



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Arquitectura

MORFOLOGÍA DE LA GENTRIFICACIÓN

LAS DOS CARAS DEL PROCESO EN CONTEXTOS DE RECONSTRUCCIÓN POST-DESASTRE
El caso de Talca post-terremoto 27F de 2010 en Chile

Tesis para optar al título de Arquitecto

VÍCTOR IGNACIO SUAZO PEREDA

Guiado por:
Jorge Inzulza Contardo

Tesis asociada al Proyecto FONDECYT 11140181 "Diseño cívico resiliente en la ciudad intermedia frente a procesos de gentrificación y reconstrucción. Estudio de barrios históricos en Talca, Chile", cuyo investigador responsable es el Dr. Jorge Inzulza Contardo.

SANTIAGO, CHILE 2016

*A Víctor y Roxana.
A Natalia.
A Andrea.*

*Gracias a ustedes hoy me siento feliz,
lleno de amor y más que siempre,
acompañado.*

ÍNDICE

Resumen	7
Introducción	8

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.

1.1 Planteamiento del problema	13
1.2 Objetivos	15
1.2.1 Objetivo general	15
1.2.2 Objetivos específicos	15

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.

2.1 Gentrificación contemporánea en ciudades intermedias	17
2.1.1 Aspectos generales del proceso de gentrificación contemporánea	17
2.1.2 Gentrificación contemporánea en ciudades intermedias	21
2.1.2.1 Atributos urbanos de la ciudad intermedia	23
2.1.3 El rol del Estado en procesos de gentrificación contemporánea	25
2.2 Políticas de vivienda social en Chile neoliberal	28
2.2.1 Subsidios habitacionales como estrategia de acceso a la vivienda propia	28
2.2.2 Efectos socio-espaciales de la producción de vivienda social	31
2.2.3 Políticas de vivienda social en contextos de reconstrucción post-desastre	33
2.3 Reconstrucción post-desastre en Chile	35
2.3.1 Gestión de riesgo como estrategia de reconstrucción de la ciudad	35
2.3.2 Modelos de reconstrucción post-desastre en Chile neoliberal	38
2.3.3 Reconstrucción como oportunidad para la gentrificación contemporánea	40

2.4 Síntesis conceptual: ‘Morfología de la gentrificación’ en contextos de reconstrucción	44
2.4.1 El concepto ‘morfología de la gentrificación’: las dos caras del proceso	44
2.4.2 Dimensiones de la ‘morfología de la gentrificación’	49
2.4.2.1 Dimensión Urbano-barrial	49
2.4.2.2 Dimensión Edificatoria	51
2.4.2.3 Dimensión Socio-económica	53

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 Enfoque metodológico	58
3.2 Caso de estudio	58
3.2.1 Sub-unidades de análisis: barrio Las Heras y Villa El Parque	59
3.3 Operacionalización de variables	60
3.4 Muestra	62
3.5 Fases de la investigación	62

CAPÍTULO IV: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Desplazamiento subsidiario y exclusionario de población de bajos ingresos desde el barrio Las Heras	68
4.1.1 Los proyectos habitacionales de reconstrucción post-terremoto del 27F de 2010	68
4.1.2 ¿Dónde están los desplazados del barrio Las Heras?: análisis cuantitativo del desplazamiento subsidiario	73
4.2 Morfología de la gentrificación en la ciudad de Talca	77
4.2.1 Dimensión urbano-barrial: barrio Las Heras y Villa El Parque	77
4.2.1.1 Ubicación dentro de la ciudad: centro – periferia	78
4.2.1.2 Proximidad a bienes y servicios básicos	80
4.2.1.3 Calidad urbana	82
4.2.1.4 Síntesis de la dimensión urbano-barrial: disputa por la centralidad e inequidad urbana	86

4.2.2 Dimensión edificatoria: condominios cerrados y vivienda social	89
4.2.2.1 Producción inmobiliaria de renovación en el Barrio Las Heras: comportamiento de la producción inmobiliaria en la última década	90
4.2.2.2 Las nuevas viviendas del barrio Las Heras: condominios cerrados	96
4.2.2.3 Tipologías de vivienda de la Villa El Parque: vivienda social en baja densidad	110
4.2.2.4 Síntesis de la dimensión edificatoria	116
4.2.3 Dimensión socio-económica: nuevos habitantes de ingresos medios y desplazados de bajos ingresos	118
4.2.3.1 Nuevos habitantes del barrio Las Heras: jóvenes profesionales de ingresos medios	119
4.2.3.2 Habitantes desplazados desde el barrio Las Heras: hogares vulnerables de bajos ingresos	121
4.2.3.3 Síntesis de la dimensión socio-económica	123
4.2.4 Síntesis de la ‘morfología de la gentrificación’ en la ciudad de Talca post-terremoto 27F de 2010	124
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	126
CAPÍTULO VI: BIBLIOGRAFÍA	138
CAPÍTULO VII: ANEXOS	148

RESUMEN

Diversas ciudades latinoamericanas han experimentado en el último tiempo intensos procesos de restructuración urbana con recomposición de clases, fenómeno que ha sido estudiado bajo el concepto de gentrificación. Los procesos de gentrificación tienen asociada una expresión material sobre el espacio urbano, una forma de manifestarse en la ciudad y una arquitectura propia. Pero no solo en los barrios revalorizados por el capital inmobiliario, como suele estudiarse, sino que también, en las periferias tras el arribo de habitantes desplazados de aquellos barrios revalorizados.

Con foco en Talca post-terremoto 27F de 2010, ciudad intermedia de la VII región del Maule, se evidencia que la gentrificación es un proceso sistémico que presenta, a lo menos, dos caras visibles. Por una parte, un centro histórico revalorizado mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario orientado a usuarios de clase media y, por otra parte, una periferia receptora de habitantes desplazados del centro en conjuntos de vivienda social. Todo ello, al alero de políticas estatales y subsidios habitacionales que han contribuido a erradicar a las clases populares desde el centro histórico de Talca.

A través de un análisis predominantemente cualitativo, se devela la expresión física de la gentrificación sobre el espacio urbano, lo que aquí ha sido denominado 'morfología de la gentrificación'. A partir de ello, se abordan ambas caras de la gentrificación, retratando desde sus dimensiones urbano-barrial, edificatoria y socio-económica, las desigualdades socio-territoriales que surgen como consecuencia del proceso, donde el aumento de la inequidad urbana y la pérdida de centralidad y calidad urbana para la población desplazada, surgen como elementos fundamentales.

En este sentido, la presente investigación ha pretendido ser un aporte en el estudio de gentrificación, en tanto visibiliza el proceso como un fenómeno sistémico, donde no solo interesa el estudio de los sectores revalorizados, sino que también aquellos espacios a los que ha sido desplazada la población de bajos ingresos.

Palabras clave:

morfología de la gentrificación – políticas de vivienda – reconstrucción – Talca.

INTRODUCCIÓN

En la última década, los estudios sobre gentrificación en ciudades chilenas y latinoamericanas han adquirido mayor relevancia. Desde diversas disciplinas y enfoques teóricos, se ha buscado retratar la forma en que opera la gentrificación en el subcontinente, identificar a los sujetos involucrados, el rol de los Estados y gobiernos locales, la incidencia del mercado residencial de renovación inmobiliaria y las transformaciones socio-espaciales que se generan en el territorio a causa de los procesos de gentrificación.

Debido a que gran parte de las manifestaciones del proceso de gentrificación se producen en áreas centrales y peri-centrales de las ciudades – y en el caso de ciudades chilenas con una alta expresión inmobiliaria - los estudios al respecto se han focalizado consecuentemente en aquellas localizaciones. Sin embargo, el desplazamiento de población de bajos ingresos desde aquellos sectores, y por ende, su relocalización colectiva o individual en otros sectores de la ciudad, es un aspecto comparativamente menos visible. Ello radica principalmente en la dificultad metodológica que supone el seguimiento a la población desplazada (Duque, 2014), más aún, en contextos donde las transacciones directas de terrenos entre inmobiliarias y propietarios residentes se efectúan de manera silenciosa.

No obstante, todo proceso social tiene su manifestación sobre el espacio urbano, algunos con mayor nivel de visibilidad que otros. Sin ir más lejos, Janoschka y Casgrain (2011) definen la gentrificación como la “expresión de desigualdad entre clases a nivel urbano y de barrio” (p.2), evidenciando con ello un proceso que no solo tiene lugar *en* el espacio urbano, sino que también, un proceso que es parte *de* la producción de ese espacio urbano.

Efectivamente, los procesos de gentrificación contemporánea, al igual que fenómenos como la globalización, tienen una forma de apropiación del territorio, una forma de hacer ciudad y una arquitectura propia (Muxí, 2004). Algunos estudios locales han logrado retratar la expresión que adquiere la gentrificación en barrios centrales y pericentrales de las principales ciudades chilenas, con una expresión altamente determinada por el mercado inmobiliario en altura (Inzulza, 2012; López, 2013; Casgrain, 2014).

Sin embargo, la gentrificación es un proceso sistémico que implica también el desplazamiento de población de bajos ingresos desde aquellos barrios centrales y peri-

centrales, hacia otras zonas de la ciudad que se condicen con su escasa capacidad de pago. Por lo tanto, emergen también manifestaciones físicas en esos otros sectores a partir del arribo de los desplazados. Más aún, cuando es el Estado quien gestiona el desplazamiento y la relocalización de la población desplazada.

En este sentido, la gentrificación tiene una expresión física sobre el espacio urbano que no solo se manifiesta en las áreas revalorizadas, sino que también, en las zonas receptoras de habitantes desplazados. Esta situación constituiría las dos caras de la gentrificación y su consecuente expresión física sobre el espacio urbano, lo que ha sido definido en la presente investigación como ‘morfología de la gentrificación’.

En este contexto, algunas ciudades chilenas expuestas a desastres socio-naturales, como son aquellas ciudades de la zona centro-sur del país expuestas al terremoto y tsunami del 27F de 2010, habrían experimentado procesos de gentrificación durante los procesos de reconstrucción post-desastre, con desplazamiento de población de bajos ingresos desde sus barrios históricos y a su vez, la reinversión en aquellos sectores por el capital privado.

La presente tesis se enmarca dentro del proyecto FONDECYT de iniciación número 11140181 titulado “Diseño cívico resiliente en la ciudad intermedia frente a procesos de gentrificación y reconstrucción. Estudio de barrios históricos en Talca, Chile”, cuyo investigador responsable es Jorge Inzulza Contardo. El proyecto tiene por objeto explorar los procesos actuales de reconstrucción de Talca, como ciudad de escala intermedia, analizando los cambios socio-espaciales y procesos de gentrificación que se han generado en barrios históricos a partir del terremoto y tsunami del 27 de Febrero de 2010.

En este contexto, la tesis amplía la visión de la gentrificación como un proceso sistémico a escala de ciudad que repercute no solo en los barrios históricos o sectores revalorizados, sino que también, en las periferias tras la llegada de habitantes desplazados de las áreas centrales. En este sentido, la presente investigación tiene por objetivo general develar la ‘morfología de la gentrificación’ en el proceso de reconstrucción de Talca post-terremoto 27/F de 2010.

Para tal efecto, se seleccionan 2 sub-unidades de análisis que permitan comprender el proceso de manera correlativa: el barrio las Heras en el centro histórico de Talca, el cual ha

experimentado la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario orientado a grupos de clase media, y por otra parte, la Villa El Parque, conjunto habitacional de reconstrucción que ha recibido población de bajos ingresos desplazada desde el barrio Las Heras post-terremoto.

A partir de un análisis predominantemente cualitativo, y un enfoque exploratorio-descriptivo, se analizan ambas sub-unidades desde sus dimensiones urbano-barrial, edificatoria y socio-económica, como elementos fundamentales que constituyen la 'morfología de la gentrificación'.

El presente documento se divide en 5 capítulos principales. El primero de ellos, se enfoca en el planteamiento del problema que motiva esta investigación, en el cual se plantea la necesidad de develar la 'morfología de la gentrificación' en el proceso de reconstrucción de Talca post-terremoto 27/F de 2010.

El segundo capítulo, presenta un marco teórico que trata los temas principales a partir de los cuales se configura la morfología de la gentrificación. Dentro de ellos se destaca la gentrificación como proceso global, que tiene lugar en los más diversos contextos pero, a su vez, las más diversas expresiones locales. Junto con ello, se destaca la política subsidiaria de vivienda social en Chile y sus efectos sobre la ciudad y la población beneficiaria. Del mismo modo, se retoman los procesos de reconstrucción como escenarios que sientan las condiciones de base para el desencadenamiento de la especulación y el mercado inmobiliario.

El tercer capítulo, presenta el marco metodológico a partir del cual se estructura el estudio, el cual fue desarrollado entre octubre de 2015 y agosto de 2016. Se presentan las sub-unidades de análisis seleccionadas para retratar la 'morfología de la gentrificación', las fases de la investigación y los instrumentos utilizados para el relevamiento de información.

El cuarto capítulo, presenta el análisis desarrollado en función de los datos obtenidos y el marco teórico tratado. Es en este capítulo donde se evidencia de manera sistémica la expresión física de la gentrificación en la ciudad de Talca, donde se ofrece un retrato a nivel urbano-barrial, edificatorio y socio-económico, de las dos caras de la 'morfología de gentrificación'.

Finalmente, en el capítulo quinto se presentan las principales conclusiones que surgen del estudio realizado. Asimismo, se incorporan reflexiones que retoman el vínculo entre procesos de gentrificación y arquitectura, las limitaciones de la investigación y algunas proyecciones para futuras investigaciones e intervenciones al respecto.

CAPÍTULO 1:

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema.

En las últimas décadas, ciudades de todo el mundo y especialmente ciudades latinoamericanas, se han visto expuestas a intensos procesos de reestructuración socio-espacial con implicancias visibles en su morfología urbana (De Mattos, 1999; Carrión, 2001; Janoschka, 2002; Hidalgo, 2004; Parnreiter, 2005; Caldeira, 2007). Entre ellos, los procesos de gentrificación contemporánea no han estado exentos.

Si bien el concepto gentrificación surge a mediados de los 60's (Glass, 1964), autores contemporáneos lo definen como un proceso de reestructuración de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, que implica el desplazamiento de población de ingresos medio-bajos en favor de usuarios de poder económico superior. Todo ello, en un contexto de mercantilización de suelo donde el Estado cumple un rol fundamental en el desencadenamiento del proceso (Clark, 2005, 2015; López, 2013, 2015; Casgrain y Janoschka, 2013; Olivera y Delgadillo, 2014; González y Hodkinson, 2014).

La gentrificación es, en este sentido, un proceso dual que involucra, por una parte, el arribo de nuevos habitantes acomodados hacia zonas de la ciudad con altos índices de centralidad, y por otra parte, el desplazamiento de habitantes de menores ingresos, generalmente, hacia la periferia de la ciudad (López, 2013; Blanco *et al.*, 2014). Desde esta lógica, la gentrificación contemporánea constituye un proceso sistémico, con a lo menos, dos caras visibles, donde la transformación física del espacio urbano no se restringe únicamente a barrios centrales revalorizados, sino que se extiende también hacia áreas periféricas tras la llegada de habitantes desplazados del centro (López, 2013). En este sentido, la gentrificación no es solo un proceso abstracto, sino que tiene también su correlato material sobre el espacio urbano, adquiriendo expresiones a nivel urbano, de barrio y edificatorio, sumamente desiguales (Janoschka y Casgrain, 2011).

Tras el terremoto del 27/F de 2010 en Chile, Talca, ciudad intermedia de la zona centro-sur del país, resultó ser una de las zonas más afectadas a nivel nacional, experimentando durante la reconstrucción post-desastre incipientes procesos de gentrificación contemporánea (Pulgar, 2013; Rasse y Letelier, 2013; Tapia, 2015). El centro histórico de la ciudad resultó con el 67,6% de sus viviendas dañadas, de las cuales la mitad fue demolida (Inzulza, 2014) y arrojó una cifra cercana a las 10.000 familias damnificadas solo en el casco histórico de la ciudad (Letelier y Boyco, 2011). El Estado chileno, como respuesta, implementó una serie de planes y programas orientados a reconstruir el territorio, donde la principal estrategia se basó en la entrega de subsidios habitacionales de reconstrucción.

Sin embargo, las medidas implementadas en el proceso de reconstrucción generaron las condiciones para el despliegue del mercado inmobiliario y acciones especulativas (Letelier y Boyco, 2011; Rasse y Letelier, 2013; Pulgar, 2013; Inzulza, 2014; Contreras y Beltrán, 2015). Mediante los subsidios habitacionales de reconstrucción entregados por el Estado, población de bajos ingresos que habitaba en áreas centrales de Talca ha sido desplazada hacia conjuntos de vivienda social ubicados en áreas periféricas, proceso denominado ‘desplazamiento subsidiario’ (Cárdenas, 2015). De forma paralela, el centro histórico de la ciudad ha experimentado una incipiente renovación residencial en manos de empresas inmobiliarias privadas, que han visto en el deterioro urbano post-desastre un nicho de rentabilidad económica mediante la construcción de nuevas tipologías de viviendas orientadas a grupos de ingresos medios y medio-altos (Inzulza, 2014).

En consecuencia, el escenario post-terremoto 27/F de 2010 ha sentado en Talca las condiciones de base para el desencadenamiento de procesos de gentrificación contemporánea, donde tanto el centro histórico, zona revalorizada mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario, como la periferia de la ciudad, zona receptora de conjuntos de vivienda social orientada a población de bajos ingresos desplazada del centro, se han transformado en las dos caras de la gentrificación contemporánea en un contexto de reconstrucción post-desastre.

La hipótesis aventura que la producción de un nuevo parque habitacional post-terremoto, tanto para los nuevos habitantes del centro como para los desplazados hacia la periferia, ha configurado una expresión morfológica diferenciada para ambos grupos involucrados, denominada como ‘morfoloía de la gentrificación’ para el presente estudio. Según lo dicho, la ‘morfoloía de la gentrificación’, como manifestación física del proceso, es lo que la presente investigación busca explorar desde sus dimensiones urbano-barrial, edificatoria y socio-económica.

En este contexto, a diferencia de gran parte de los estudios sobre gentrificación, enfocados en el análisis de las transformaciones del barrio revalorizado, el presente trabajo abarca también la otra cara de la gentrificación: el territorio de los desplazados. Por consiguiente, para pesquisar la expresión física de la gentrificación en el marco de un sistema holístico de ciudad, resulta fundamental cuestionarse:

¿Cómo se expresan las dos caras de la ‘morfoloía de la gentrificación’ en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010?

1.2 Objetivos.

Objetivo General.

Develar la 'morfología de la gentrificación' en el proceso de reconstrucción de Talca post-terremoto 27/F de 2010.

Objetivos específicos.

- 1) Caracterizar la trayectoria de desplazamiento de población desde un barrio histórico de Talca post-terremoto 27/F de 2010.
- 2) Caracterizar la dimensión urbano-barrial de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.
- 3) Caracterizar la dimensión edificatoria de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.
- 4) Caracterizar la dimensión socio-económica de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.

CAPÍTULO 2:

MARCO TEÓRICO

2.1 GENTRIFICACIÓN CONTEMPORÁNEA EN CIUDADES INTERMEDIAS.

2.1.1 Proceso de gentrificación contemporánea. Aspectos generales.

En las últimas décadas, ciudades de todo el mundo y especialmente ciudades Latinoamericanas, se han visto expuestas a intensos procesos de reestructuración urbana con importantes implicancias socio-espaciales (De Mattos, 1999; Carrión, 2001; Janoschka, 2002; Hidalgo, 2004; Parnreiter, 2005). Entre ellos, ha adquirido creciente interés a nivel académico, la revalorización de áreas centrales consolidadas de la ciudad con recambio de clase social, siendo estudiada desde mediados de 1960 bajo el concepto de gentrificación. En un primer momento, el término gentrificación fue utilizado por la socióloga británica Ruth Glass, en 1964, para describir la expulsión de arrendatarios de clase obrera de los barrios históricos de Londres, en manos de propietarios de clase media y alta que rehabilitaban sus antiguas viviendas deterioradas, haciendo subir los precios del suelo urbano y provocando el desplazamiento de la clase trabajadora (Smith, 2013; Lees *et al.*, 2008).

Si bien el término surge en el mundo anglosajón, en un contexto espacio-temporal con características propias de la sociedad británica industrializada, hoy es posible observar en ciudades de todo el mundo procesos de reestructuración urbana que se enmarcan dentro de las lógicas de la gentrificación. En consecuencia, la gentrificación constituye un fenómeno de carácter global (Smith, 2002; Atkinson y Bridge, 2005; Lees *et al.*, 2008) que, sin embargo, adquiere características particulares según las especificidades locales de los diversos contextos en los que tiene lugar (Janoschka *et al.*, 2014), dando cuenta con ello, de las variadas geografías de la gentrificación (Lees, 2012).

En esta línea, algunos autores contemporáneos definen la gentrificación como un proceso de reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo (Clark, 2005; López, 2013). Subyace en ello, además de una fuerte transformación social del territorio, como sugiere la definición clásica del fenómeno, una elocuente transformación física del espacio urbano.

Aunque la esencia del proceso no ha cambiado desde su conceptualización original - vale decir, cambios en la composición socio-económica de los barrios afectos a gentrificación y desplazamiento de grupos de bajos ingresos - hoy es posible observar además, importantes transformaciones físicas del espacio urbano como dimensión fundamental de la gentrificación contemporánea. En otras palabras, la gentrificación ya no solo se manifiesta a partir del desplazamiento de habitantes y la rehabilitación de sus antiguas viviendas, a la usanza clásica anglosajona, sino que el recambio de grupos sociales de menor a mayor ingreso se expresa también mediante la proliferación de nuevas construcciones y usos del espacio público que transforman la morfología de la ciudad (Caldeira, 2007; Inzulza y Galleguillos, 2014; Casgrain, 2014; González y Hodkinson, 2014).

En este sentido, Casgrain y Janoschka (2013), siguiendo a Lees *et al.* (2008), sugieren hablar de gentrificación contemporánea cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. La reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes.
2. La llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes.
3. Cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión.
4. El desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran (p.24).

La gentrificación es, por lo tanto, un proceso dual que involucra, por una parte, el arribo de nuevos habitantes acomodados hacia zonas de la ciudad con altos índices de centralidad, y por otra parte, el desplazamiento de habitantes de menores ingresos, generalmente, hacia la periferia de la ciudad (Smith, 2013; Lees *et al.*, 2008; López, 2013; Blanco *et al.*, 2014; Casgrain, 2014). Desde esta lógica, la gentrificación contemporánea constituye un proceso sistémico con, a lo menos, dos caras visibles, donde la transformación física del espacio urbano no se restringe únicamente a barrios centrales revalorizados, sino que se extiende también hacia áreas periféricas tras la llegada de habitantes desplazados del centro.

Lo anterior, se puede evidenciar cuando el desplazamiento de población es guiado por acción del Estado mediante políticas públicas de vivienda social, llevándose a cabo operaciones masivas de remoción y relocalización de población de bajos ingresos en conjuntos de vivienda social receptores de habitantes desplazados. De este modo, las políticas públicas de vivienda social pueden adquirir un rol decisivo en la configuración de la otra cara de la gentrificación, ya no solo del centro o las zonas revalorizadas, sino que también de la periferia, del territorio de los desplazados.

Ejemplo emblemático de lo anterior resulta el caso de Río de Janeiro, donde a causa de la construcción del proyecto Parque Olímpico - en el marco de las obras de preparación de los juegos olímpicos 2016 a celebrarse en dicha ciudad – la prefectura de la ciudad ha desalojado población de bajos ingresos desde la comunidad Vila Autódromo, siendo relocalizada en la periferia de la ciudad en apartamentos de interés social gestionados por el gobierno federal a través del programa “Minha Casa Minha Vida” (Contested Cities, 2014; Meza, 2014; Meza, 2015).

En este punto, resulta fundamental profundizar sobre el desplazamiento de grupos sociales de bajos ingresos, a fin de evitar usos e interpretaciones confusas del concepto gentrificación. Tom Slater (2009), basado en trabajos precedentes de Marcuse (1985), establece una clasificación de los múltiples tipos de desplazamiento que ha sido aceptada por diversos autores (López, 2013; Janoschka y Sequera, 2014; González y Hodkinson, 2014; Delgadillo, 2015). Al respecto, se establecen cuatro formas de desplazamiento:

a) Desplazamiento directo: cuando los propietarios arrendadores suspenden el suministro de servicios y obligan a los ocupantes a desalojar, cuando se aumenta el valor de alquiler o impuestos territoriales insostenibles para los habitantes, o cuando el Estado expropia o desaloja.

b) Cadena de desplazamiento: proceso generado por el deterioro urbano, en el que ya existen residentes desplazados con anterioridad.

c) Desplazamiento exclusionario: Se produce cuando las nuevas ofertas de suelo, viviendas o propiedades, generadas en zonas que experimentan procesos de gentrificación, son inaccesibles para la población de nivel socioeconómico bajo, reduciéndose sus oportunidades de localización y/o de encontrar vivienda en el mismo lugar o espacio equivalente.

d) Presión de desplazamiento: proceso de desposesión que sufren grupos de bajos ingresos a causa del encarecimiento de los costos de vida en el barrio, o acciones de devaluación de su propiedad a transar en el mercado.

En consecuencia, resulta fundamental comprender el desplazamiento de población de bajos ingresos - tanto directo como indirecto - como dimensión fundamental de la gentrificación (Marcuse, 1985; Lees *et al.*, 2008; Slater, 2009; Casgrain y Janoschka, 2013; Blanco *et al.*, 2014). Desde esta lógica, conceptos como 'gentrificación positiva' (Cameron, 2003) o 'gentrificación sin expulsión' (Sabatini *et al.*, 2009) resultan en sí un contrasentido, pues tienden a ocultar los aspectos políticamente más conflictivos del proceso. Pese a ser el desplazamiento una situación reconocida en gran parte de los estudios referidos al tema, aún está escasamente documentada la experiencia de los desplazados e invisibilizada la cara del desplazamiento (Lees *et al.*, 2008; Duque, 2014; Delgadillo, 2015), por lo que existe allí un campo de investigación por develar.

2.1.2 Gentrificación contemporánea en ciudades intermedias.

Los procesos de crecimiento, transformación y reestructuración urbana han estado asociados tradicionalmente a las grandes metrópolis. Sin embargo, en las últimas décadas, procesos similares son posibles de encontrar también en centros urbanos menores. Ante un escenario de globalización económica y neoliberalización generalizada, diversas ciudades intermedias latinoamericanas y especialmente chilenas, han experimentado fuertes transformaciones territoriales asociadas a fenómenos que antes solo tenían lugar en zonas metropolitanas (Azócar *et al.*, 2003; Borsdorf *et al.*, 2008; Maragaño, 2009). Dentro de ellos, los procesos asociados a gentrificación contemporánea no han estado exentos.

Las ciudades intermedias han sufrido transformaciones en su morfología urbana que no solo afectan la forma y el paisaje urbano de la ciudad, sino que también, han incrementado las desigualdades socio-económicas, con aumento de la polarización y fragmentación del espacio urbano (Azócar *et al.*, 2003). Reflejo de ello es la proliferación de 'artefactos de la globalización' (De Mattos, 1999) tales como condominios cerrados, centros comerciales o *malls*, edificios corporativos y hoteles, con fuerte participación de agentes inmobiliarios. Es en este contexto donde el proceso de gentrificación contemporánea comienza a desarrollarse.

Como fue mencionado en el apartado 2.1.1 del presente capítulo, la gentrificación contemporánea constituye un fenómeno de carácter global (Smith, 2002; Atkinson y Bridge, 2005; Lees *et al.*, 2008), vale decir, que tiene lugar en diferentes ciudades del mundo con las más diversas expresiones locales (Janoschka *et al.*, 2014). Aunque los estudios respecto al tema se han centrado en su mayoría en grandes metrópolis y ciudades capitales, algunos autores establecen que las características contemporáneas del fenómeno incluyen también a ciudades de tamaño medio (Hasse *et al.*, 2010), lo que González y Hodkinson (2014) han estudiado en ciudades del Reino Unido bajo el apelativo de 'gentrificación provincial'.

Sin embargo, los estudios que analizan los procesos de gentrificación en ciudades intermedias son escasos, más aún en ciudades latinoamericanas. El estudio de procesos de reestructuración urbana en ciudades intermedias - como son los procesos de

gentrificación contemporánea –no solo contribuyen a caracterizar la expresión local de las diversas geografías de la gentrificación (Lees, 2012), sino que contribuyen también a descentralizar los estudios urbanos, a posicionar la investigación fuera del análisis hegemónico de las grandes metrópolis, buscando en las ciudades de menor escala las diversas expresiones de la gentrificación contemporánea.

Más allá de estudiar el mismo proceso en diversos escenarios contextuales, el estudio de la gentrificación en ciudades intermedias implica reconocer la escala geográfica y temporal particular del caso que se analiza, entendiendo que las características de la gentrificación no son universales sino que histórica y geográficamente específicas (González y Hodkinson, 2014). En este sentido, los procesos de gentrificación ocurridos en ciudades intermedias no son una mera repetición de los que tienen lugar en grandes metrópolis globales. Aunque las características esenciales del proceso se mantienen, las ciudades intermedias cuentan con atributos urbanos propios y condiciones contextuales que las diferencian de las grandes urbes y que, por ende, hacen que el proceso de gentrificación adquiera expresiones particulares cuando tiene lugar en ciudades intermedias (Boldrini y Malizia, 2014; González y Hodkinson, 2014).

Pese a ello, las particularidades del proceso en ciudades intermedias se encuentran aún escasamente retratadas y teorizadas. La mayoría de los estudios analiza el proceso sin reconocer las especificidades que podría adquirir la gentrificación en un tipo específico de ciudad – la ciudad intermedia – observando más bien, características particulares propias del caso de estudio, lo que impide avanzar hacia una posible teoría de la gentrificación en ciudades intermedias. En consecuencia, se hace necesario separar aquellas expresiones que se asocian con el carácter de ciudad intermedia - y por lo tanto, con características comunes entre ciudades que comparten esta condición - de aquello netamente casuístico que responde a las características locales de una determinada ciudad.

2.1.2.1 Atributos urbanos de la ciudad intermedia.

El concepto 'ciudad intermedia' no es de fácil definición. Tradicionalmente, la categoría de ciudad intermedia se ha asignado en función del tamaño físico y demográfico de la ciudad, sin embargo, los parámetros cuantitativos establecidos para su delimitación varían notablemente según los diversos contextos. En Chile, por ejemplo, se considera ciudades intermedias aquellas que tienen una población entre 20.000 y 300.000 habitantes, considerándose como 'intermedias menores' aquellas que tienen una población menor a los 100.000 habitantes e 'intermedias mayores' aquellas que se encuentran por sobre dicho rango (MINVU, 2007). Al respecto, Llop y Bellet (1999) sugieren hablar de ciudades intermedias para territorios que no sean capitales nacionales y que tengan una población entre 20.000 y 2.000.000 de habitantes.

Argumentando que no basta una delimitación meramente numérica, se destaca también la función que debe cumplir la ciudad en su territorio más o menos inmediato, la influencia y relación que ejerce y mantiene en éste y los flujos y relaciones que genera hacia el exterior (Llop y Bellet, 1999). En este sentido, la ciudad intermedia constituye un centro de referencia dentro de un sistema territorial mayor. Ello porque abastece de bienes, servicios e infraestructuras no solo a su población residente sino que también a habitantes de localidades inmediatas sobre las que ejerce cierta influencia (Azócar *et al.*, 2003; Borsdorf *et al.*, 2008).

Junto con ello, las ciudades intermedias y especialmente las Latinoamericanas, han contado tradicionalmente con atributos urbanos particulares que enriquecen su calidad espacial a nivel urbano. Entre ellas destacan la escala humana y dimensión barrial (Inzulza, 2014), encuentro de grupos conocidos, memoria colectiva (Hayden, 1995), paseabilidad e identidad barrial (Lynch, 1998); atributos estrechamente relacionados a la calidad de vida urbana (Inzulza y López, 2014). En lo que a distancias se refiere, su dimensión física permite acceder peatonalmente a los principales bienes, servicios y equipamientos de la ciudad, localizados generalmente de forma focalizada en su centro histórico.

En este sentido, las ciudades de menor rango, dentro de las que se encuentran las ciudades intermedias, presentan ciertas ventajas comparativas con respecto a las grandes metrópolis, pues "pueden ser innovadoras, disponer de centros de enseñanza, tener

acceso al conocimiento y a la cultura, y estar bien comunicadas con áreas dinámicas de desarrollo económico. Y además de todo ello, pueden ser lugares muy agradables para vivir” (Capel, 2009:7).

Por otra parte, las ciudades intermedias son también ciudades de oportunidad (Borsdorf *et al.*, 2008). Sin embargo, esta cualidad las sitúa ante la doble posibilidad de un desarrollo urbano futuro. Por una parte, son ciudades que aún se encuentran en proceso de crecimiento y consolidación, por lo tanto, los defectos y problemas experimentados en grandes ciudades a causa de procesos como gentrificación o políticas de vivienda deficientes, pueden aún ser abordados, mitigados e incluso revertidos a través de una adecuada planificación de la ciudad intermedia.

No obstante, la oportunidad de redefinición del desarrollo futuro presenta, al mismo tiempo, un escenario propicio para el despliegue desenfrenado de los mecanismos de planificación urbana neoliberal. Los atributos urbanos que ofrece la ciudad intermedia, junto con valores de suelo comparativamente menores que en las grandes metrópolis, la enuncian como ‘objeto del deseo’ para la inversión inmobiliaria (Carrión, 2005), como espacios atractivos para el capital privado y el desarrollo de procesos de gentrificación contemporánea. Ante este escenario, podrían replicarse falencias observadas en ciudades capitales, e incluso, conllevar la pérdida de los atributos urbanos propios de la ciudad intermedia (Letelier, 2010).

Lo anterior se agudiza aún más en ciudades intermedias que han sido afectadas por desastres socio-naturales, donde el proceso de reconstrucción post-desastre ofrece también la oportunidad de re-imaginar el desarrollo futuro de las ciudades de forma más justa y sustentable pero, al mismo tiempo, se presentan como oportunidad para el mercado y la capitalización de intereses privados (Rasse y Letelier, 2013; Contreras y Beltrán, 2015). Por consiguiente, y como será profundizado en el apartado 2.3.3 del presente capítulo, ciudades intermedias expuestas a procesos de reconstrucción post-desastre, configuran un escenario idóneo para el despliegue de lógicas neoliberales de planificación urbana y, en consecuencia, de procesos de gentrificación contemporánea.

2.1.3 El rol del Estado en procesos de gentrificación contemporánea.

A diferencia de los procesos tradicionales de gentrificación descritos en el mundo anglosajón por Ruth Glass a mediados de los 60s, donde grupos pioneros de clase media y media-alta cumplían un rol fundamental, hoy en día es el Estado quien mediante sus políticas públicas asume un papel preponderante (López *et al.*, 2012; López, 2013, 2015; González y Hodkinson, 2014; Janoschka y Sequera, 2014; Olivera y Delgadillo, 2014). Tanto en Latinoamérica como en algunas ciudades europeas y ante un escenario de neoliberalismo generalizado que atraviesa no solo la economía sino que todas las esferas de la vida (Theodore *et al.*, 2009), la gestión neoliberal del suelo urbano y políticas públicas de acceso a la vivienda se han transformado en elementos determinantes para el desencadenamiento de procesos de gentrificación.

El actuar creciente y deliberado del mercado inmobiliario sobre la producción de la ciudad tiene al Estado como principal cómplice regulador del desarrollo urbano. Por ende, no es la inactividad o pasividad del Estado lo que provoca la acción de actores privados en el desarrollo de la ciudad, sino la propia actividad mercantil del Estado la que promueve 'políticas gentrificadoras' (González y Hodkinson, 2014). El rol de la política pública en procesos de gentrificación radica, por tanto, en el vínculo directo entre el Estado y el mercado, asociaciones público-privadas que se enmarcan dentro de un modelo mercantil de producción del espacio urbano que ha sido denominado como 'urbanismo neoliberal' (Theodore *et al.*, 2009), 'empresarialismo urbano' (Cuenya y Corral, 2011) o 'urbanismo pro-empresarial' (López *et al.*, 2012).

Mediante diversos mecanismos, las políticas urbanas y de vivienda en Latinoamérica han formado parte fundamental del proceso de gentrificación contemporánea, tanto en la renovación de áreas determinadas de la ciudad como en el desplazamiento, exclusión y relocalización de grupos de bajos ingresos.

Por una parte, para las zonas revalorizadas, diversos gobiernos latinoamericanos han impulsado políticas de "vuelta al centro", flexibilizando sus instrumentos normativos para atraer inversión en mercado inmobiliario y, por ende, la llegada de nuevos habitantes. En el caso de Chile y específicamente de la ciudad de Santiago, estrategias públicas de renovación inmobiliaria, mediante mecanismos de subsidios de renovación urbana,

modificaciones a las normativas de uso de suelo en Planos Reguladores Comunales (PRC) y a las condiciones de edificación en Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), han sido fundamentales en atraer inversión inmobiliaria orientada a grupos de ingresos medios y medio-altos (López *et al.*, 2012).

Pero no solo el arribo de las clases acomodadas ha sido influenciado por las políticas públicas, sino que en algunos casos también lo ha sido el desplazamiento, exclusión y relocalización de población de bajos ingresos desde zonas apetecidas de la ciudad hacia la periferia mediante 'políticas de desplazamiento' (Janoschka y Sequera, 2014), como en el ya citado ejemplo de Vila Autódromo en Río de Janeiro (ver apartado 2.1.1).

En la misma línea, diversas ciudades chilenas post-terremoto y tsunami de 2010 han experimentado el desplazamiento masivo de población de bajos ingresos, mediante subsidios habitacionales de reconstrucción otorgados por el Estado, desde el centro de la ciudad hacia conjuntos de vivienda social ubicados en zonas periféricas, proceso que ha sido denominado 'desplazamiento subsidiario' (Cárdenas, 2015). De esta forma, la vivienda social es excluida de aquellos sectores valorizados de la ciudad o propensos a experimentar inversiones futuras, quedando relegada a aquellas zonas no apetecidas por la inversión.

Tal como señala Vergara (2014): "...es finalmente el estado subsidiario quien termina, con o sin intención, expulsando a los pobres de la ciudad y resguardando los mejores lugares de esta solo a quienes puedan pagar por ellos" (p.163), dando cuenta del rol protagónico que puede adquirir el Estado, mediante sus políticas de vivienda social, en procesos de gentrificación contemporánea. Ello radica en la capacidad de desplazar a grandes grupos de población desde zonas centrales de la ciudad, hacia conjuntos de vivienda social ubicados en zonas periféricas. Sin embargo, el desplazamiento subsidiario de población no constituye por sí solo un proceso de gentrificación, o más bien dicho, no necesariamente conlleva el desarrollo del proceso.

Como fue tratado en el apartado 2.1.1 del presente capítulo, la gentrificación contemporánea es un proceso complejo y sistémico que no solo implica el desplazamiento de población de bajos ingresos desde zonas apetecidas de la ciudad, sino que también la reinversión de capital fijo en mercado inmobiliario orientado a grupos de mayor poder adquisitivo.

En este sentido, el ‘desplazamiento subsidiario’ (Cárdenas, 2015) podría constituir una etapa del proceso de gentrificación contemporánea, en tanto preparara el escenario idóneo para el arribo del capital inmobiliario mediante la “limpieza” previa del centro. Por lo tanto, en la medida que grandes masas de población son removidas de zonas valorizadas de la ciudad mediante las políticas subsidiarias de vivienda social y, de forma paralela o posterior, se produce la inversión orientada a grupos de mayores ingresos, puede hablarse de procesos de gentrificación contemporánea con un rol protagónico de la política pública de vivienda social.

En la medida que el desarrollo urbano se mercantiliza y se “recuperan” los centros urbanos para el consumo, vivienda y disfrute de clases medio/altas capaces de pagar por suelo urbano de alto valor, la construcción de viviendas sociales se relega cada vez más hacia la periferia lejana de la ciudad, cuyos valores de suelo son menores que en áreas consolidadas. En este sentido, se acrecienta la segregación socio-residencial en la ciudad latinoamericana con altos niveles de exclusión, donde las zonas apetecidas de la ciudad son destinadas para usuarios de ingresos medios y medio-altos, mientras que las zonas mal equipadas son destinadas a las viviendas sociales de la población de bajos ingresos.

En este contexto, se evidencia un vínculo directo entre las políticas públicas urbanas y de vivienda y procesos de gentrificación contemporánea, aún más, cuando el Estado gestiona no solo la renovación urbana de zonas selectas de la ciudad, sino que también - como en el caso de Chile - el desplazamiento subsidiario de grupos de bajos ingresos hacia conjuntos de vivienda social.

2.2

POLÍTICAS DE VIVIENDA SOCIAL EN CHILE NEOLIBERAL.

2.2.1 Subsidios habitacionales como estrategia de acceso a la vivienda propia.

Durante la dictadura cívico-militar comandada por Augusto Pinochet (1973-1989), Chile sufrió una serie de transformaciones en las más diversas dimensiones de la vida, siendo las políticas urbanas y de vivienda temas no exentos (Ducci, 1997; Rodríguez y Sugranyes, 2004; Hidalgo, 2007; Vergara, 2014). De la mano de los militares y de la implementación forzada de políticas de corte neoliberal, se vive en el país un intenso proceso de reestructuración político-económica donde la liberalización económica, desregulación del mercado de suelo y flexibilización normativa de los instrumentos de planificación territorial, fueron algunos de los principios de las nuevas políticas públicas.

En décadas previas a la dictadura, el Estado chileno había sido el encargado de construir la vivienda social y proveer de soluciones habitacionales a los más necesitados (Vergara, 2014). Sin ir más lejos, durante el gobierno socialista de Salvador Allende (1970-1973), la vivienda fue considerada un derecho irrenunciable del pueblo que el Estado tenía el deber de proporcionar. Pese a ello, el país se encontraba ante un escenario generalizado donde proliferaban las ocupaciones irregulares de terreno, situaciones de allegamiento y déficit habitacional acumulado (Ducci, 1997). Diversas expresiones de población sin techo (Rodríguez y Sugranyes, 2004).

Con el violento arribo de los militares al poder y la consecuente implementación de lógicas neoliberales, el Estado abandona su carácter benefactor – caracterizado por brindar servicios básicos gratuitos a la ciudadanía como educación, salud y vivienda - y se aplican nuevas estrategias para combatir el déficit cuantitativo de vivienda a través de la provisión masiva de vivienda social mediante subsidios habitacionales (Vergara, 2014).

En este sentido, se implementa en 1975 una política de vivienda basada en tres pilares fundamentales: subsidio habitacional, ahorro y crédito (Rodríguez y Sugranyes, 2004). Al respecto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) de aquella época, declaraba que “la vivienda es un derecho que se establece con esfuerzo y ahorro, acción en la cual la familia y el Estado comparten su cuota de responsabilidad” (MINVU, 2004: p.187). En consecuencia, el Estado benefactor abandona su rol como ente proveedor de servicios básicos a la ciudadanía dando paso a un Estado subsidiario que delega su responsabilidad a la iniciativa privada (Borsdorf *et al.*, 2008; Vergara, 2014).

Tal como lo retratan Rodríguez y Sugranyes (2004):

“Las bases de entendimiento entre el Estado que financia y unas pocas empresas que producen sin riesgo son perfectas: el MINVU otorga subsidios y asigna las viviendas a quienes han postulado; y las empresas construyen y al final del año, el Estado les devuelve el 31% del IVA de los costos de construcción. Pero el Estado no sólo protege a las empresas, sino también al mercado financiero que ha aceptado financiar los créditos a los postulantes al subsidio. A los bancos que otorgan el crédito, el MINVU les financia los seguros sobre los préstamos y asume la responsabilidad por el remate del bien inmueble en caso de insolvencia del deudor” (p.55).

Por lo tanto, la política de vivienda chilena elaborada en dictadura y vigente hasta la fecha, se traduce en un mecanismo de financiamiento público que mediante apoyo económico a los beneficiarios, subvenciona la demanda de vivienda, garantiza la oferta habitacional producida por empresas constructoras privadas, al mismo tiempo que asegura la participación de los bancos que financian los créditos de los postulantes a subsidios.

Desde esta lógica, habiendo ahorrado previamente una suma determinada de dinero, las familias que lo requieren postulan al subsidio habitacional, donde si cumplen con

los requisitos exigidos, se les asigna un monto para buscar una vivienda en el mercado habitacional (Sabatini y Arenas, 2000). Sin embargo, si la suma del ahorro individual más el monto asignado por el Estado a través del subsidio no es suficiente para acceder a la compra de una vivienda, las familias deben recurrir a los bancos para solicitar un crédito habitacional, cumpliéndose así la triada subsidio-ahorro-crédito (Casgrain, 2010; Vergara, 2014).

En consecuencia, es un mecanismo subsidiario en el que las familias acceden a una vivienda según las lógicas del mercado, en la cual la vivienda social se instala en aquellos sectores donde el suelo es más barato y donde, generalmente, los equipamientos, servicios, infraestructuras y redes de transportes tienden a ser precarios e incluso a veces, inexistentes (Ducci, 1997; Hidalgo *et al.*, 2008). Esta lógica de acceso a la vivienda se ha implementado indiscriminadamente, aún frente a situaciones de emergencia como procesos de reconstrucción post-desastre socio-naturales.

Tal como retratan Rasse y Letelier (2013) para el caso de Chile post-terremoto y tsunami de 2010, la herramienta central de la política de reconstrucción implementada es el subsidio habitacional, meras adaptaciones de los programas ordinarios de acceso a la vivienda.

“Al basarse en un sistema de *voucher*, la dirección del proceso de reconstrucción queda en manos de los desarrolladores inmobiliarios privados, para quienes, lógicamente, la operación tiene que ser rentable para participar de ella. Es así como se vuelve más atractiva la construcción de conjuntos de vivienda social nueva en la periferia, esto permite aprovechar economías de escala, además de abrir la posibilidad de hacer negocio con el suelo, es decir, se convierte no solo en construcción, sino en una operación inmobiliaria propiamente tal (p.142).

Se implementa, por lo tanto, una política habitacional donde tanto el suelo como la vivienda son considerados bienes de consumo transables en el mercado, donde el Estado ha adquirido una función netamente subsidiaria y donde el mercado privado controla la intervención, las tipologías y la localización de la vivienda social (Sugranyes, 2005), mecanismo que, sin embargo, ha sido sumamente efectivo en combatir el déficit habitacional de decenios anteriores.

2.2.2 Efectos socio-espaciales de la producción masiva de vivienda social.

La política de vivienda implementada en Chile desde la dictadura ha sido muy exitosa en términos cuantitativos (Ducci, 1997; Rodríguez y Sugranyes, 2004; Hidalgo, 2007; Borsdorf *et al.*, 2008; Vergara, 2014). En pocos años, Chile logró reducir con éxito el déficit habitacional, acabar con los campamentos y otorgar cobertura de servicios básicos a amplios sectores de la sociedad (Ducci, 1997), llegando incluso a ser imitado el modelo del subsidio habitacional en otros países latinoamericanos (Ducci, 1997; Rodríguez y Sugranyes, 2004; Vergara, 2014).

Solo en la década de los noventa, Chile pasó de un déficit cuantitativo de vivienda de 888.681 unidades en 1992, a 450.000 en el año 2000 (Hidalgo, 2007), siendo el período en el que se construye el mayor número de viviendas sociales en Chile y en el que se redujo con mayor rapidez el déficit habitacional (Hidalgo *et al.*, 2008). La producción masiva de vivienda social - como mecanismo implementado para reducir el déficit cuantitativo de vivienda - se basó entonces en ampliar al máximo el número de beneficiarios de subsidios habitacionales, lo que implicó llegar a amplios grupos de población demandante de vivienda. Sin embargo, esta producción masiva de vivienda social ha significado una serie de externalidades negativas en términos cualitativos, tanto para los beneficiarios como para la ciudad en su totalidad.

Para aumentar la cantidad de soluciones habitacionales entregadas por el Estado y, al mismo tiempo, asegurar la rentabilidad económica para el desarrollador del proyecto, se reduce al mínimo el costo de producción de las viviendas sociales (Ducci, 1997; Espinosa *et al.*, 2015). Para tal efecto, se han hipotecado tres variables principales, a saber: **localización** de los conjuntos de vivienda social; **tamaño** de las unidades de vivienda y de los terrenos; y **calidad** de la construcción. En consecuencia, se han construido en zonas periféricas de la ciudad, grandes conjuntos de precario diseño que generan amplios bolsones monofuncionales y homogéneos social y económicamente, donde además, la deficiente calidad de la construcción y las mínimas superficies habitables de las viviendas, han contribuido a configurar precarios espacios de pobreza que afectan la morfología de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

El Estado entonces, a través de su política habitacional neoliberal, ha producido nuevos *ghettos* (Ducci, 1997), donde el aislamiento socio-espacial, la concentración de la pobreza, el deterioro urbano prematuro, la inexistencia o insuficiencia de equipamientos e infraestructuras para el desarrollo de la vida, son entre otros, los elementos que caracterizan el paisaje urbano producido en las periferias de las ciudades chilenas por los conjuntos de vivienda social (Hidalgo, 2007; Vergara, 2014).

En este sentido, los conjuntos de vivienda social gestionados de forma masiva por el Estado no solo no han logrado mejorar de forma íntegra la calidad de vida de la población beneficiaria, sino que además son nidos de otros conflictos y precariedades, dando paso a una nueva pobreza urbana (Tironi, 2003) donde el problema habitacional, a diferencia de la década de los 70s, es ahora de los ‘con techo’ (Rodríguez y Sugranyes, 2004). En consecuencia, el mayor déficit en la calidad de vida ya no se encuentra en la carencia de vivienda, sino que se encuentra en los conjuntos de vivienda social, en la ciudad de los pobres que el Estado ha construido (Ducci, 1997), en aquellos espacios a los que Hidalgo (2007) ha denominado la ‘precaríopolis estatal’.

El enfoque de la política habitacional chilena, basado en la reducción del déficit habitacional cuantitativo, asume que el “problema habitacional” se resuelve mediante la provisión masiva de vivienda social. Sin lugar a dudas, la vivienda cumple un rol fundamental en el mejoramiento de la calidad de vida de las familias de bajos ingresos. Sin embargo, como ya muchos autores han demostrado, la cantidad por sí sola no basta.

El problema habitacional es, por lo tanto, un tema que va más allá de la tenencia de un techo, del problema de alojamiento. Implica además, integración social y espacial a las áreas consolidadas de la ciudad, conexión a redes laborales, salud, educación, configuración de espacios urbanos y viviendas de calidad, en definitiva, la configuración de un hábitat residencial que permita el acceso efectivo a oportunidades para incrementar holísticamente la calidad de vida de la población beneficiaria. Como será tratado a continuación, los procesos de reconstrucción post-desastre experimentados en Chile en los últimos años no han escapado a estos mecanismos de acceso a la vivienda propia.

2.2.3 Políticas vivendistas de reconstrucción post-desastre.

Ante la urgencia que implica entregar cobijo a quienes han perdido sus viviendas a causa de un desastre socio-natural y, ante una falta generalizada de gestión del riesgo en la planificación urbana latinoamericana, diversos gobiernos centrales, regionales y locales han actuado contra reloj (Bresciani, 2010). Pese a estar constantemente expuestas a desastres socio-naturales, las ciudades latinoamericanas carecen de estrategias, planes y programas que establezcan, con antelación, el actuar frente a procesos de reconstrucción post-desastre, considerando tanto prioridades como temporalidades. Se planifica sobre la marcha y, por lo tanto, no se gestionan las externalidades y des-economías que implica, de por sí, un desastre socio-natural (Contreras y Beltrán, 2015).

Múltiples procesos de reconstrucción post-desastre llevados a cabo en Latinoamérica se han enfrentado desde una visión física y cuantitativa, vale decir, priorizando respuestas al daño material de la ciudad mediante reparación de servicios básicos y provisión masiva de viviendas, muchas de las cuales, siendo consideradas originalmente de carácter transitorio, perduran en el tiempo como soluciones permanentes (Inzulza y López, 2014). La urgencia que implica dar “solución” habitacional a los damnificados en un escenario carente de adecuada planificación, motiva la producción masiva y prioritaria de vivienda como objeto. Ello por sobre la restitución del tejido socio-territorial existente, denotando una visión vivendista y cortoplacista que adolece de capacidad de resiliencia (Contreras y Beltrán, 2015).

Si bien la tenencia de un techo constituye un elemento fundamental en la calidad de vida de la población afectada, más aún ante un escenario de catástrofe y vulnerabilidad, la vivienda orientada a los damnificados de bajos ingresos se ha emplazado generalmente, en una periferia mal equipada, donde según las leyes del mercado se hace rentable su construcción (Wamsler, 2007). Sumado a la masividad con la que se produce la vivienda - propio de una visión vivendista y cortoplacista - y lo precario de la calidad de la construcción, se configuran extensas zonas mono-funcionales sumamente homogéneas socioeconómica y morfológicamente, con importantes implicancias en la calidad de vida de los afectados (Moser, 2010).

En este sentido, una visión vivendista de la reconstrucción post-desastre gestionada por el Estado y operada por el sector inmobiliario - basada en lógicas de rentabilidad económica por sobre la social y espacial – no produce más que conjuntos de objeto-vivienda aislados del sistema urbano. Lo anterior se hace más grave aún en situaciones que las familias afectadas son removidas de su lugar de origen y, posteriormente, relocalizadas en sectores apartados de sus fuentes laborales, redes sociales y familiares (Cárdenas, 2015; Contreras y Beltrán, 2015).

Por consiguiente, la reconstrucción de un sistema habitacional o más bien de un hábitat residencial, implica también la provisión de un entorno urbano, social, y laboral que contribuya a reconstituir el tejido social afectado (Imilan y Fuster, 2014; Contreras y Beltrán, 2015). En este sentido, la calidad urbana del entorno físico reconstruido, aportaría también en la inserción de los damnificados en un proceso efectivo de reconstrucción. Partiendo de la base que la reconstrucción es ante todo un proceso social (Oliver-Smith, 1994), a la par de la reconstrucción material de la ciudad, debería centrarse la atención en la reconstrucción de la cotidianeidad, considerando redes sociales y laborales establecidas con anterioridad al desastre.

En este sentido, las políticas vivendistas de reconstrucción implementadas en Latinoamérica - inmersas en un contexto de mercantilización y por ende, enfocadas en el déficit cuantitativo de vivienda - no solo no logran dar solución efectiva al problema habitacional post-desastre, sino que además, acrecientan los problemas urbanos para los damnificados en cuanto se entrega vivienda social en masa, localizada en zonas de la ciudad donde el valor del suelo es menor que en áreas centrales (Imilan y Fuster, 2014; Rasse y Letelier, 2013). Ello conlleva a replicar los ya conocidos efectos segregadores de las políticas neoliberales de vivienda social implementadas en Latinoamérica y especialmente en Chile desde las décadas finales del siglo XX, donde, siguiendo a Rodríguez y Sugranyes (2004), el problema habitacional ya no sería de los damnificados sin casa sino que sería ahora de los ‘con techo’.

2.3 RECONSTRUCCIÓN POST-TERREMOTO EN AMÉRICA LATINA.

2.3.1 Gestión de riesgo como estrategia de reconstrucción de la ciudad.

Un desastre socio-natural es un fenómeno complejo que genera daños y destrucción tanto en el tejido físico como social de un lugar (Rasse y Letelier, 2013; Inzulza y López, 2014; Contreras y Beltrán, 2015). Mientras el deterioro físico de la ciudad se manifiesta en aquellos elementos materiales que la componen - tales como inmuebles, infraestructura y equipamientos - la muerte de personas, desarticulación de redes sociales, familiares y laborales, efectos socio-económicos, emocionales y psicológicos, dan cuenta de algunos daños post-desastre generados en el tejido social (Contreras y Beltrán, 2015). Por lo tanto, los desastres socio-naturales inciden directamente sobre la cotidianidad y habitabilidad residencial de la población afectada (Imilan y Fuster, 2014).

Por consiguiente, las estrategias de reconstrucción post-desastre implementadas a diversas escalas de acción, deberían enfocarse en ambas dimensiones, tanto en la recuperación del tejido físico como social del territorio (Rasse y Letelier, 2013; Inzulza y López, 2014; Contreras y Beltrán, 2015), abordando de este modo, la situación en su total complejidad. No obstante, para tal efecto, el proceso de reconstrucción post-desastre debe ser comprendido previamente como una pieza clave dentro de un sistema mayor de gestión de riesgo, un ciclo que en función del tiempo con referencia al evento catastrófico implica un antes, un durante y un después (Bello *et al.*, 2004; Inzulza, 2014).

La gestión del riesgo, por lo tanto, constituye un marco de acción estratégico frente a desastres socio-naturales. Para su implementación efectiva se deben abordar cuatro etapas fundamentales, a saber: Prevención o emergencia, como etapas de preparación previas al evento; Respuesta, como etapa inmediata una vez ocurrido el desastre; y finalmente, Rehabilitación y Reconstrucción como etapas posteriores a la catástrofe (Inzulza y López, 2014; Contreras y Beltrán, 2015). En este sentido, se completaría un ciclo constante de prevención, planificación, gestión y acción frente a desastres socio-naturales, donde las medidas implementadas pre-desastre son tan importantes como aquellas aplicadas con posterioridad. En consecuencia, la gestión del riesgo implica una postura pro-activa frente al desastre antes que reactiva.

Cada una de las fases que conforman la gestión del riesgo implica objetivos, acciones y temporalidades particulares según sea el contexto. En este sentido, la etapa de prevención o emergencia se asocia principalmente a los mecanismos de planificación previa (Bello *et al.*, 2004). Dentro de ello se detectan los factores de riesgo del territorio, se realizan acciones de mitigación que atenúen el efecto desastre sobre la población, la economía y el territorio, se prepara a la población y a los recursos humanos necesarios para enfrentar y dar respuesta a las condiciones adversas de una catástrofe y de forma oportuna, se alerta a la población de la ocurrencia de una catástrofe.

Por su parte, la etapa de respuesta, que surge en la inmediatez de la catástrofe, implica la realización de acciones urgentes de rescate y socorro con el objetivo de salvar vidas, reducir sufrimientos, pérdidas económicas y daños al medio ambiente (Bello *et al.*, 2004).

Finalmente, se encuentran las etapas consecutivas de rehabilitación y reconstrucción (Inzulza, 2014). La rehabilitación, consiste en el restablecimiento, en el corto plazo, de los servicios indispensables en instalaciones provisionales e inicio de las labores de limpieza y reparación del daño de equipamientos e infraestructuras básicas (Bresciani, 2010; Bello *et al.*, 2004). La reconstrucción, por su parte, consiste en la reparación de daño físico, social y económico como medida a mediano y largo plazo. En este sentido, debe existir compromiso no solo de los actores públicos, sino que también coordinación entre el Estado en sus distintas escalas, la ciudadanía y los agentes privados (Contreras y Beltrán, 2015).

Por consiguiente, el ciclo de gestión de riesgo - con el proceso de reconstrucción como etapa fundamental - implica un trabajo multiescalar y transversal en el que existan asociaciones público, privadas y ciudadanas que permitan diagnosticar las necesidades reales de los afectados e implementar medidas acordes frente a un evento con consecuencias catastróficas. En esta línea, gobiernos centrales, regionales y locales deben considerar, junto con la reconstrucción material de la ciudad, la reconstrucción de la comunidad, su economía de escala, infraestructuras y formas de gobernanza apropiada (Inzulza y López, 2014) o, al menos, contribuir en la búsqueda de tales condiciones.

Aunque existen casos internacionales exitosos de reconstrucción de ciudades, las especificidades locales de cada lugar y sus comunidades afectadas, obliga igualmente a tener un enfoque y respuestas diversas, capaces de recoger las necesidades locales de cada territorio. En este sentido, mediante un Estado descentralizado se evitaría no sólo la estandarización y privatización de las soluciones, sino los “perversos efectos territoriales en materia de migraciones y pérdida de empleos que la destrucción genera, especialmente en centros históricos y pequeñas localidades rurales” (Bresciani, 2010:2).

A pesar de los evidentes efectos socio-espaciales negativos de los desastres socio-naturales - acrecentados aún más por la carencia de mecanismos apropiados de gestión de riesgo - el proceso de reconstrucción se presenta, para algunos autores, como una oportunidad no solo para recuperar lo existente, sino que también para mejorarlo y dar solución a problemas urbanos previos. En este sentido, la reconstrucción ofrecería una oportunidad de transformación del territorio y la posibilidad de repensar el desarrollo urbano de las ciudades latinoamericanas mediante el trabajo conjunto de comunidad, Estado y privados (Inzulza, 2014; Imilan y Fuster, 2014).

2.3.2 Modelo de reconstrucción post-terremoto 27/F de 2010 en Chile.

Como consecuencia del terremoto y tsunami del 27/F de 2010 en Chile, más de 50 ciudades, 900 pueblos y villas de la zona centro-sur del territorio nacional resultaron afectadas. 521 personas resultaron fallecidas y 56 desaparecidas. El número de viviendas dañadas por el sismo se eleva a 370.051, entre las cuales 81.440 quedaron destruidas y 108.914 severamente dañadas (MINVU, 2010). A ello se suman las numerosas infraestructuras afectadas con diversos grados de consideración, dentro de las que se cuentan escuelas, hospitales, autopistas, mercados, entre otros.

Ante esta situación, el gobierno del entonces presidente Sebastián Piñera (2010 - 2014), implementó, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), un “Plan de Reconstrucción” denominado “Chile unido reconstruye mejor”. Este plan se apoyó en dos herramientas principales: subsidios habitacionales de reconstrucción y planes maestros. A través de ellos, estableció tres lineamientos de acción:

1) Programa de reconstrucción de vivienda: consistió en la entrega de subsidios para la vivienda. Debido a la contingencia del proceso, se optó por ofrecer los subsidios regulares ya existentes en la oferta habitacional, pero con requisitos más flexibles. Por ejemplo, no se exige ahorro previo ni ficha de protección social.

2) Programa de atención directa a Aldeas, y Condominios Sociales: El objetivo de dicho lineamiento fue reconstruir y reparar aquellos barrios y conjuntos de viviendas sociales construidos por el SERVIU. El proceso de gestión y monitoreo estuvo a cargo del MINVU, desde el diagnóstico hasta la entrega de la vivienda definitiva.

3) Programa de Reconstrucción Territorial, Urbana, y Patrimonial: Debido al alcance nacional de los daños post-desastre, se estableció la actualización de 173 planes reguladores que, previo al terremoto y tsunami, permitían construcciones en zonas de riesgo. Del mismo modo, se estableció la creación de nuevos planes reguladores que permitía reconstruir y/o renovar las ciudades de manera planificada. También se consideró la construcción de nuevas vías urbanas, ya que muchas fueron destruidas por el terremoto y maremoto que azotó a las ciudades chilenas. Asimismo, se establece la creación de Planes Maestros con el fin de crear propuestas preliminares de obras de mitigación, diseño urbano e infraestructura.

Estos últimos, fueron creados con el objetivo de orientar el redesarrollo de las ciudades afectadas. Su planificación y posterior ejecución se basó en convenios de asociación público-privada, realizados entre gobiernos locales, regionales y agentes privados. Sin embargo, según lo establecido por el gobierno en el Plan de Reconstrucción, éstos son “ejercicios de carácter no vinculante”, por lo que no existen en los instrumentos de planificación territorial y su implementación no es de carácter obligatorio. Según su alcance y escala geográfica se dividieron en:

1) Planes de Reconstrucción Estratégico Sustentable (PRES): desarrollados en las regiones de Valparaíso y del Maule. Se basa en la creación de un conjunto de proyecto y los respectivos presupuestos de las obras a ejecutarse en corto plazo.

2) Planes de Reconstrucción Estratégico (PRE): desarrollados en la ciudad de Talca y Curicó (Región del Maule). Se presentaron como mecanismo para resolver las problemáticas de las ciudades ubicadas al interior del Valle Central que no sufrieron tsunami y que son intermedias.

3) Planes de Regeneración Urbana (PRU): ejecutados transversalmente en pequeñas localidades de las regiones de Valparaíso, Metropolitana, O’Higgins, Maule y Biobío. Contemplaba la planificación de planes pilotos para la reconstrucción territorial.

No obstante, el desarrollo de dichos planes fue encargado a empresas privadas, por lo tanto, el Estado dejó en manos del sector privado el proceso de reconstrucción donde, lógicamente, se sobrepusieron criterios de rentabilización económica, relegando las necesidades reales de los damnificados a un segundo plano (CIPER, 2010; Boyco y Letelier, 2010).

Por su parte, los subsidios habitacionales de reconstrucción no son más que los mismos subsidios regulares otorgados previo al terremoto, solo que ante este escenario se simplificó el burocrático proceso de postulación regular. Vale decir, no se requiere ahorro previo ni ficha de protección social, solo acreditar la condición de damnificado mediante certificado de daño emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva. En otras palabras, se replica en la reconstrucción la misma receta de los últimos 40 años de política subsidiaria de vivienda social en Chile (Pulgar, 2013).

Si bien existieron algunas alternativas de construcción en sitio propio y protección del patrimonio familiar, el monto de dinero asignado por los subsidios era insuficiente para recuperar las antiguas viviendas afectadas (Cárdenas, 2015). En consecuencia, muchas personas se vieron obligadas a adquirir el subsidio de “Vivienda Construida” (AVC) o subsidio de “Construcción en nuevos terrenos” (CNT), orientados a la compra de nuevas viviendas, muchas de ellas construidas en conjuntos de vivienda social ubicados en la periferia de las ciudades.

Tal como afirma Pulgar (2013), se evidencia con ello la repetición de la política subsidiaria de vivienda social que:

“...expulsa a los pobres a las periferias y genera ciudades segregadas, dejando a los pobladores afectados desarraigados de sus lugares de origen, donde mantenían redes y tejidos sociales, además de poder acceder a servicios públicos e infraestructura inexistente en las periferias. Al parecer, los “desastres socio-naturales” como maremotos, terremotos o incendios se utilizan como oportunidades para “limpiar” terrenos de sus habitantes originales y darles plusvalías para el mercado inmobiliario” (p.3).

2.3.3 Reconstrucción como oportunidad para la gentrificación contemporánea.

Los procesos de reconstrucción post-desastre, inmersos en un marco estratégico de gestión de riesgo, pueden ser comprendidos como instancias de oportunidad para re-imaginar el desarrollo futuro de las ciudades latinoamericanas de forma más justa y sustentable (Inzulza, 2014; Imilan y Fuster, 2014). No obstante, la realidad de los procesos llevados a cabo desde décadas finales de siglo XX en ciudades latinoamericanas y, especialmente en ciudades chilenas - donde la planificación estratégica del riesgo es prácticamente inexistente – son más bien vistos como oportunidades para el mercado y la capitalización de intereses privados (Rasse y Letelier, 2013; Contreras y Beltrán, 2015).

Desastres socio-naturales como terremotos o tsunamis tienen como efecto más evidente el daño material generalizado de la ciudad: deterioro físico de las viviendas, existencia de viviendas a demoler y de terrenos eriazos, bajo valor económico de las construcciones

dañadas, entre otros. Obsolescencia y precariedad urbana que configuran un escenario *ad hoc* para capturar plusvalías mediante la especulación e inversión de capital fijo en mercado inmobiliario por parte de agentes privados. Aprovechándose de un escenario de crisis y trauma generado por el desastre socio-natural, y del estado de precariedad y vulnerabilidad de los hogares afectados, se termina de demoler aquello que el desastre no derrumbó y se re-desarrollan sitios eriazos destinados a mejores pagadores de suelo, dando cuenta de una expresión más del 'capitalismo del desastre' donde se evidencia el estrecho vínculo entre la catástrofe y el beneficio económico de unos pocos (Klein, 2007).

Al respecto, diversos autores han dado cuenta de cómo los procesos post-desastre pueden ser oportunidades para la expropiación de terrenos bien localizados y su posterior redesarrollo inmobiliario (Davis, 2005; Klein, 2007; Harvey, 2007). En este sentido, las ciudades expuestas a desastres socio-naturales y más precisamente sus cascos históricos, que suelen ser las zonas más afectadas debido a la antigüedad de sus edificaciones, son vistas como 'objetos del deseo' para el agente inmobiliario (Carrión, 2005). Por lo tanto, es precisamente en el nicho del vacío, del sitio baldío y del deterioro urbano post-desastre, donde se presenta la principal oportunidad de negocio para promover proyectos de vivienda y comercios lucrativos.

Desde la lógica del *rent gap* (Smith, 1979), pieza clave para comprender la lógica de la gentrificación contemporánea, el desastre socio-natural permitiría aumentar el diferencial entre la renta actual capitalizada de suelo y la renta futura potencial. Los procesos tradicionales de gentrificación suponen una fase previa de deterioro y devaluación del barrio a ser renovado. En la medida que aumenta el deterioro de los inmuebles y/o equipamientos de toda un área urbana, se llega a un punto en que la diferencia entre el beneficio actual obtenido y el beneficio futuro que se podría obtener potencialmente con un uso de suelo óptimo – a través de la inversión – se torna tan amplio que hace posible la gentrificación.

En este sentido, frente al acelerado deterioro físico de las propiedades generado por el desastre, baja la renta capitalizada del suelo, en tanto disminuyen los valores de venta de tales inmuebles y, por ende, se amplía la brecha de renta al alero de normativas urbanas que permiten aumentar las condiciones de construcción (López, 2013). Desde esta lógica, los agentes inmobiliarios privados invertirían capital fijo en mercado inmobiliario

orientado a grupos de mayores ingresos que los habitantes que allí residían, capitalizando el rendimiento económico del suelo urbano (Clark, 2005).

En línea con lo anterior, Davidson y Lees (2010) han desarrollado la tesis de la *new build gentrification* o gentrificación de nueva construcción, para referirse al redesarrollo de espacios residenciales y productivos en terrenos baldíos de áreas industriales o terrenos abandonados en áreas existentes de los centros urbanos. Lo anterior, describe un proceso similar a los que las ciudades centrales post-terremoto experimentan, con grandes sitios vacíos a la espera de redesarrollo inmobiliario (Inzulza, 2014).

Por su parte, Contreras y Beltrán (2015), analizando la reconstrucción de Constitución post-terremoto y tsunami de 2010 en Chile, observan ciertas condiciones que sirven de base para futuros procesos de gentrificación, a saber:

- Terrenos eriazos en pleno centro histórico y, por ende, bien localizados.
- Precios bajos de suelo, lo que desde la lógica del *rent gap* acrecentaría la ganancia para el inversor y desarrollador, en la medida que aumenta la diferencia entre la renta potencial y renta capitalizada de suelo.
- Relocalización de los damnificados pertenecientes a clases populares en proyectos de vivienda fuera del caso histórico, dando cuenta del desplazamiento de las clases populares.
- Finalmente, el interés de capitales inmobiliarios por la compra de suelo urbano, completándose con la compra del suelo el ciclo del *rent gap*.

El deterioro urbano generalizado de la ciudad, activa el interés inmobiliario por apropiarse de zonas bien localizadas e intensamente afectadas, como son los cascos históricos, lo que junto a la gestión subsidiaria de las políticas habitacionales, genera la expulsión de habitantes de bajos ingresos hacia la periferia, detonando procesos de gentrificación (Tapia, 2015). En este sentido, un desastre socio-natural es una oportunidad para “liberar” territorios apetecibles de la ciudad y “solucionar”, mediante programas de ayudas públicas, el problema habitacional de los grupos de bajos ingresos en las periferias urbanas (Delgadillo, 2015).

Desde esta lógica, en la medida que los programas estatales niegan la posibilidad de reconstruir las viviendas para población de bajos ingresos en zonas “apetecidas” de la ciudad - ofreciendo soluciones habitacionales en zonas periféricas e imposibilitándolos de permanecer en su lugar de origen - y en su reemplazo, agentes inmobiliarios privados construyen nueva oferta de vivienda inalcanzable para la capacidad de pago de los damnificados, se excluye del uso y goce de dichas zonas de la ciudad a los grupos vulnerables. Subyace en ello la idea de que ese suelo “apetecido”, por su potencial rendimiento económico, no es un suelo apto para los damnificados de bajos ingresos, dando cuenta de una expresión de ‘desplazamiento exclusionario’ como pieza clave de un proceso de gentrificación contemporánea (Marcuse, 1985; Slater, 2009).

En este sentido, el escenario post-terremoto parece estar más asociado a acciones de especulación inmobiliaria que al rescate del tejido físico y social que concentran las ciudades (Inzulza, 2014). En este contexto, gentrificación y reconstrucción serían procesos de reestructuración socio-espacial estrechamente relacionados. Ello debido, principalmente, al rol del desastre socio-natural como catalizador o acelerador del deterioro urbano (Rasse y Letelier, 2013) y consecuentemente, de la devaluación de los terrenos. Desde esta óptica, el proceso de desvalorización del suelo mediante el deterioro urbano y edilicio, presente en diversos casos como condición previa para la gentrificación (Boldrini y Malizia, 2014; González y Hodkinson, 2014), estaría facilitado en procesos de reconstrucción por el escenario urbano post-desastre.

2.4 SÍNTESIS CONCEPTUAL: EL CONCEPTO DE 'MORFOLOGÍA DE LA GENTRIFICACIÓN' EN CONTEXTOS DE RECONSTRUCCIÓN.

2.4.1 El concepto 'morfología de la gentrificación': las dos caras del proceso.

Tal como plantean Casgrain y Janoschka (2013), siguiendo a Lees *et al.* (2008), se sugiere hablar de gentrificación contemporánea cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. La reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes.
2. La llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes.
3. Cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión.
4. El desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran (p. 24).

Estos dos últimos puntos resultan fundamentales para comprender la expresión física de la gentrificación contemporánea sobre el espacio urbano. Al respecto, diversos autores han evidenciado las transformaciones morfológicas y en el paisaje urbano de barrios revalorizados, a causa de procesos de gentrificación ocurridos en diversas ciudades latinoamericanas (Caldeira, 2007; Herzer, 2008; Casgrain, 2014).

No obstante, como fue tratado en el apartado 2.1.1 del presente capítulo, la gentrificación es un proceso dual que involucra, por una parte, el arribo de nuevos habitantes acomodados hacia zonas revalorizadas de la ciudad y por otra parte, el desplazamiento de habitantes de menores ingresos hacia la periferia de la ciudad (Smith, 2013; Lees *et al.*, 2008; López, 2013; Blanco *et al.*, 2014; Casgrain, 2014). Por lo tanto, la transformación física del espacio urbano no se restringe únicamente a barrios centrales revalorizados, sino que se extiende también hacia áreas periféricas tras la llegada de habitantes desplazados del centro, dando cuenta de las dos caras de la gentrificación.

En este sentido, la llegada de ambos grupos involucrados en el proceso de gentrificación hacia zonas diferenciadas de la ciudad - tanto nuevos habitantes acomodados hacia zonas centrales, como desplazados de menores ingresos hacia la periferia - tiene una expresión física diferenciada sobre la morfología de la ciudad, denominada 'morfología de la gentrificación'.

A diferencia del arribo de grupos de ingreso medio-altos hacia barrios selectos de la ciudad, el desplazamiento de habitantes de menores ingresos no siempre se efectúa de forma masiva y focalizada hacia un mismo lugar de destino, vale decir, que no necesariamente se comparte entre los desplazados una relocalización común, por lo que resulta complejo metodológicamente saber donde están y cuántos son los desplazados (Duque, 2014). No obstante, en procesos de gentrificación contemporánea donde se han llevado a cabo operaciones masivas de remoción y relocalización de población de bajos ingresos por parte del Estado mediante 'políticas de desplazamiento' (Janoschka y Sequera, 2014) - asociada a la construcción de un nuevo stock habitacional de vivienda social receptores de habitantes desplazados - la otra cara del proceso, es decir, el territorio de los desplazados, se hace evidente (Contested Cities, 2014; Meza, 2014; Meza, 2015).

En este contexto, la 'morfología de la gentrificación' se define como la expresión física de las dos caras de la gentrificación sobre el espacio urbano. Vale decir, la morfología que surge a nivel de barrio, edificación y entorno como expresión física del recambio

social de grupos de menor a mayor ingreso en áreas revalorizadas de la ciudad, y su consecuente manifestación en la periferia a causa del desplazamiento masivo de los grupos desfavorecidos mediante operaciones estatales de vivienda social.

Por lo tanto, en la 'morfología de la gentrificación' inciden tres factores fundamentales:

- 1) Activo rol del Estado, tanto en el desplazamiento de población de bajos ingresos hacia conjuntos de vivienda social mediante 'políticas de desplazamiento' (Janoschka y Sequera, 2014) (hace evidente *la otra cara* de la gentrificación), como en el arribo de población de mayores ingresos hacia zonas revalorizadas.
- 2) Producción de nuevo stock habitacional (construcción de tipologías orientadas a rentabilizar el rendimiento económico del suelo urbano central y vivienda social en la periferia).
- 3) Nivel de ingresos diferenciados entre los nuevos habitantes del centro y los desplazados hacia la periferia.

Comprendiendo la gentrificación como un proceso en el que habitantes de ingresos medios llegan a habitar nuevas viviendas de alto estándar producidas por agentes inmobiliarios en zonas centrales y pericentrales de la ciudad, mientras que la población residente de ingresos medios y medio-bajos es desplazada mediante 'políticas estatales de desplazamiento' hacia conjuntos de vivienda social ubicados en la periferia de la ciudad, se identifican tres dimensiones fundamentales que componen la 'morfología de la gentrificación':

- 1) **Dimensión urbano-barrial**, asociada a áreas urbanas diferenciadas y la disputa por la centralidad y calidad urbana.
- 2) **Dimensión edificatoria**, asociada a las características del nuevo stock inmobiliario tanto para nuevos habitantes de las zonas revalorizadas como de las viviendas sociales en la periferia para habitantes desplazados.
- 3) **Dimensión socio-económica**, asociada al perfil socio-económico diferenciado de los habitantes involucrados en el proceso de gentrificación.

Cuadro 1. Síntesis conceptual 'Morfología de la gentrificación' como proceso global.

MORFOLOGÍA DE LA GENTRIFICACIÓN		
Dimensión	Las dos caras del proceso	
<p><u>1) Urbano-barrial</u></p> <p>Disputa por la centralidad urbana.</p>	<p><u>CENTRO</u></p> <p>Áreas urbanas centrales o peri-centrales con proximidad y accesibilidad a servicios y bienes públicos, equipamientos e infraestructuras (Clark, 2005; López, 2013, Blanco <i>et al.</i>, 2014). En algunos casos, la calidad urbana del barrio resulta también un elemento de atracción de capital.</p>	<p><u>PERIFERIA</u></p> <p>Zonas alejadas del centro urbano y centros de actividad, tienden a estar equipadas deficientemente y con baja calidad urbana. Zona receptora de habitantes desplazados del centro mediante 'políticas de desplazamiento' (Janoschka y Sequera, 2014) que acrecientan la segregación socio-espacial de la ciudad (Sabatini y Arenas, 2000; Hidalgo, 2007).</p>
<p><u>2) Edificatoria</u></p> <p>Producción de nuevo stock habitacional.</p>	<p><u>VIVIENDA CONTEMPORÁNEA</u></p> <p>Inyección de capital fijo en mercado inmobiliario. Mediante incentivos normativos, empresas inmobiliarias construyen nuevas tipologías habitacionales orientadas a rentabilizar el rendimiento económico del suelo urbano, destinadas a usuarios de ingresos medios y medio-altos (Clark, 2005; López, 2013; Casgrain, 2014; González y Hodkinson, 2014). Densificación en altura mediante torres de departamentos, condominios cerrados en media y alta densidad (Inzulza, 2012), viviendas de alto estándar, etc.</p>	<p><u>VIVIENDA SOCIAL</u></p> <p>Vivienda construida o gestionada por el Estado en la periferia de la ciudad para habitantes desplazados de zonas revalorizadas (Vergara, 2014; Delgadillo, 2015). Tienden a ser de mínimas dimensiones y de precaria calidad constructiva y arquitectónica (Ducci, 1997; Rodríguez y Sugranyes, 2004).</p>
<p><u>3) Socio-económica</u></p> <p>Reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior.</p>	<p><u>CLASE MEDIA</u></p> <p>Nuevo habitante de ingresos medios y medios altos que arriba al territorio en cuestión. Tienden a ser jóvenes profesionales y técnicos asalariados del sector terciario (Contreras, 2011; Díaz, 2012; Inzulza y Galleguillos, 2014). No es, necesariamente, una elite ni una 'clase creativa' (Florida, 2003), sino que un grupo suficientemente numeroso y con los recursos económicos necesarios para acceder al nuevo stock habitacional producido por agentes inmobiliarios (Díaz, 2012; López, 2013; Casgrain, 2014).</p>	<p><u>CLASES POPULARES</u></p> <p>Población desplazada de ingresos medio-bajos sin los recursos económicos necesarios para permanecer en la zona afectada. Tienden a ser ancianos, allegados, arrendatarios o propietarios (Duque, 2014; Cárdenas, 2015; Delgadillo, 2015).</p>

Fuente: elaboración propia.

Todo ello genera una expresión morfológica diferenciada sobre el espacio urbano, donde áreas determinadas de la ciudad (centro y periferia), con tipologías habitacionales particulares (contemporáneas y vivienda social), son destinadas a uno u otro grupo involucrado en el proceso de gentrificación según su nivel de ingresos.

Sin lugar a dudas, no existe una única 'morfoloía de la gentrificación', pues las particularidades del proceso varían según los diversos contextos en los que se desarrolla (Janoschka *et al.*, 2014). Por lo tanto, las características formales del medio urbano no se consideran en ningún caso elementos característicos del proceso, sino que parte de las diversas expresiones morfológicas que puede adquirir la gentrificación contemporánea en las diversas coyunturas (Díaz, 2013).

En este contexto, se vislumbra una veta investigativa sobre gentrificación que sugiere comprender el fenómeno no solo en barrios selectos particularizados de la ciudad, sino que como un proceso complejo que incide de manera sistémica sobre el territorio, generando dos caras que, con distintos grados de visibilidad, repercuten sobre la morfoloía de la ciudad y que constituyen la 'morfoloía de la gentrificación'. Más aún en contextos como la reconstrucción post-desastre, donde los gobiernos locales, regionales y nacionales adquieren un creciente protagonismo en operaciones de remoción masiva de grupos de bajos ingresos desde áreas consolidadas de la ciudad y su posterior relocalización periférica en proyectos de vivienda social (Cárdenas, 2015; Delgadillo, 2015).

2.4.2 Dimensiones de la ‘morfología de la gentrificación’.

Como fue tratado en el apartado anterior, la ‘morfología de la gentrificación’ se define como la expresión física de las dos caras de la gentrificación sobre el espacio urbano. Vale decir, la morfología que surge a nivel de barrio, edificación y entorno como expresión física del recambio social de grupos de menor a mayor ingreso en áreas revalorizadas de la ciudad, y su consecuente manifestación en la periferia a causa del desplazamiento masivo de los grupos desfavorecidos mediante operaciones estatales de vivienda social.

En este sentido, se profundiza a continuación sobre las dimensiones que conforman la ‘morfología de la gentrificación’, a saber: dimensión urbano-barrial, dimensión edificatoria y dimensión socio-económica.

2.4.2.1 Dimensión Urbano-Barrial.

Los procesos de gentrificación contemporánea han significado históricamente una disputa (real o simbólica) por la centralidad entre grupos socioeconómicamente disímiles (Clark, 2005; López, 2013, 2015; Blanco *et al.*, 2014), entendida esta como una condición de accesibilidad a bienes y servicios propia de determinados lugares que no se corresponden, necesariamente, con el centro geográfico o histórico de una ciudad (Clark, 2015).

Al producirse la revalorización de áreas urbanas con altos índices de centralidad para grupos de ingresos medios y medios altos y, por otra parte, el desplazamiento de la población residente de bajos ingresos hacia la periferia de la ciudad, la gentrificación se manifiesta de forma sistémica sobre barrios diferenciados de la ciudad: barrios revalorizados para población acomodada y barrios receptores de población desplazada, produciéndose, por lo tanto, una desigualdad en el acceso a las condiciones de centralidad que ofrecen determinados espacios urbanos.

No existe una definición conceptual única y excluyente de lo que es o de qué elementos constituyen un barrio. Ello radica principalmente en que el uso, significado y rol que se le ha asignado al concepto varía enormemente según las múltiples perspectivas de análisis. Desde sus respectivas ópticas, diversos autores han definido el concepto profundizando

en sus distintas dimensiones. Kevin Lynch (1998), por ejemplo, basado en aspectos morfológicos, define barrio como una zona urbana de tamaño relativo con un carácter común que la identifica y la hace reconocible. Mientras que otros autores, basados en una visión sociológica, destacan el sentido comunitario, cuya organización social se basa en la cooperación y asociación, como elemento básico de la noción de barrio (Tapia, 2013).

Sin embargo, el barrio emerge como el punto de contacto más accesible entre el espacio geométrico y el espacio social (Lefebvre, 1976), vale decir, es “el elemento que articula el espacio social con el espacio físico y cuya estructura depende en gran medida de la estructura general de la ciudad” (Greene *et al.*, 2014: 79). En consecuencia, el barrio es un espacio complejo y multidimensional, donde las dimensiones tanto físicas como sociales estrechamente relacionadas, constituyen los elementos básicos del concepto y, por ende, resultan insoslayables en cualquier análisis al respecto.

En este sentido, el barrio, como unidad morfológica de la ciudad, estaría constituido por aquellos elementos básicos de la forma urbana, a saber: trama, como patrón bidimensional organizador de la forma; manzana, como unidad básica de la trama y contenedora de la parcelación y subdivisión predial; calle, como espacio complejo de transición entre lo público y lo privado; espacios abiertos; y edificaciones, como elementos arquitectónicos que delimitan el espacio y le otorgan su carácter tridimensional. A ello se suma aquellos elementos físico-espaciales que conforman la estructura urbana fundamental del barrio, a saber: tipología arquitectónica, conformación de las calles, equipamientos y usos complementarios (Inzulza y Cruz, 2014). La organización física de dichos elementos en conjunto, su distribución y disposición sobre el espacio, dan como resultado la morfología urbana del barrio.

Subyace en ello, el rol fundamental del entorno físico construido como elemento capaz de fomentar o dificultar - mediante su conformación, configuración y diseño - la realización de determinadas actividades o la generación de ciertas dinámicas sociales (Gehl, 2006).

Por su parte, la dimensión social estaría vinculada a las formas de habitar, la vida cotidiana y la construcción de sentidos por parte de sus habitantes (Tapia, 2013). El barrio es también un lugar donde el espacio es negociado, e incluso disputado, en el cual los diversos

grupos que lo habitan intentan imponer sus valores y formas de vida (Gravano, 2003). En este sentido, el barrio constituye un punto de intersección de relaciones sociales en un momento dado que no se describe, exclusivamente, por tener una identidad única, estática y característica, sino más bien, por la posibilidad de estar constituido por distintas identidades (Tapia, 2013).

Lo anterior se evidencia aún más en barrios que experimentan procesos de reestructuración socio-espacial, donde grupos diferenciados de la sociedad se disputan la apropiación desigual del espacio urbano, tanto a partir de elementos materiales, como nuevas tipologías edificatorias (condominios cerrados, por ejemplo), como a partir de dinámicas sociales, tales como prácticas y actividades.

No obstante, el barrio no es un elemento de la ciudad que se pueda explicar por sí mismo (Lefebvre, 1975), razón por la que debe ser entendido también en relación con su entorno. Vale decir, el barrio forma parte de un universo relacional de la estructura urbana donde las transformaciones en áreas adyacentes repercuten, en mayor o menor medida, sobre el barrio en cuestión y viceversa (Clark, 2015).

En este sentido, Gravano (2003), referenciado en Fadda y Cortés (2007), menciona como componente esencial del barrio, además de las dimensiones físicas y sociales, su funcionalidad estructural, o el rol que desempeña el barrio dentro de la estructura socio-urbana de la ciudad, haciendo alusión a los usos específicos del barrio que lo distinguen del resto. En este sentido, el barrio se comprende como una unidad urbana socio-espacial con una identidad particular que le imprimen sus dimensiones, tanto físicas como sociales, en un marco amplio de ciudad.

2.4.2.2 Dimensión Edificatoria.

Los edificios son uno de los elementos básicos que constituyen la forma urbana. Su disposición, tamaño y diseño, contribuyen a delimitar el espacio abierto y a definir sus cualidades espaciales (Bohigas, 1999). No obstante, los edificios son quienes están más propensos a ser transformados o reemplazados - en comparación a otros elementos de la forma urbana, como la trama o las manzanas - por ende, son también aquellos elementos

que con mayor elocuencia dan cuenta de las permanencias o transformaciones socio-espaciales que experimenta la ciudad en el tiempo.

Históricamente la gran parte de la masa edificada de la ciudad ha estado conformada por la vivienda (Rossi, 1999). En este sentido, la tipología arquitectónica de la vivienda, vale decir, el tipo de estructura física con cualidades genéricas comunes, resulta un elemento fundamental para comprender la morfología urbana en un contexto socio-espacial determinado (Azevedo, 2003).

Distintas tipologías de vivienda se han desarrollado a lo largo de la historia de las ciudades, incluyendo tipologías con expresiones locales acordes al contexto físico, social, histórico y cultural en el que fueron desarrolladas. Actualmente, las tipologías arquitectónicas de vivienda contemporánea desarrolladas en Latinoamérica es posible clasificarlas en dos grandes grupos: casas y departamentos. Dentro de ellos, es posible identificar subgrupos de viviendas en función de su organización espacial. Con respecto a las casas es posible encontrarlas de fachada continua, aisladas o pareadas, mientras que para la tipología de departamentos existen edificaciones de alta y media altura. Tanto casas como departamentos son posibles de agrupar en conjuntos residenciales de dos o más unidades que comparten áreas comunes, modalidad residencial denominada como condominio (Inzulza y Galleguillos, 2014).

En este sentido, las tipologías de vivienda, con sus características distintivas, generan también dinámicas y grados de satisfacción diferenciados según el tipo habitacional (Greene *et al.*, 2014), haciendo una vez más alusión al rol del espacio construido sobre el habitante (Gehl, 2006). En sentido, viviendas colectivas o unifamiliares, bloques de departamentos y viviendas aisladas o pareadas, poseen formas diferenciadas de habitarlas, al mismo tiempo que generan distintas configuraciones en el espacio urbano.

A ello se suma el estrecho vínculo entre tipología edificatoria y formas particulares de habitar. Tal como señala Bandarin (1979) “la tipología no es otra cosa que la constancia de formas de vida que se manifiestan y materializan en estructuras arquitectónicas” (p.194), razón por la cual algunos grupos de la sociedad valoran ciertas tipologías de vivienda como testimonios de una determinada forma de vida. Tal es el caso de los condominios residenciales cerrados en baja densidad que han proliferado en las últimas décadas en

las periferias de diversas ciudades latinoamericanas, donde grupos de medianos y altos ingresos han adoptado un modo de vida característico asociado a una particular tipología de espacio habitacional (Svampa, 2001; Arizaga, 2005; Suazo, 2014).

Asimismo, ciertas tipologías de vivienda se han vinculado en el último tiempo a procesos de gentrificación contemporánea en ciudades latinoamericanas. En Santiago de Chile, por ejemplo, el proceso de restructuración socio-espacial se ha dado a partir del recambio social, la pérdida de tipologías tradicionales de vivienda habitadas por la población desplazada, generalmente casas de adobe y fachada continua, y el reemplazo de los inmuebles por nuevas tipologías de vivienda orientadas a rentabilizar el rendimiento económico del suelo urbano: torres de departamentos en altura y media-altura, destinadas a los grupos de mayores ingresos que arriban al territorio en cuestión (López, 2013; Casgrain, 2014; Inzulza y Galleguillos, 2014).

En este sentido, las nuevas tipologías de vivienda, con su forma, tamaño, diseño y disposición en el espacio urbano, no solo implican transformaciones físicas sobre el medio construido, sino que se asocian también a grupos particulares de la sociedad con sus respectivas formas de vida (Contreras, 2011). Hidalgo (2007), por su parte, plantea que existen formas de agrupación de las clases sociales a través de la construcción de tipologías diferenciadas de espacios residenciales. Por lo tanto, existe un estrecho vínculo entre morfología urbana y clase social (Hidalgo, 2007), donde tanto la vivienda social orientada a los grupos de bajos ingresos como las tipologías de vivienda contemporánea orientadas a grupos de ingresos medios y medio-altos, producen espacios residenciales diferenciados para grupos socioeconómicamente diversos.

2.4.2.3 Dimensión Socio-económica: habitantes nuevos y desplazados.

La gentrificación constituye un proceso de recomposición de clases sobre el espacio urbano (Smith, 2013). Ello implica que grupos con poder económico diferenciado se disputen el acceso a determinados sectores de la ciudad. Grupos de ingresos medios y medio-altos acceden a territorios revalorizados por la inversión inmobiliaria, en desmedro de grupos residentes de menores ingresos que se ven forzados a abandonar tales territorios.

Pese a que los principales responsables de las transformaciones del territorio en procesos de gentrificación contemporánea son los productores inmobiliarios y no los nuevos habitantes que arriban a los barrios revalorizados (López, 2013), son estos últimos quienes sacan provecho del acceso a la centralidad urbana y las nuevas morfologías producidas. Tienden a ser habitantes de ingresos medios y medio-altos, jóvenes profesionales y técnicos asalariados del sector terciario (Contreras, 2011; Díaz, 2013; Inzulza y Galleguillos, 2014). No es, necesariamente, una elite ni una 'clase creativa' (Florida, 2003), sino que un grupo suficientemente numeroso y con los recursos económicos necesarios para acceder al nuevo stock habitacional producido por agentes inmobiliarios (Díaz, 2013; López, 2013; Casgrain, 2014).

Por su parte, la población desplazada está asociada a las clases populares (Janoschka *et al.*, 2014), sin embargo su caracterización está mucho menos documentada (Lees *et al.*, 2008; Duque, 2014; Delgadillo, 2015). Tienden a ser hogares de bajos ingresos sin los recursos económicos necesarios para permanecer en la zona afectada. Suelen ser ancianos, allegados, arrendatarios o propietarios (Duque, 2014; Cárdenas, 2015; Delgadillo, 2015).

Para Rerat y Lees (2011) los procesos de gentrificación contemporánea aparecen como estrategias para incrementar el capital espacial de algunos grupos de clase media. En este sentido, los grupos de ingresos medios y medio-altos acceden a barrios con altos índices de centralidad urbana, espacios con buena accesibilidad, próximos a centros de actividad, de fácil acceso a lugares de empleo, compras y recreación, con oferta diversificada de transporte público, y con la posibilidad de desplegar trayectos cortos, vale decir, articular entornos residenciales con las actividades de la vida cotidiana en un esquema de proximidad (Blanco *et al.*, 2014).

Sin embargo, el incremento del capital espacial de grupos de clase media en procesos de gentrificación contemporánea puede tener efectos opuestos sobre la población desplazada (Rerat y Lees, 2011). Tal como señalan Blanco *et al.* (2014), "los desplazados suelen ser obligados a dirigirse hacia lugares con menor accesibilidad, más lejanos a los empleos que ya tienen o a las áreas de empleo donde podrían encontrar trabajo, probablemente con menores alternativas de acceso a centros de servicios y desarmando las redes sociales tejidas en el barrio de residencia" (p.50) describiendo, coincidentemente,

los conocidos efectos de la política subsidiaria de vivienda social vigente en Chile desde hace más de 30 años e implementada recientemente en procesos de reconstrucción post-terremoto y tsunami del 27/F de 2010 en Chile (Cárdenas, 2015; Contreras y Beltrán, 2015).

En consecuencia, existirían prácticas cotidianas, actividades, usos del espacio público y privado, valoraciones diferenciadas del barrio, preferencias habitacionales y de movilidad, que dan cuenta de las estrategias de apropiación diferenciada del espacio urbano en procesos de gentrificación por parte de grupos disímiles (nuevos habitantes del centro y desplazados hacia la periferia). Al respecto, Blanco *et al.* (2014), refiriéndose al tema del transporte y la movilidad, señalan que los distintos grupos sociales se apropian o toman ventaja de las condiciones de accesibilidad diferencial, donde tanto las características territoriales de los lugares, como los perfiles socio-económicos de los hogares involucrados, pueden evidenciar disputas por el espacio urbano asociadas a procesos de gentrificación y, por ende, necesarias de pesquisar.

CAPÍTULO 3:

MARCO METODOLÓGICO

3.1 Enfoque metodológico

La presente investigación es de tipo exploratorio-descriptivo con una metodología mixta predominantemente cualitativa. La metodología mixta implica la complementación de técnicas de recopilación de información tanto cuantitativas como cualitativas que permitan una interpretación flexible de los datos levantados. Por su parte, el corte exploratorio-descriptivo de la investigación radica en la escasez de estudios que visibilicen de forma sistémica la manifestación física del proceso de gentrificación sobre el espacio urbano, retratando no solo el territorio revalorizado sino que también el territorio de los desplazados. Lo anterior, se torna aún más escaso en ciudades intermedias latinoamericanas expuestas a procesos de reconstrucción post-desastre.

Mediante un estudio de caso, se pretende develar la ‘morfología de la gentrificación’ en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010. Para tal efecto, se definen dos sub-unidades de análisis correspondientes a dos territorios urbanos de la ciudad de Talca involucrados en el proceso de gentrificación post-terremoto: por una parte, un barrio del centro histórico de la ciudad que ha experimentado renovación inmobiliaria con recambio de social de grupos de menor a mayor ingreso y, por otra parte, un conjunto habitacional de reconstrucción que ha recibido población desplazada desde el centro histórico de la ciudad.

En este sentido, se pretende abordar la expresión física de la gentrificación sobre el espacio urbano de forma sistémica, comprendiendo que la gentrificación involucra no solo a áreas centrales revalorizadas sino, que también a zonas periféricas tras el arribo de habitantes desplazados.

3.2 Caso de estudio

Tras el terremoto del 27/F de 2010, el centro histórico de Talca resultó con el 67,6% de sus viviendas dañadas, de las cuales la mitad fue demolida (Inzulza, 2014), y arrojó una cifra cercana a las 10.000 familias damnificadas solo en el casco histórico de la ciudad (Letelier y Boyco, 2011) (ver imagen 1).

Son precisamente algunos de los barrios históricos de Talca los que han presentado el mayor nivel de daño dentro de la ciudad post-terremoto, pero a su vez, una incipiente renovación inmobiliaria liderada por empresas privadas, experimentando evidentes transformaciones socio-espaciales. La nueva oferta residencial de aquellos barrios se ha orientado, principalmente, a grupos de ingresos superiores que la población residente previo al terremoto.

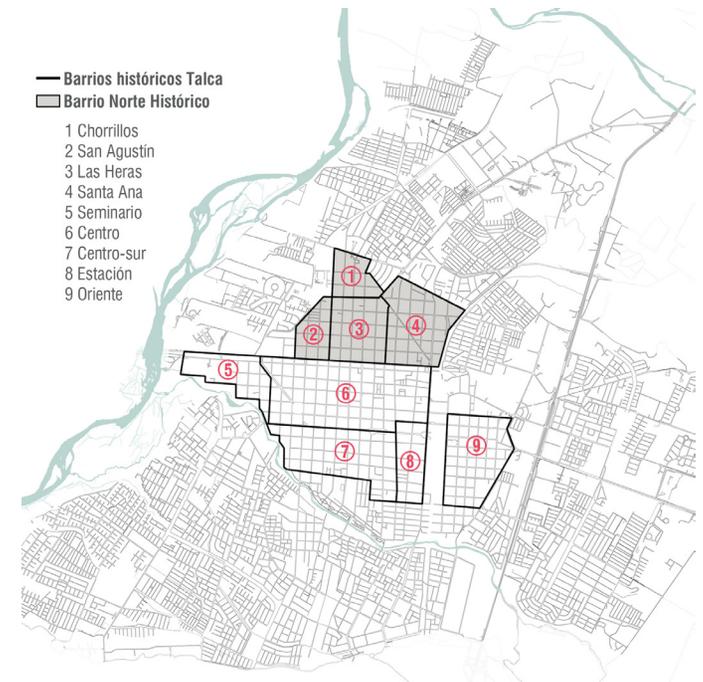


Imagen 1. Barrios históricos de Talca.

Fuente: elaboración propia.

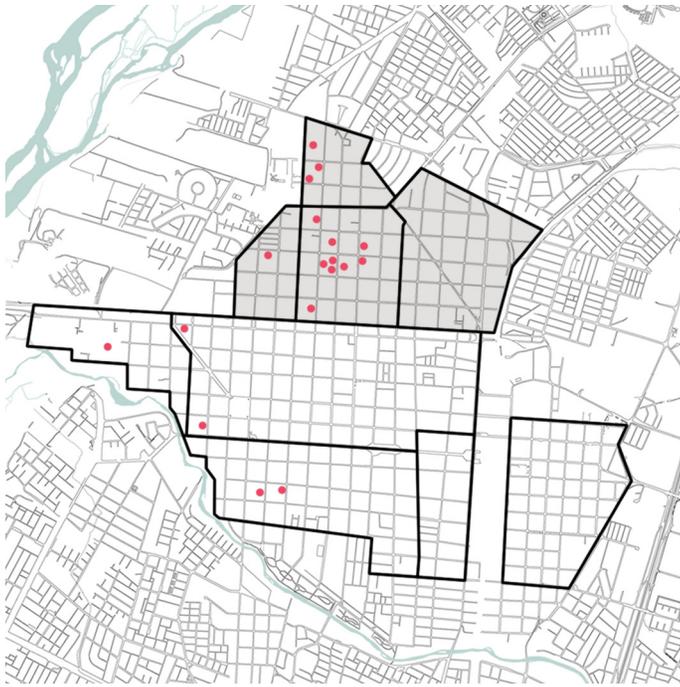


Imagen 2. Proyectos inmobiliarios post-terremoto en barrios históricos.
Fuente: elaboración propia.

Junto con ello, se construyeron en Talca una serie de conjuntos habitacionales de reconstrucción en la periferia donde llegó a vivir población de bajos ingresos, que previo al terremoto de 2010, residía en barrios del centro histórico de Talca. En este sentido, y al existir una operación estatal de vivienda para los grupos desplazados, *la otra cara* de la gentrificación – el territorio de los desplazados - se hizo evidente.

El poder visibilizar *la otra cara* de la gentrificación, fue determinante en la presente investigación, pues como fue tratado durante el marco teórico, una de las complejidades metodológicas que implica el estudio de procesos de gentrificación es precisamente visibilizar a los desplazados (Duque, 2014; Delgadillo, 2015).

Desde este punto de vista, y según los objetivos planteados, la ciudad de Talca presentó la oportunidad de observar con nitidez ambas caras de la gentrificación y, a partir de ello, la posibilidad de retratarlas desde su dimensión urbano-barrial, edificatoria y socio-económica como parte de un mismo proceso.

3.2.1 Sub-unidades de análisis

La definición de sub-unidades de análisis permite visibilizar la gentrificación como un proceso sistémico sobre el espacio urbano. Se seleccionaron dos sub-unidades de análisis como testimonios materiales del proceso de gentrificación en Talca: un barrio histórico que haya experimentado renovación inmobiliaria post-terremoto, y un conjunto habitacional de reconstrucción que haya recibido población desplazada desde aquel barrio histórico hacia la periferia de la ciudad. Por lo tanto, no son dos territorios aislados uno de otro, sino que más bien, dos territorios estrechamente vinculados como el relato sistémico del proceso de gentrificación y su trayectoria sobre el espacio urbano.

La selección de ambas sub-unidades se efectuó con criterios diferenciados. Para el caso céntrico se siguieron criterios de producción inmobiliaria. En consecuencia, de los 15 barrios fundacionales afectados por el terremoto, se seleccionó aquel que concentra el mayor número de proyectos inmobiliarios de renovación post-terremoto. En este caso, el barrio Las Heras, ubicado en el denominado ‘barrio norte histórico’, concentra a la fecha un total de 9 emprendimientos construidos post-terremoto y monitoreados a diciembre de 2015 (ver imagen 2).

En este sentido, a partir de la variable producción inmobiliaria, es posible identificar aquellos barrios que han experimentado la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario, condición fundamental de la gentrificación contemporánea según diversos autores (Clark, 2005; López, 2013; Casgrain; 2014; Janoschka *et al.*, 2014). De ello se desprende el consecuente arribo de nuevos residentes con mayor capacidad de pago, según el tipo de producto habitacional ofrecido.

Por su parte, para el caso periférico se siguieron criterios cuantitativos de población desplazada. Ante la inexistencia de datos precisos que permitieran identificar el lugar de residencia actual y pasada de la población desplazada desde el barrio Las Heras, *la otra cara* de la gentrificación - el territorio de los desplazados - no se pudo definir preliminarmente, sino que se identificó en la primera fase de la investigación. Finalmente, se seleccionó aquel proyecto habitacional de reconstrucción que recibió al mayor número de habitantes desplazados desde el barrio Las Heras, en este caso, el conjunto habitacional Villa El Parque. Estas cifras se entregan en la primera fase de la investigación (ver apartado 4.1.2).

En este sentido, ambas sub-unidades de análisis constituyen el testimonio material de la gentrificación en la ciudad de Talca, lo que se ha denominado ‘morfología de la gentrificación’ para la presente investigación (ver imagen 3).

3.3 Operacionalización de variables

La presente investigación se rige a partir de una variable principal, esta es: la morfología de la gentrificación. Tal como fue declarado en el capítulo de marco teórico, la morfología de la gentrificación posee 3 dimensiones fundamentales, a saber: (1) dimensión urbano-barrial, (2) dimensión edificatoria, y (3) dimensión socio-económica. A partir de estas dimensiones se definieron y delimitaron los indicadores que permitieron develar la morfología de la gentrificación en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.

A continuación se presenta un cuadro de variables con sus respectivas dimensiones, sub-dimensiones e indicadores, elementos clave para la elaboración de instrumentos de producción de información (ver cuadro 2).

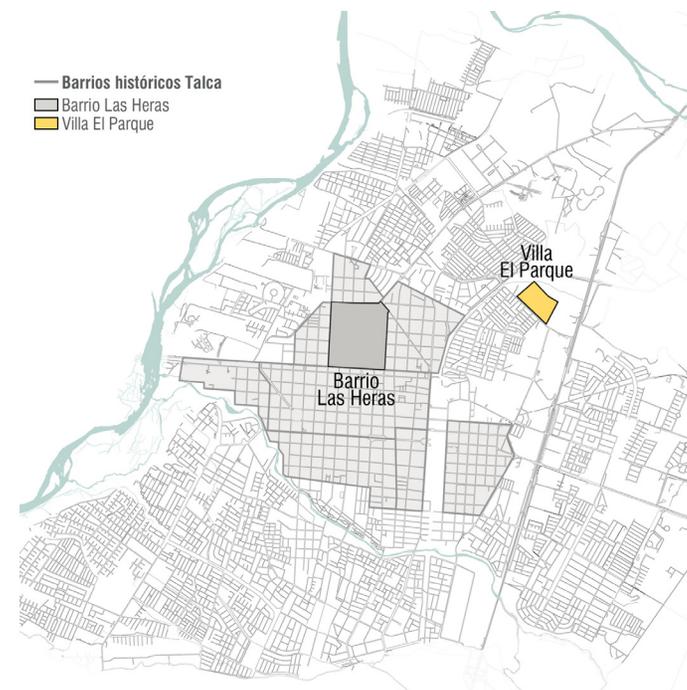


Imagen 3. Sub-unidades de análisis.
Fuente: elaboración propia.

Cuadro 2. Operacionalización de variables.

VARIABLE	DIMENSIÓN	SUB-DIMENSIÓN	INDICADOR
MORFOLOGÍA DE LA GENTRIFICACIÓN	(1) URBANO-BARRIAL	1.1) CENTRALIDAD	-Ubicación de la sub-unidad dentro de la ciudad. - Proximidad a servicios básicos (educación, salud, comercio, transporte, etc). - Tipo de equipamientos dentro de la sub-unidad. -Distribución de los equipamientos dentro de la sub-unidad.
		1.2) CALIDAD URBANA	-Presencia de plazas y áreas verdes. -Presencia de mobiliario urbano (luminaria, asientos, basureros, etc.). -Configuración de calles y aceras.
	(2) EDIFICATORIA	2.1) SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	-Superficie predial (m2). -Distribución del edificio dentro del predio (aislado, pareado, continuo). -Orientación del edificio (hacia la calle, hacia el interior del predio, etc.).
		2.2) VOLUMETRÍA	-Tipología arquitectónica. -Altura de la edificación. -Forma y expresión del edificio.
		2.3) PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	-Tipo de recintos. -Cantidad de dormitorios y baños. -Distribución de los recintos dentro del edificio.
		2.4) CERRAMIENTO	-Materialidad. -Altura. -Visibilidad u opacidad de las superficies.
	(3) SOCIO-ECONÓMICA	3.1) COMPOSICIÓN FAMILIAR.	-Número de integrantes por familia. -Edad del jefe de hogar. -Tipo de hogar.
		3.2) CAPACIDAD DE PAGO.	-Ingresos mensuales por hogar. -Nivel educacional. -Lugar de residencia previa.

Fuente: elaboración propia.

3.4 Muestra.

En el caso del barrio Las Heras, se seleccionaron, primeramente, todos aquellos proyectos de renovación inmobiliaria construidos post-terremoto de 2010, lo que arroja una cifra de 9 proyectos habitacionales. Sin embargo, tras las primeras indagaciones, se evidencia que la morfología que presentan tales proyectos coincide con la de proyectos inmobiliarios construidos previo al terremoto de 2010.

Considerando que algunos autores aseguran la existencia de incipientes procesos de gentrificación previo a 2010 (Rasse y Letelier, 2013), evidenciados principalmente en la construcción de nuevas tipologías de vivienda para usuarios de ingresos medios y medio-altos, se incorporan también aquellos proyectos de renovación inmobiliaria construidos previo al terremoto en la muestra de análisis, lo que arroja una cifra de 16 proyectos en total. En este sentido, la muestra coincide con el universo total de proyectos de renovación inmobiliaria, conformado por 16 proyectos inmobiliarios de renovación construidos entre 1999 y 2015 en el barrio Las Heras.

Cabe aclarar que aquí no se defiende la idea de que toda renovación inmobiliaria constituye per se un proceso de gentrificación, sino que, entendida dentro de un marco complejo que implica dinámicas como desplazamiento de población de bajos ingresos y aumento en precios de suelo, la construcción de nuevas tipologías de vivienda orientada a usuarios de ingresos medios y medio-altos constituye un testimonio material del proceso de gentrificación.

Para el caso de la Villa El Parque (I, II, III, IV y V) se seleccionó solo las viviendas de las etapas II, III y IV, las cuales forman parte del plan de reconstrucción de viviendas post-terremoto de 2010 y por lo tanto, están conformadas en su mayoría por hogares damnificados. Por lo tanto, de un universo de 616 viviendas que conforman la Villa El Parque, se selecciona una muestra de 450 viviendas que corresponden al número de viviendas que componen las etapas II, III y IV, orientadas principalmente a hogares damnificados.

3.5 Fases de la investigación.

La presente investigación se divide en 4 fases que se corresponden con los 4 objetivos específicos planteados. Para efectos de presentación del marco metodológico, se asocian técnicas específicas de recopilación de información para cada fase, aún cuando algunas de las técnicas descritas a continuación aportaron a lo largo de todo el proceso (ver cuadro 3).

Cuadro 3. Objetivos y herramientas.

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	TÉCNICA	DESCRIPCIÓN DE LA TÉCNICA	FUENTE DE INFORMACIÓN	INFORMACIÓN ESPERADA
<p>Develar la 'morfología de la gentrificación' en el proceso de reconstrucción de Talca post-terremoto 27/F de 2010.</p>	<p>1) Caracterizar la trayectoria de desplazamiento de población desde un barrio histórico de Talca post-terremoto 27/F de 2010.</p>	<p>a) Recopilación de información secundaria.</p>	<p>a) Análisis cuantitativo de base de datos y documentos oficiales.</p>	<p>a.1) Base de datos de beneficiarios de subsidios de reconstrucción. SERVIU Maule. a.2) Resoluciones MINVU sobre conjuntos habitacionales de reconstrucción.</p>	<p>a.1) Cantidad de habitantes desplazados desde un barrio histórico de Talca, y su lugar de residencia actual. a.2) Cantidad y tipo de proyectos habitacionales de reconstrucción.</p>
	<p>2) Caracterizar la dimensión urbano-barrial de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.</p>	<p>a) Observación. b) Entrevista abierta.</p>	<p>a) Observación en terreno mediante pauta de observación, esquemas gráficos y fotografía intervenida. b) Conversación guiada a partir de preguntas detonantes con actores clave en la producción del nuevo stock habitacional de Talca.</p>	<p>a) Terreno. b.1) Productor inmobiliario de nuevas tipologías de vivienda en un barrio histórico. b.2) EGIS de un conjunto habitacional de reconstrucción en la periferia de la ciudad. b.3) Asesor urbanista municipal.</p>	<p>a) Características de centralidad y calidad urbana tanto en un barrio histórico renovado, como en un territorio de habitantes desplazados en la periferia de la ciudad. b) Visiones de los actores involucrados respecto a la situación urbana de un barrio histórico y de un conjunto habitacional de la periferia.</p>
	<p>3) Caracterizar la dimensión edificatoria de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.</p>	<p>a) Observación. b) Entrevista abierta.</p>	<p>a) Observación en terreno mediante pauta de observación, esquemas gráficos y fotografía intervenida. b) Conversación guiada a partir de preguntas detonantes con actores clave en la producción del nuevo stock habitacional de Talca.</p>	<p>a) Terreno. b.1) Productor inmobiliario de nuevas tipologías de vivienda en un barrio histórico. b.2) EGIS de un conjunto habitacional de reconstrucción en la periferia de la ciudad.</p>	<p>a) Características físicas del nuevo stock de viviendas producido tanto para nuevos habitantes de un barrio histórico, como para habitantes desplazados a conjuntos habitacionales de reconstrucción. b) Visiones de los actores involucrados respecto a las nuevas viviendas de un barrio histórico y de las viviendas de un conjunto habitacional de la periferia.</p>
	<p>4) Caracterizar la dimensión socio-económica de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto 27/F de 2010.</p>	<p>a) Entrevista abierta. b) Recopilación de información secundaria.</p>	<p>a) Conversación guiada a partir de preguntas detonantes con actores clave en la producción del nuevo stock habitacional de Talca post-terremoto. b.1) Análisis cualitativo de material de campo. Audios de entrevistas semi-estructuradas. b.2) Análisis cualitativo de base de datos.</p>	<p>a.1) Productor inmobiliario de nuevas tipologías de vivienda en un barrio histórico. a.2) EGIS de un conjunto habitacional de reconstrucción en la periferia de la ciudad.. b.1) Material Fondecyt 2015-2016. b.2) Base de datos de residentes de un conjunto habitacional de reconstrucción según EGIS.</p>	<p>a) Perfil socio-económico tanto de los nuevos habitantes de un barrio histórico renovado, como de los habitantes desplazados hacia conjuntos habitacionales de reconstrucción. b) percepciones de nuevos habitantes de un barrio histórico y de habitantes desplazados hacia un conjunto habitacional de reconstrucción.</p>

Fase 1. La primera fase de investigación aborda el primer objetivo específico, el cual se orientó a caracterizar la trayectoria de desplazamiento de población desde un barrio histórico de Talca, en este caso, del barrio Las Heras. Para tal efecto, se recurre, primeramente, a identificar los conjuntos habitacionales de reconstrucción generados en la ciudad de Talca post-terremoto. Ello mediante análisis de documentos oficiales del MINVU, principalmente, resoluciones exentas.

Una vez identificados los conjuntos habitacionales de reconstrucción, se recurre a base de datos del SERVIU de la VII región del Maule, donde se obtuvo información de los beneficiarios de subsidios habitacionales mediante los cuales accedieron a conjuntos de vivienda social. A través de esta técnica: (1) se identificó el lugar de residencia previa de los beneficiarios, (2) se cuantificó a los habitantes desplazados desde el barrio Las Heras y (3) se identificó su lugar de residencia actual.

A partir de ello, se seleccionó como sub-unidad de análisis aquel conjunto habitacional que recibió mayor número de familias desplazadas desde el barrio Las Heras (Villa El Parque), el que a su vez, concentra el mayor número de proyectos inmobiliarios construidos post-terremoto para grupos de ingresos medios y medio-altos (9 proyectos post-terremoto).

Habiendo identificado ambas sub-unidades - en este caso, el barrio Las Heras y la Villa El Parque - se procedió a analizar las dimensiones que constituyen la morfología de la gentrificación, a saber: (1) dimensión urbano-barrial, (2) dimensión edificatoria, y (3) dimensión socio-económica.

Fase 2. La segunda fase de investigación abordó el segundo objetivo específico, orientado a caracterizar la dimensión urbano-barrial de la morfología de la gentrificación. Para tal efecto, se identificaron primeramente los conjuntos de renovación inmobiliaria construidos en el barrio Las Heras según su tipología, año de edificación y número de viviendas, que como ya fue mencionado, consideran tanto proyectos previos al terremoto como post-terremoto.

Posteriormente, se recurre a la observación en terreno mediante una pauta respectiva como principal técnica de recopilación de información. Esta última, se elaboró a partir de los indicadores definidos en operacionalización de variables (ver cuadro 2), enfocados

en retratar la proximidad a bienes y servicios básicos y calidad urbana en los espacios públicos de ambas sub-unidades de análisis (Barrio Las Heras y Villa El Parque). A su vez, el levantamiento fotográfico y esquemas gráficos realizados por el autor, complementaron las técnicas de producción de información.

Junto con ello, se aplicó entrevista semi-estructurada a actores clave en el proceso de gentrificación contemporánea en Talca. Por una parte, se entrevistó al arquitecto co-fundador de la empresa inmobiliaria ALC, empresa local talquina que ha desarrollado numerosos proyectos habitacionales en baja densidad en el barrio norte histórico - y especialmente en el barrio Las Heras - y por otra parte, se entrevistó al coordinador del Área Gestión y Desarrollo Habitacional de la Fundación CRATE, EGIS encargada del desarrollo del conjunto habitacional de reconstrucción Villa El Parque, sub-unidad de análisis de la presente investigación. El detalle de ambos instrumentos se encuentra disponible en el capítulo “anexos”.

Fase 3. La tercera fase de investigación abordó el tercer objetivo específico, orientado a caracterizar la dimensión edificatoria de la morfología de la gentrificación. Para tal efecto, se utilizó también observación en terreno mediante una pauta respectiva, pero esta vez, enfocada en el sistema de agrupamiento, volumetría, programa arquitectónico y cerramiento de las viviendas. Asimismo, se utilizaron las entrevistas semi-estructuradas aplicadas a los actores clave durante la fase anterior.

Fase 4. La cuarta fase de investigación abordó el cuarto objetivo específico, orientado a caracterizar la dimensión socio-económica de la morfología de la gentrificación mediante la identificación del perfil socio-económico de los sujetos involucrados en el proceso. Para tal efecto, se recurre a base de datos de la fundación CRATE sobre los beneficiarios del barrio Las Heras que hoy residen en la Villa El Parque, y material de campo del proyecto FONDECYT N° 11140181 en el que se enmarca la investigación. Específicamente, se analizaron audios de entrevistas semi-estructuradas aplicadas entre 2015 y 2016 tanto a nuevos residentes del barrio Las Heras, como a desplazados del barrio norte histórico que residen actualmente en la Villa El Parque.

El detalle del material FONDECYT utilizado corresponde a: 3 entrevistas semi-estructuradas aplicadas en 2015 a residentes desplazados desde el barrio norte histórico hacia Villa

El Parque y 5 entrevistas semi-estructuradas a nuevos residentes del barrio Las Heras. En ambas instancias el autor de la presente investigación tuvo participación directa. Se analizó, además, audio de 3 entrevistas semi-estructuradas aplicadas en 2016 a residentes desplazados desde el barrio norte histórico hacia Villa El Parque: 2 desplazados del barrio Las Heras y 1 del barrio Chorrillos. En esta instancia no se tuvo participación directa.

Cabe mencionar que se consideraron como válidas para el estudio las entrevistas aplicadas a residentes desplazados del barrio Chorrillos que hoy residen en la Villa El Parque. Ello debido a la proximidad y homogeneidad morfológica que presenta con la configuración tradicional del barrio Las Heras. A ello se suma que la aplicación de subsidios de reconstrucción produjo también el desplazamiento de población de bajos ingresos desde el barrio Chorrillos hacia la Villa El Parque.

Del mismo modo, resultan útiles las entrevistas semi-estructuradas aplicadas previamente a actores clave. Todo ello con el objetivo de elaborar un perfil socio-económico tanto de los nuevos residentes del barrio Las Heras, como de los desplazados hacia la Villa El Parque.

Cabe aclarar que, pese a compartir la idea de que los “gentrificadores” en Chile serían más bien las empresas inmobiliarias amparadas en normativas y regulaciones estatales permisivas, y no los nuevos residentes de las zonas revalorizadas (López, 2013) como en la concepción clásica anglosajona del proceso (Glass, 1964), se decidió caracterizar al nuevo residente de los proyectos habitacionales del barrio Las Heras producidos por empresas inmobiliarias, a fin de hacer evidente las dos caras de la dimensión socio-económica de la gentrificación.

Finalmente, se realizó el análisis de los resultados obtenidos en cada una de las etapas previas. A partir de ellos, y sumado al marco teórico y metodológico propuesto, se construyeron las conclusiones y reflexiones finales de la investigación.

CAPÍTULO 4:

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

4.1

DESPLAZAMIENTO SUBSIDIARIO Y EXCLUSIONARIO DE POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS DESDE EL BARRIO LAS HERAS.

4.1.1 Los proyectos habitacionales de reconstrucción post-terremoto del 27F de 2010.

Tras el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 en Chile, el gobierno del entonces presidente Sebastián Piñera (2010-2014) implementó un Plan de Reconstrucción que consideró subsidios orientados a la reparación, compra y construcción de viviendas. En Talca, sin embargo, esta política se tradujo casi exclusivamente en la producción de un nuevo stock habitacional por parte de empresas inmobiliarias privadas, siendo escasa la aplicación efectiva de ayudas públicas orientadas a la recuperación de viviendas dañadas (Letelier y Boyco, 2011; Rasse y Letelier, 2013; Cárdenas, 2015).

Entre los años 2011 y 2013, se construyeron en Talca 13 conjuntos habitacionales de reconstrucción orientados a solventar la creciente demanda de vivienda generada post-terremoto, incorporando al parque habitacional de la ciudad una cifra cercana a las 2.100 viviendas. Dentro de tales conjuntos, el Estado consideró la construcción de viviendas sociales para grupos vulnerables mediante el subsidio Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), perteneciente al Capítulo Primero del Fondo Solidario de Vivienda (FSV I) y, por otra parte, la construcción de viviendas para sectores medios mediante el subsidio de Densificación Urbana (DU), perteneciente al Decreto Supremo número 40 (DS40).

Por una parte, el subsidio CNT consideró la construcción de conjuntos habitacionales en nuevos terrenos donde el monto para construcción de las viviendas, en el caso de la ciudad de Talca, no puede superar las 380 UF¹. Sin embargo, existen subsidios adicionales que permiten complementar el financiamiento del proyecto habitacional². Ante la situación de emergencia generada por el terremoto, no se exige a los postulantes contar con ahorro previo, pues se les asigna a los damnificados 10 UF adicionales en reemplazo del ahorro mínimo. Junto con ello, no se permite a los beneficiarios del subsidio CNT contar con créditos complementarios, por lo tanto, el precio de la vivienda coincide con el monto otorgado por el subsidio, lo que implica que la vivienda no tiene costo para los beneficiarios.

Por su parte, el subsidio DU está orientado a sectores medios, familias con capacidad de ahorro y endeudamiento que pueden comprar viviendas nuevas en proyectos inmobiliarios ubicados en cascos históricos y/o urbanos. El precio de la vivienda no puede superar las 2.000 UF, con un monto a subsidiar entre las 300 UF y 500 UF dependiendo del precio de la vivienda (mientras mayor es el precio de la vivienda menor es el subsidio). Los beneficiarios deben complementar este subsidio con aportes adicionales o crédito hipotecario.

De los 13 conjuntos habitacionales de reconstrucción generados en Talca entre 2011 y 2013, 7 se desarrollaron bajo la modalidad DU y 6 en modalidad CNT (ver imagen 4). Mientras los conjuntos habitacionales DU consideraron viviendas cuyo precio de venta fluctuó entre las 850 y 2.000 UF por unidad, con precio promedio aproximado de 1.390 UF, los conjuntos habitacionales CNT consideraron viviendas entre las 380 UF y las 560 UF. Por lo tanto, las familias vulnerables de Talca fueron excluidas de la oferta de vivienda nueva generada en conjuntos habitacionales de reconstrucción mediante densificación

¹ Unidad de Fomento (UF) es una unidad de cuenta utilizada en Chile, reajutable según inflación. A 2016 1UF equivale a 25.998 CLP (US\$37,30).

² Entre los subsidios adicionales que permiten complementar el financiamiento del proyecto habitacional se cuenta: subsidio a la localización (hasta 200 UF), subsidio para equipamiento y fondo de iniciativas (5 y 7 UF), subsidio de construcción en altura (30% más sobre el subsidio base), subsidio para planta de tratamiento de aguas en conjuntos rurales (20 UF), subsidio de discapacidad (20 UF). Si la vivienda que se construirá se ubica en áreas declaradas como Zonas de Conservación Histórica o Típicas o Pintorescas, podrá obtener hasta 200 UF adicionales.

Proyectos Densificación Urbana (DU)

7 PARQUE LAS HERAS PONIENTE

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2013
 N° de viviendas: 119
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 65 m²
 Inmobiliaria: Los Silos

8 PLAZA LAS HERAS

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2012
 N° de viviendas: 80
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 57 m²
 Inmobiliaria: Diguá

9 PARQUE LAS HERAS ORIENTE

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2013
 N° de viviendas: 91
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 65 m²
 Inmobiliaria: Los Silos

10 PARQUE SEMINARIO (I Y II)

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2013
 N° de viviendas: 272
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 55 m²
 Inmobiliaria: Armas

11 DON VICENTE

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2013
 N° de viviendas: 89
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 65 m²
 Inmobiliaria: Los Silos

12 PARQUE LAS ARAUCARIAS (I, II y III)

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2013
 N° de viviendas: 328
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Inmobiliaria: Independencia

13 BARRIO NUEVA GALILEA

Tipo de subsidio: DU, DS40
 Año ejecución: 2013
 N° de viviendas: 60
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Inmobiliaria: Galilea

Proyectos Construcción en Nuevos Terrenos (CNT)

1 DON ANDRÉS III

Tipo de subsidio: CNT, FSV I
 Año ejecución: 2012
 N° de viviendas: 50
 Tipología de vivienda: Casas
 Tamaño promedio: 40 m²
 Inmobiliaria: Los Cipreses

2 COMITÉ DE ADELANTO MONSEÑOR MANUEL LARRAIN

Tipo de subsidio: CNT, FSV I
 Año ejecución: 2012
 N° de viviendas: 220
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 57 m²
 Inmobiliaria: Icafall

3 CONDOMINIO SOCIAL DIONISIO ASTABURUAGA

Tipo de subsidio: CNT, FSV I
 Año ejecución: 2012
 N° viviendas: 80
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 57 m²
 Inmobiliaria: Edifika

4 VILLA EL PARQUE (II, III y IV)

Tipo de subsidio: CNT, FSV I
 Año ejecución: 2012
 N° viviendas: 450
 Tipología de vivienda: Casas
 Tamaño promedio: 47 m²
 Inmobiliaria: Los Lluquenes

5 ALTOS DEL ESTERO (I, II y III)

Tipo de subsidio: CNT, FSV I
 Año ejecución: 2012
 N° de viviendas: 280
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 58 m²
 Inmobiliaria: Novál

6 NUEVO AMANECER LOS MAITENES

Tipo de subsidio: CNT y DU
 Año ejecución: 2012
 N° de viviendas: 38
 Tipología de vivienda: Departamentos
 Tamaño promedio: 55 m²

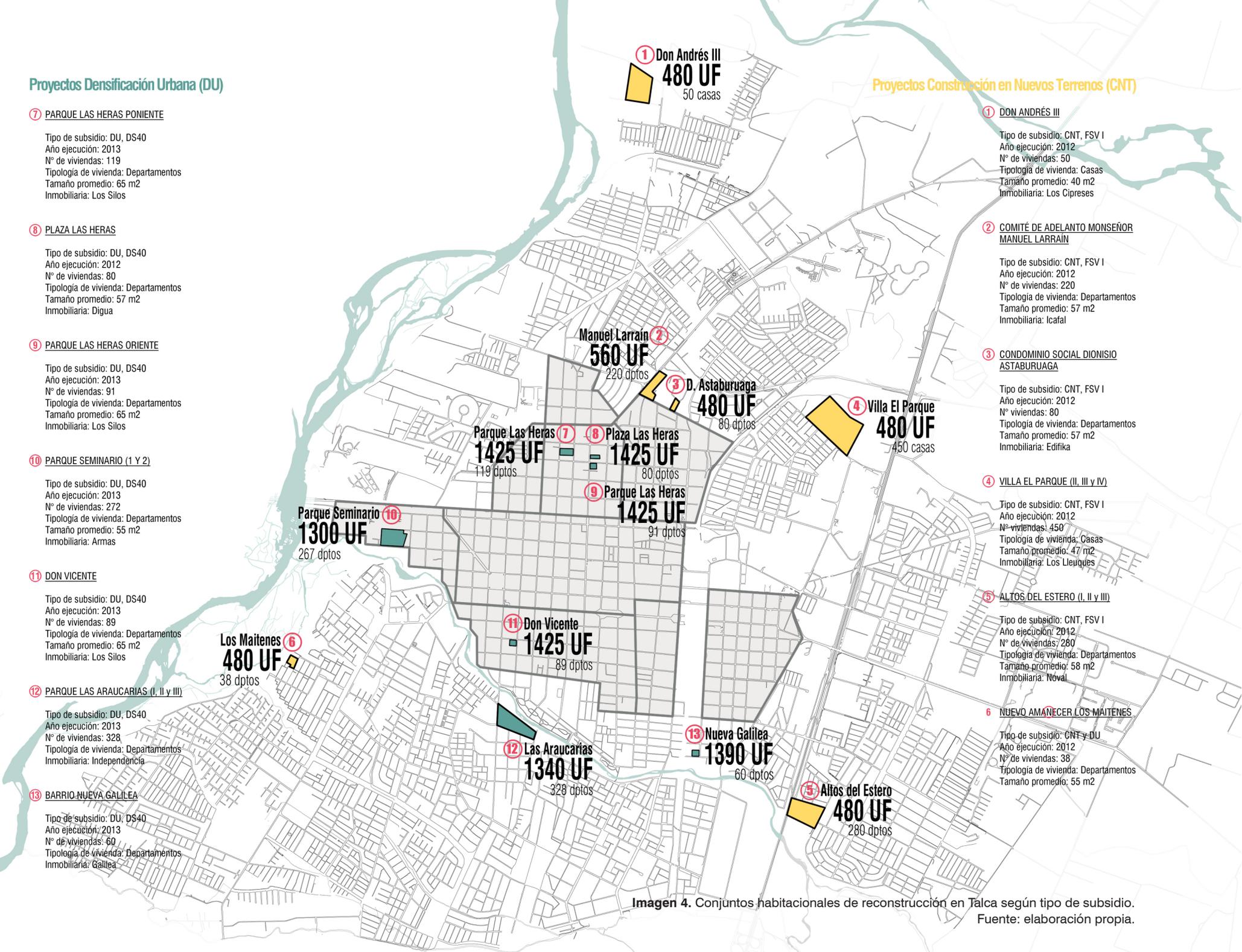


Imagen 4. Conjuntos habitacionales de reconstrucción en Talca según tipo de subsidio.
 Fuente: elaboración propia.

urbana, pues los precios de venta de tales unidades superan ampliamente las 380 UF de base entregadas por el FSV.

Mientras el DU se orientó a sectores medios, familias con capacidad de ahorro y endeudamiento, el CNT se orientó a familias del primer quintil de vulnerabilidad, principalmente, damnificados no propietarios. Tal como muestra la imagen 4, los 6 conjuntos habitacionales desarrollados mediante modalidad CNT, que suman 1.118 unidades de vivienda, se localizaron en su totalidad fuera de los límites del casco histórico de la ciudad, principalmente, en áreas de la periferia talquina (Villa el Parque (II, III y IV), Altos del Estero (I, II y III), Condominio Nuevo Amanecer Los Maitenes, Don Andrés III, Comité de Adelanto Monseñor Manuel Larraín y Condominio Social Dionisio Astaburuaga). Por lo tanto, aquellas familias damnificadas de bajos ingresos que residían en los barrios históricos de Talca previo al terremoto y que accedieron a una solución de vivienda nueva mediante el subsidio CNT, no encontraron oferta habitacional dentro de sus barrios de origen ni del casco histórico.

Por su parte, los 7 conjuntos de reconstrucción desarrollados mediante modalidad DU, que suman 1.034 unidades de vivienda, se localizan, en su mayoría, al interior del casco histórico de la ciudad (Plaza Las Heras, Parque Las Heras Oriente, Parque Las Heras Poniente, Parque Seminario (I y II), Edificio Don Vicente, Parque Las Araucarias (I, II y III) y Barrio Nueva Galilea). Sólo en el barrio Las Heras se construyeron 3 de los 7 proyectos habitacionales desarrollados en esta modalidad. En este sentido, de haber residentes del barrio Las Heras que accedieron a alguno de estos conjuntos mediante el subsidio DU, habrían sido solo aquellas familias con capacidad de pago, ahorro y endeudamiento y no las familias más vulnerables del sector.

Esta situación sugiere dos premisas básicas. Por una parte, al localizarse la oferta de vivienda social fuera de los límites del casco histórico, las familias de bajos ingresos que residían en el sector previo al terremoto no habrían podido permanecer en sus barrios de origen, teniendo que desplazarse hacia zonas más alejadas de la ciudad. Ello daría cuenta de una primera dimensión de 'desplazamiento exclusionario' en el marco del Plan de Reconstrucción de Talca (Marcuse, 1985; Slater, 2009), pues la oferta de vivienda nueva generada al interior del casco histórico excluye económicamente a los hogares de bajos ingresos. En otras palabras, los nuevos conjuntos habitacionales de reconstrucción del centro histórico no están hechos para los pobres, sino más bien, para grupos medios de ingresos superiores.

En este sentido, a diferencia de lo planteado por el SERVIU Maule en la cuenta pública 2012 (SERVIU Maule, 2012), las familias maulinas de bajos ingresos no habrían accedido a viviendas nuevas donde ellos “desearan vivir”, sino que simplemente, donde el mercado inmobiliario produjo la oferta de vivienda social, esto es: fuera del casco histórico.

Por otra parte, se retoma el rol de los subsidios de reconstrucción en el desplazamiento de población de bajos ingresos, lo que Cárdenas (2015) ha denominado ‘desplazamiento subsidiario’. Según lo dicho, se sostiene que el principal mecanismo de expulsión de población de bajos ingresos desde el casco histórico de Talca sería el subsidio Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), perteneciente al Fondo Solidario de Vivienda (FSV I). Pese a que se entregan viviendas sin costo para los beneficiarios damnificados, se sostiene que el programa CNT constituye una ‘política de desplazamiento’ (Janoschka y Sequera, 2014), que amparada en la promesa de la casa propia, se orienta a erradicar a los estratos populares desde los barrios del centro histórico de Talca en el marco del Plan de Reconstrucción.

Sin embargo, hasta este punto no existen datos precisos que permitan cuantificar a los desplazados del centro histórico de Talca e identificar su lugar de residencia actual. En las páginas siguientes se contribuye a subsanar este vacío estadístico mediante la cuantificación de los desplazamientos por CNT desde el barrio Las Heras, en el sector norte histórico de la ciudad. Esta cuantificación no solo permite estimar cuántos fueron los habitantes desplazados del barrio Las Heras, sino que también, saber dónde se encuentran actualmente esos desplazados.

4.1.2

DÓNDE ESTÁN LOS DESPLAZADOS DEL BARRIO LAS HERAS

ANÁLISIS CUANTITATIVO DEL DESPLAZAMIENTO SUBSIDIARIO

Según datos de SERVIU, de un total de 1.095 subsidios en modalidad CNT entregados en la ciudad de Talca entre los años 2011 y 2012, 125 fueron entregados a familias que residían en el sector norte histórico de la ciudad previo al terremoto de 2010, zona comprendida por los barrios Las Heras, Chorrillos, Santa Ana y San Agustín (ver imagen 1).

De los 125 subsidios entregados en el sector norte histórico, 63 fueron cobrados en el conjunto habitacional Villa El Parque (II, III y IV), 29 en el Comité de Adelanto Monseñor Manuel Larraín, 19 en el Conjunto habitacional Altos del Estero (I, II y III), 11 en el Condominio Social Dionisio Astaburuaga, 2 en Don Andrés III y 1 en Nuevo Amanecer Los Maitenes, todos conjuntos habitacionales localizados fuera del barrio norte y del casco histórico de la ciudad. De ello se desprende que cerca del 50% de residentes del sector norte histórico que accedieron al subsidio CNT se encontrarían actualmente en el conjunto habitacional Villa El Parque (II, III y IV).

De los 125 subsidios entregados en el sector norte histórico, 38 fueron para familias del barrio Las Heras, sector que a su vez concentra la mayor producción inmobiliaria de renovación dentro de los barrios del centro histórico post-terremoto, y que constituye una sub-unidad de análisis dentro de la presente investigación.

De los 38 subsidios CNT entregados a familias del barrio Las Heras, 14 fueron cobrados en la Villa El Parque (II, III y IV), 11 en Comité de Adelanto Monseñor Manuel Larraín, 9 en el conjunto habitacional Altos del Estero (I, II y III), 2 en Condominio Social Dionisio Astaburuaga, 1 en Nuevo Amanecer Los Maitenes y 1 en Don Andrés III. Esto quiere decir, que el 100% de las familias del barrio Las Heras que accedieron a una solución habitacional mediante el subsidio CNT no pudieron seguir residiendo en su mismo barrio de origen o barrios aledaños, lo que comprueba la existencia de desplazamiento exclusionario de residentes-no propietarios. Se destaca, sin embargo, que el 34% de las familias pudo acceder a los conjuntos habitacionales Manuel Larraín y Dionisio Astaburuaga³, que aunque se localizan fuera de los márgenes del barrio Las Heras, colindan con el límite norte del sector norte histórico, por lo que las repercusiones del desplazamiento en términos de distancias podrían no ser tan elocuentes como en los otros conjuntos (ver imagen 5).

Considerando el tamaño promedio de hogares por manzana según datos del Censo 2002, la cifra aproximada de habitantes desplazados del sector norte histórico de Talca mediante el subsidio CNT bordearía las 500 personas, de las cuales 152 pertenecerían al barrio Las Heras.

Este primer acercamiento permite cuantificar a los damnificados desplazados desde el barrio norte histórico solo considerando los subsidios CNT entregados. No obstante, dentro de esta cifra, se obvian las transacciones de terrenos entre propietarios afectados por el terremoto e inmobiliarias de forma directa y los posibles desplazamientos de residentes-propietarios a causa de otro tipo de subsidios, como el subsidio Adquisición de Vivienda Construida (AVC) (Rasse y Letelier, 2013; Cárdenas, 2015), lo que podría hacer aumentar aún más el número de habitantes desplazados. A ello se suma, que de un total de 1.095 beneficiarios revisados, 250 se encontraban sin información de residencia previa, por lo que los desplazados del barrio norte histórico podrían ser aún más.

³ Cabe destacar que ambos conjuntos existían previo al terremoto pero sufrieron graves daños estructurales por lo que fueron re-construidos una vez demolidos los antiguos edificios.

- ① **DON ANDRÉS III**
2 FAMILIAS BARRIO NORTE HISTÓRICO
1 FAMILIA BARRIO LAS HERAS
- ② **MANUEL LARRAÍN**
29 FAMILIAS BARRIO NORTE HISTÓRICO
11 FAMILIAS BARRIO LAS HERAS
- ③ **D. ASTABURUAGA**
11 FAMILIAS BARRIO NORTE HISTÓRICO
2 FAMILIAS BARRIO LAS HERAS
- ④ **VILLA EL PARQUE**
63 FAMILIAS BARRIO NORTE HISTÓRICO
14 FAMILIAS BARRIO LAS HERAS
- ⑤ **ALTOS DEL ESTERO**
19 FAMILIAS BARRIO NORTE HISTÓRICO
9 FAMILIAS BARRIO LAS HERAS
- ⑥ **LOS MAITENES**
1 FAMILIA BARRIO NORTE HISTÓRICO
1 FAMILIA BARRIO LAS HERAS

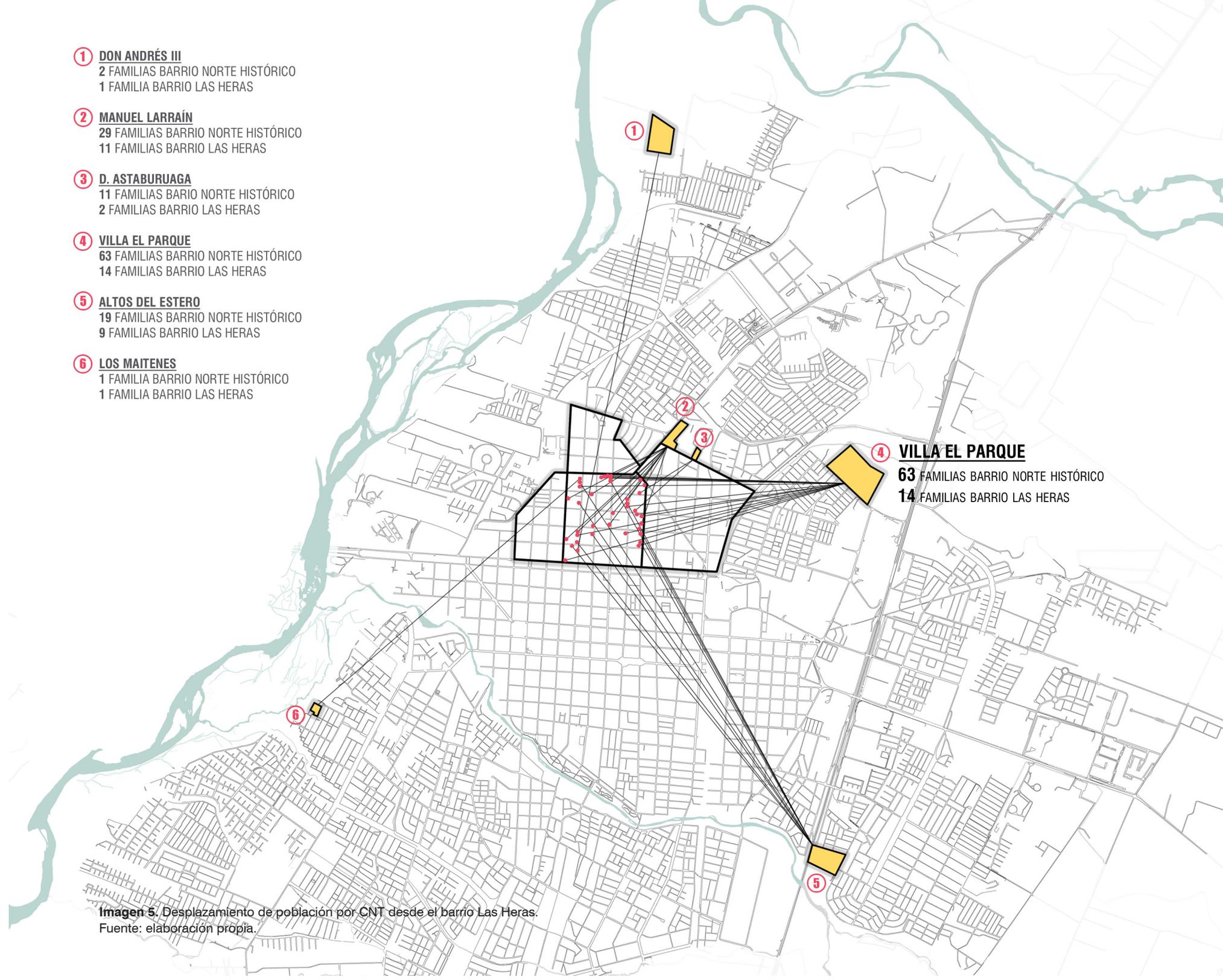


Imagen 5. Desplazamiento de población por CNT desde el barrio Las Heras.
Fuente: elaboración propia.

Según lo expuesto, se evidencia que el conjunto habitacional Villa El Parque (II, III y IV) fue el principal conjunto receptor de habitantes desplazados del barrio Las Heras mediante el subsidio CNT tras el terremoto de 2010. Por lo tanto, se selecciona la Villa El Parque (II, III y IV) como la sub-unidad de análisis que constituye *la otra cara* de la gentrificación: el territorio de los desplazados.

A partir del análisis conjunto del barrio Las Heras, sector que concentra la mayor producción inmobiliaria en el centro histórico de Talca (9 proyectos inmobiliarios post-terremoto), y la Villa El Parque, conjunto habitacional que concentra el mayor número de habitantes desplazados del barrio Las Heras (152 personas aproximadamente), se caracteriza en las páginas siguientes las dos caras de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca post-terremoto del 27 de febrero de 2010. Para tal efecto, se recurre a las tres dimensiones de la 'morfología de la gentrificación'. Estas son: (1) Dimensión urbano-barrial, (2) dimensión edificatoria y, finalmente, (3) dimensión socio-económica.

4.2 MORFOLOGÍA DE LA GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE TALCA

4.2.1 Dimensión urbano-barrial: Barrio Las Heras y Villa El Parque.

La siguiente sección analiza dos territorios de la ciudad de Talca involucrados en el proceso de gentrificación contemporánea post-terremoto de 2010. Por una parte, se analiza el barrio Las Heras, perteneciente al centro histórico de la ciudad y que ha recibido en la última década la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario con el consecuente arribo de grupos de ingresos medios y medio-altos. Y como consecuencia, se analiza la Villa El Parque, conjunto habitacional de vivienda social construido post-terremoto de 2010 en la periferia nororiente de la ciudad y donde han llegado habitantes de menores ingresos desplazados desde el barrio Las Heras.

Esta situación da cuenta de un proceso de gentrificación contemporánea, donde es posible observar: (1) inyección de capital fijo en mercado inmobiliario en un barrio del centro de la ciudad, (2) arribo de usuarios de ingresos superiores a la nueva oferta de vivienda, (3) transformación del paisaje urbano del barrio central y (4) desplazamiento de la población de menores ingresos hacia la periferia de la ciudad (Casgrain y Janoschka, 2013). El testimonio material de este proceso es lo que en la presente investigación se ha conceptualizado como 'morfología de la gentrificación'.

Por su parte, la dimensión urbano-barrial de la 'morfología de la gentrificación', apunta a visibilizar las centralidades urbanas diferenciadas entre las áreas involucradas en procesos de gentrificación. Para tal efecto, se presenta a continuación la ubicación de ambos sectores dentro de la ciudad y su proximidad a bienes y servicios básicos. Finalmente, se revisa la calidad urbana de los espacios públicos de cada sub-unidad (barrio Las Heras y Villa El Parque).

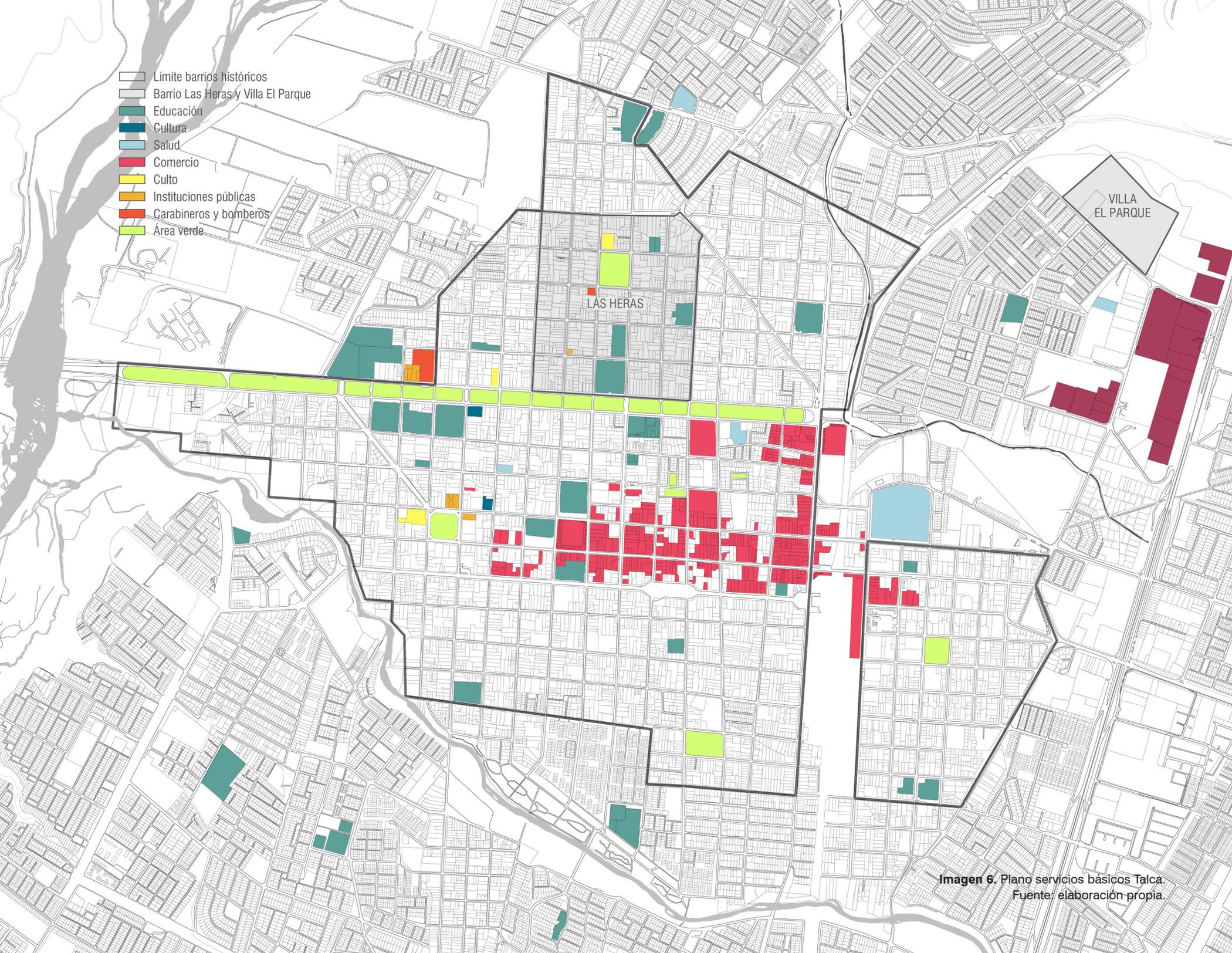
4.2.1.1 Ubicación dentro de la ciudad.

Para empezar, resulta necesario ubicar ambas sub-unidades (barrio Las Heras y Villa El Parque) dentro del contexto urbano de la ciudad de Talca. Por una parte, el barrio Las Heras constituye uno de los 15 barrios fundacionales de Talca que definen el centro histórico de la ciudad. Junto a los barrios San Agustín, Chorrillos y Santa Ana conforman el sector que ha sido denominado Barrio Norte Histórico de Talca, ubicado al norte de la Alameda, uno de los ejes emblemáticos de la ciudad.

Al igual que en otras ciudades intermedias latinoamericanas y especialmente chilenas, el centro histórico de Talca coincide con el centro de servicios, político, económico y cultural de la ciudad. Sin la presencia evidente de polos de sub-centralidad. Sin embargo, Rasse y Letelier (2013) destacan tres atributos urbanos de los barrios históricos de Talca que los diferencian de otras ciudades, estos son: (1) heterogeneidad socio-económica, (2) diversidad funcional y (3) calidad urbana.

Al referirse a barrios del centro histórico de Talca, se refiere a "...sectores anexados a la ciudad por grupos populares en búsqueda de acceso a la vivienda, que con el tiempo y por su antigüedad han ido quedando en una localización privilegiada: colindantes al centro, sus comercios y servicios, y con acceso a buena infraestructura y equipamiento urbano" (Rasse y Letelier, 2013: 141). En consecuencia, esta configuración urbana, con un centro histórico-funcional altamente focalizado, resulta sumamente favorable para las familias de medianos y bajos ingresos que habitan (y habitaban) en el sector.

Por otra parte, la situación de la Villa El Parque es bastante diferente. Se emplaza en el sector nororiente de la periferia talquina, en terrenos que hasta hace 6 años eran suelos agrícolas. Las zonas urbanas más cercanas son Faustino González, población que históricamente ha albergado concentración de vivienda social y, por otra parte, la zona industrial de la ciudad, con alojamiento de fábricas e industrias (ver imagen 6).



- Límite barrios históricos
- Barrio Las Heras y Villa El Parque
- Educación
- Cultura
- Salud
- Comercio
- Culto
- Instituciones públicas
- Carabineros y bomberos
- Área verde

LAS HERAS

VILLA EL PARQUE

Imagen 6. Plano servicios básicos Talca.
Fuente: elaboración propia.

4.2.1.2 Proximidad a bienes y servicios básicos.

Tal como fue enunciado, el barrio Las Heras se emplaza en una zona privilegiada por su centralidad, entendida como la proximidad a bienes y servicios básicos. Próximos al barrio se ubican comercios, educación, salud, cultura, trabajo, centros administrativos, oferta variada de empleo, entre otros (ver imagen 6).

Es más, el propio barrio se encuentra abastecido de algunos servicios públicos no solo de escala barrial, sino que también, de escala urbana. Entre ellos se cuenta el Liceo Abate Molina, Escuela Juan Luis Sanfuentes, Segunda Compañía de Bomberos, Iglesia San Luis Gonzaga, oficinas de servicios de gobierno (Fondo de Solidaridad e Inversión Social, FOSIS; Dirección de Tránsito), y plaza Las Heras, una de las áreas verdes más importantes de la ciudad. A ello se suman un sinnúmero de comercios de escala barrial, como almacenes, panaderías y botillerías, contribuyendo a la configuración de un barrio altamente abastecido de diversos bienes y servicios colectivos (ver imagen 7).

Por lo tanto, el barrio Las Heras es un sector heterogéneo, no solo en términos funcionales y de uso, sino que también en términos socio-económicos (Rasse y Letelier, 2013). En consecuencia, sus espacios públicos tienden a mantener una frecuencia constante de flujos peatonales y vehiculares, no solo de residentes del barrio sino que también de otros sectores de la ciudad.

Junto con ello, posee alto abastecimiento de transporte público. Por la Alameda, eje vial que define el límite sur del barrio, y por algunas de sus calles locales, circula gran variedad de líneas de microbuses, logrando conectar el barrio con prácticamente toda la ciudad. A ello se suma el beneficio que ofrece la proximidad a diversos puntos de la ciudad, permitiendo los desplazamientos peatonales en breves minutos.

Por su parte, Villa El Parque no posee ningún equipamiento de escala urbana que logre atraer usuarios de otros sectores de la ciudad, a diferencia del barrio Las Heras. Ello radica principalmente en su ubicación periférica dentro de Talca y la monofuncionalidad del proyecto, pues está conformado solo por vivienda.



Imagen 7. Equipamiento barrio Las Heras.
Fuente: elaboración propia.



Imagen 8. Equipamiento Villa El Parque.
Fuente: elaboración propia.

Los equipamientos más cercanos a Villa El Parque son el Centro de Salud Familiar Nororiental (CESFAM⁴) y la Escuela Municipal Esperanza, ambos ubicados en la población Faustino González, colindante a la Villa El Parque (ver imagen 8). Al interior de la Villa El Parque los abastecimientos son solo de escala barrial y corresponden, en su mayoría, a almacenes establecidos por sus propios residentes.

En términos de transporte, sólo una línea de microbuses (Línea 1) abastece al barrio de transporte público, haciendo su recorrido por la calle “Circunvalación”, calle que define el límite sur de Villa El Parque. Este primer acercamiento a ambas sub-unidades da cuenta de una clara inequidad en el acceso y abastecimiento de servicios básicos de la ciudad, siendo los habitantes desplazados desde el barrio las Heras quienes sufren con mayor elocuencia los efectos del desplazamiento hacia la periferia (Cárdenas, 2015).

⁴ Centro de atención primaria de salud

4.2.1.3 Calidad Urbana.

Lo privilegiado del barrio Las Heras radica no solo en su centralidad, sino que también, en su calidad urbana. Testimonios de aquello son la configuración de su espacio público, arborización, mobiliario urbano, plazas, aceras y calles en perfecto damero.

Lo primero a destacar es la plaza Las Heras, área verde por excelencia. Ocupando una manzana completa, se ubica prácticamente en el centro geográfico del barrio, con arborización que data desde su construcción a principios de siglo XX. Posee espacios de estancia, recorridos, explanada y juegos infantiles que logran albergar a una gran cantidad y diversidad de usuarios (ver imagen 9).

Lo segundo, son sus calles y aceras, donde no deja de tener relevancia en su configuración la fachada de los edificios tradicionales. Aceras que bordean los 5 metros de ancho, con arborización constante y frondosa, acompañada de equipamiento urbano como asientos, basureros y luminaria vehicular y peatonal. A ello se suman las viviendas de fachada continua que se abren hacia el espacio público y que por su proporción con el ancho de las veredas, genera una configuración urbana sumamente favorable para la marcha a pie (ver imagen 10).



Imagen 9. Plaza Las Heras.
Fuente: archivo personal (2015).

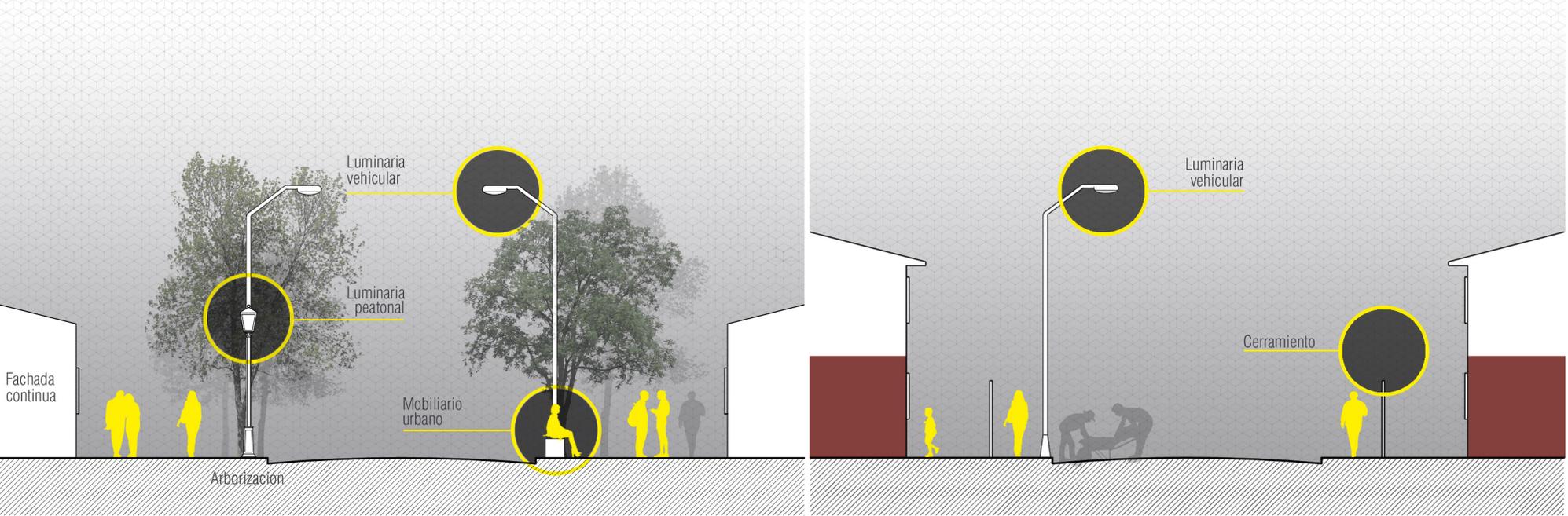
Imagen 10. Vivienda tradicional fachada continua, Las Heras.
Fuente: archivo personal (2016).



Por su parte, Villa El Parque presenta un panorama muy diferente. En un sector de la periferia nororiente talquina, donde el valor de suelo bordea 1 UF/m², se han loteado las 616 viviendas sociales que conforman Villa El Parque (I, II, III, IV y V). El conjunto se ha configurado a partir de un alto número de viviendas enfrentadas a calles y pasajes de circulación.

El espacio público de la Villa El Parque se ha configurado, principalmente, a partir de una plaza lineal ubicada en el borde norte del conjunto, justo en el límite con terrenos agrícolas. Mediante este espacio se busca delimitar y unificar el conjunto habitacional. En él se han construido 3 canchas multi-uso, máquinas de ejercicios y una sede vecinal (ver imagen 11).

Imagen 11. Plaza Villa El Parque.
Fuente: archivo personal (2016).



Los niveles de arborización en el espacio público son muy inferiores a los observados en el barrio Las Heras, al igual que las dimensiones de sus veredas: estrechas en calles principales (1,6 m. de ancho) e inexistentes en pasajes (ver imagen 12). Del mismo modo, el mobiliario urbano como iluminación, bancas o basureros, es prácticamente inexistente, salvo en la plaza que remata el proyecto. Por su parte, la iluminación vial está orientada a vehículos y no a peatones por lo que no logran generar calidades urbanas acordes a la circulación de un peatón (ver imagen 13 y 14).

Estos elementos dan cuenta de una operación inmobiliaria que rentabiliza el rendimiento económico del suelo mediante la maximización del espacio útil para la construcción de viviendas. Es por ello que el conjunto se reduce a calles, pasajes y viviendas, siendo la plaza lineal la única área verde, que sin presentar mayor desarrollo en términos de diseño, al menos suaviza el contacto entre las viviendas y los predios agrícolas colindantes.

Imagen 12. Perfil calle barrio Las Heras (izq) y Villa El Parque (der).
Fuente: elaboración propia.

Imagen 13. Calle principal Villa El Parque.
Fuente: archivo personal (2016).

Imagen 14. Pasaje Villa El Parque.
Fuente: archivo personal (2016).



Desde este punto de vista, la calidad urbana que presenta la Villa El Parque, expresada en sus espacios públicos, plazas, calles y aceras, dista bastante de lo observado en el barrio Las Heras, en el centro histórico de la ciudad, y por lo tanto, revela claras expresiones de inequidad urbana. En este sentido, se retoma lo planteado por Janoschka y Casgrain (2011), donde la gentrificación constituiría la expresión de la desigualdad entre clases a nivel urbano y de barrio.



4.2.1.4

Síntesis de la dimensión urbano-barrial: Disputa por la centralidad e inequidad urbana.

Si bien el barrio Las Heras no es un barrio “creado” por agentes inmobiliarios involucrados en procesos de gentrificación - y por lo tanto, no es una morfología enteramente resultante de la gentrificación – sí es una manifestación de cómo el capital privado se apropia de determinados lugares de la ciudad con altos niveles de centralidad y calidad urbana (Blanco *et al.*, 2014). Un testimonio de que las empresas inmobiliarias, generadoras de oferta residencial, se apropian de los buenos lugares de la ciudad para ponerlos a disposición de mejores pagadores de suelo que la población residente.

En otras palabras, no se crea algo completamente nuevo en términos urbanos para la población de ingresos superiores, sino que se capturan aquellos atributos urbanos a partir de los cuales se pueden obtener plusvalías, como son la centralidad y calidad urbana. Ello radica en que son las empresas inmobiliarias quienes deciden donde localizar sus proyectos, generan oferta de vivienda para grupos de ingresos superiores y, en definitiva, efectúan la transformación socio-espacial del espacio urbano (López, 2013).

Por su parte, Villa El Parque es un conjunto habitacional totalmente nuevo, donde tanto la vivienda, como los espacios públicos, han sido creados post-terremoto de 2010 para población de bajos ingresos, y donde tanto su proximidad a bienes y servicios básicos, como su calidad urbana, difieren bastante de lo observado en el barrio Las Heras.

En este sentido, la ubicación del barrio dentro de la ciudad y su calidad urbana no son elementos aislados para la población afectada. El desplazamiento desde zonas centrales implica pérdida de centralidad, con mayores tiempos y costos de transporte, además de una fragmentación en las redes vecinales y familiares tejidas a lo largo del tiempo (Pulgar, 2013; Cárdenas, 2015).

Lógicamente, para familias de bajos ingresos, el acceso a la centralidad es un elemento altamente valorado, pues permite una serie de trayectos a pie sin tener la necesidad de gastar en otros medios de transporte (pasaje en transporte público, pago de autopistas, bencina, etc.).

El valor de un pasaje en transporte público en Talca tiene un costo de \$500 CLP en microbuses y de \$550 CLP en colectivos. A modo de ejemplo se utiliza el siguiente caso: una persona vive en Villa El Parque, trabaja en el centro de Talca y utiliza micro para moverse. Suponiendo que realiza un mínimo de dos viajes diarios, ida y vuelta, gasta \$1.000 CLP al día. Si trabaja 5 días a la semana gasta \$5.000 CLP semanales y \$20.000 mensuales solo en transporte. Cifra cercana al 10% de un sueldo mínimo en Chile. Si realiza los viajes en colectivo, el monto asciende a \$22.000 CLP. “Los costos son excesivos para locomoción, pa’ tomar dos locomociones. La vida allá no es lo mismo que acá, es muy diferente” (Habitante desplazado, 58 años).

Independientemente de los costos económicos que el desplazamiento pudiese implicar en términos de movilidad cotidiana, son recursos que previo al cambio de residencia no estaban destinados a ese ítem: “...son dos mil pesos...dos mil pesos que sirven para cocinar” (Habitante desplazado, 53 años). En consecuencia, la localización emerge como una fuente de recursos indispensable en las estrategias de integración a las oportunidades de la ciudad (Rasse y Letelier, 2013).

Pero la pérdida de centralidad implica no solo mayores tiempos y costos económicos en transporte para los habitantes desplazados, sino que también costos psicológicos o emocionales (Harvey, 1977). Así lo confirma el relato de un residente de la Villa El Parque desplazado desde el barrio norte histórico:

“Yo andaba hasta tarde, pero jamás, nunca en los 40 años [que viví en el Barrio Norte] me pasó nada, nada, nada. Y ahora me asaltaron ahí al pasar el puente. Entonces, a eso voy yo... es otra forma de vivir muy diferente” (Habitante desplazado, 53 años).

Más allá de la distancia física entre la Villa El Parque y el barrio Las Heras – apelando al supuesto que a mayor distancia, mayor impacto del desplazamiento – surgen calidades urbanas que acrecientan, incluso más que la distancia, los efectos nocivos del desplazamiento. En este sentido, el desplazamiento de población de bajos ingresos desde el barrio Las Heras hacia la Villa El Parque implica no solo pérdida de centralidad, sino que también, de calidad urbana.

En otros casos latinoamericanos, los sitios de los que ha sido desplazada población de bajos ingresos podrían no presentar necesariamente altos niveles de calidad urbana, pero sí de centralidad. En el caso del barrio Las Heras de Talca, tanto la centralidad como la calidad urbana, son elementos intrínsecos. Como será tratado en apartados posteriores, esta “pérdida” para la población desplazada podría no solo producirse en términos de centralidad y calidad urbana - con todas las repercusiones económicas, sociales, emocionales o psicológicas que ello implica - sino que también, a nivel de morfología de viviendas.

4.2.2 DIMENSIÓN EDIFICATORIA: condominios cerrados y vivienda social.

La siguiente sección analiza las tipologías de vivienda que han surgido como testimonio material del proceso de gentrificación en Talca, lo que ha sido definido como la dimensión edificatoria de la 'morfología de la gentrificación'. Considerando que la gentrificación es un proceso con, a lo menos, dos caras, se analizan - por una parte - las nuevas viviendas para usuarios de ingresos medios y medio-altos construidas en el barrio Las Heras y - como contraparte - se analizan las viviendas sociales de la Villa El Parque, conjunto que ha recibido habitantes desplazados post-terremoto desde el barrio Las Heras.

Para tal efecto, se revisa primeramente la producción inmobiliaria de renovación en el barrio Las Heras durante la última década, a fin de observar el comportamiento del mercado inmobiliario e identificar con ello, las tipologías de vivienda asociadas a procesos de gentrificación. Posteriormente, a través del estudio del sistema de agrupamiento, volumetría, programa arquitectónico y cerramientos, se analizan las nuevas tipologías de vivienda del barrio Las Heras y las tipologías de vivienda de la Villa El Parque (II, III, IV), ambas como testimonios materiales del proceso de gentrificación en Talca.

4.2.2.1 Producción inmobiliaria de renovación en el Barrio Las Heras: comportamiento de la producción inmobiliaria en la última década.

En los últimos diez años, el barrio Las Heras ha experimentado una dinamización del mercado inmobiliario de renovación. Los nuevos productos habitacionales, desarrollados en modalidad de condominios cerrados, han estado orientados principalmente a grupos de ingresos medios y medio-altos, con precios promedio de venta que bordean las 2.000 UF por unidad. Sin embargo, a lo largo de la última década, el comportamiento de la actividad inmobiliaria en el sector ha presentado ritmos muy disímiles de desarrollo, siendo el terremoto de 2010 un claro hito acelerador de la producción inmobiliaria (ver imagen 15).

Al año 2007, sólo 2 proyectos inmobiliarios de renovación se localizaban en el barrio Las Heras: Edificio Alameda y Urbano Norte I.

El primero de ellos, un edificio de 11 pisos con un número de 40 departamentos y un precio de venta promedio de 1.700 UF por unidad. El segundo de ellos, Urbano Norte I, con un número de 3 viviendas y un precio de venta de 1.890 UF por unidad.

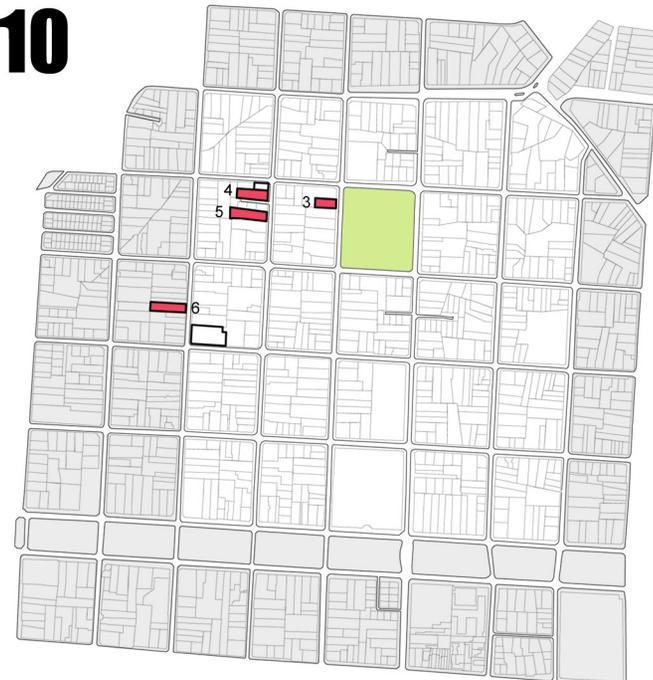
Entre los años 2007 y 2010, se construyeron en el barrio Las Heras 4 nuevos proyectos inmobiliarios, incorporando al parque habitacional del barrio 25 unidades de viviendas (Condominio Barrio Norte; Urbano Norte II; Urbano Norte III; y Condominio Las Heras). Tales proyectos se desarrollaron en su totalidad en conjuntos privados de entre 5 y 8 casas, adscribiéndose a la tipología habitacional que Hidalgo (2004) ha denominado 'pequeños condominios'. Los precios de venta de las unidades fluctuaron entre 1.780 UF y 3.290 UF, con precio promedio de 2.213 UF por unidad, cifra que supera el precio a subsidiar por cualquier programa estatal.

2007



- 1 Edificio Alameda
- 2 Urbano Norte I

2010



- 3 Condominio Las Heras
- 4 Urbano Norte II
- 5 Urbano Norte III
- 6 Condominio Barrio Norte

Pese a existir una incipiente actividad inmobiliaria en el barrio Las Heras, hasta el año 2010, la producción de stock de vivienda nueva para grupos de ingresos medios y medio-altos era aún escasa, contándose solo 6 proyectos habitacionales construidos, en su mayoría, pequeños condominios con reducido número de viviendas por conjunto. Sin embargo, tras el terremoto de febrero se produjo un explosivo aumento de la producción inmobiliaria habitacional, incorporándose además la construcción de edificios de altura media.

Entre los años 2010 y 2013, se construyeron en el barrio Las Heras 9 proyectos habitacionales de renovación, de los cuales 3 pertenecen al programa de Densificación Urbana (DU) del Plan de Reconstrucción de viviendas post-terremoto (ver apartado 4.1).

De los 9 proyectos, 4 se desarrollaron en tipología de casas y 5 en tipología departamento, incorporando al parque habitacional del barrio una cifra total cercana a las 450 unidades de vivienda. Mientras los precios de venta de las casas fluctuaron entre 1.990 UF y 2.860 UF, con precio de venta promedio de 2.507 UF, los precios de venta de los departamentos fluctuaron entre 850 UF y 2.770 UF, teniendo como precio promedio de venta una cifra cercana a las 1.577 UF por unidad.

Entonces, al año 2013, el barrio Las Heras contaba con un total de 15 proyectos habitacionales de renovación, de los cuales el 60% se produjo post-terremoto, dando cuenta del acelerado proceso de inyección de capital fijo en mercado inmobiliario – dimensión fundamental de la gentrificación - experimentado en los primeros años posteriores al terremoto de 2010.

2013



- 7 Condominio Alto Las Heras
- 8 Parque Las Heras Poniente
- 9 Edificio Plaza Las Heras
- 10 Parque Las Heras Oriente
- 11 Condominio Las Heras II
- 12 Condominio Barrio Plaza Las Heras
- 13 Condominio Barrio Plaza Las Heras II
- 14 Edificio San Antonio
- 15 Edificio Camino Real

2016



- 16 Viviendas imb. Noble
- 17 Proyecto en construcción

Las causas de este acelerado proceso de producción inmobiliaria son múltiples. Entre ellas, se cuenta la existencia de un alto stock de suelo vacante generado por el desastre. Catastros preliminares establecieron que aún al año 2016, la superficie de sitios eriazos en el barrio Las Heras era del orden de las 6 hectáreas, el 16, 7% de la superficie total del barrio (Miranda, 2016).

Junto con ello, y ante la urgencia de las familias damnificadas por reconstruir sus viviendas, diversas empresas inmobiliarias vieron la oportunidad de comprar terrenos a precio obrero, apelando a la situación de urgencia y vulnerabilidad de las familias afectadas. Ello con el objetivo de re-desarrollar proyectos inmobiliarios más lucrativos.

Además, en 2011, luego de 11 años de elaboración, entra en funcionamiento la actualización del Plan Regulador Comunal de Talca (PRC), que establece el sector Las Heras como zona U-3, correspondiente a densificación urbana (ver imagen 16). Ello implica que las características de constructibilidad, alturas y densidad se modifican para atraer actividad inmobiliaria de renovación al sector. A ello suma el ya mencionado subsidio de densificación urbana (DU) implementado por el Plan de Reconstrucción, que permitió construir viviendas de hasta 2.000 UF para grupos de clase media, subsidiando un monto entre 300 y 500 UF dependiendo del precio de la vivienda (ver apartado 4.1).

Todas estas situaciones, contribuyeron a generar un escenario propicio para el despliegue de una intensa actividad inmobiliaria orientada a usuarios de ingresos medios y medio-altos, con la participación de capitales locales y foráneos, principalmente, empresas santiaguinas.

Al respecto, el arquitecto co-fundador de la inmobiliaria ALC señala:

“Nosotros trabajamos hasta las 2.000 UF. Eso hasta el 2010 porque con el terremoto se produjo un fenómeno de que aumentó el valor del suelo...hubo más interés en ese sector, sobretodo porque había más deterioro y empezaron a aparecer más terrenos eriazos [...] por lo tanto, ya nosotros no pudimos seguir trabajando con los mismos precios. Tuvimos que hacer ciertos cambios, para efectivamente darle más valor a la casa, y vender más caro”.

Pese a ello, en los últimos 2 años, la producción inmobiliaria en el barrio Las Heras ha sufrido una notable desaceleración. Entre los años 2014 y 2016, se agregó al parque

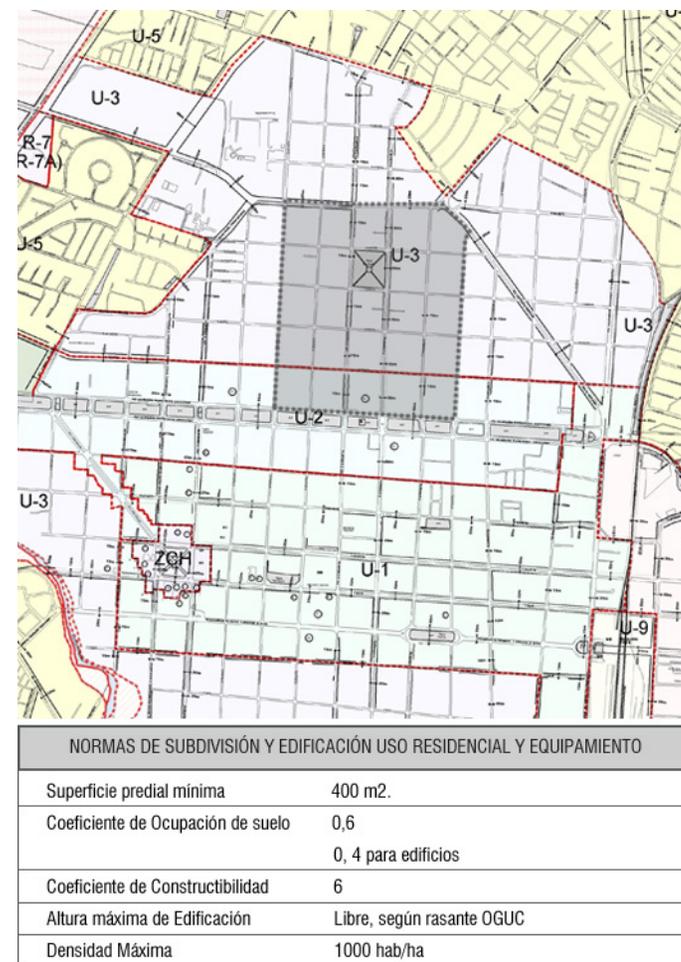


Imagen 16. Barrio Las Heras, zona U-3.
Fuente: PRC Talca 2011.

habitacional del barrio solo un proyecto habitacional de 2 viviendas unifamiliares, con precios de 5.000 UF por unidad y que actualmente se encuentran en fase de venta. A ello se suma un edificio de 8 departamentos que se encuentra actualmente en fase de construcción, con fecha de entrega a marzo 2017 y precios que bordearán las 3.000 UF por unidad. Esta situación da cuenta de un claro estancamiento de la producción inmobiliaria con respecto a los primeros años post-terremoto, aunque el mercado inmobiliario podría estar manifestándose de manera mucho menos visible a través de la compra de terrenos y la especulación de suelo.

Este estancamiento de la producción inmobiliaria puede explicarse en los rápidos aumentos en el precio de suelo del sector Las Heras. Al haber pasado los años de emergencia y la situación de trauma generalizado a causa del terremoto, los precios de suelo se estabilizaron y, por lo tanto, aumentaron su valor de acuerdo a la situación del barrio dentro de la ciudad. Según declara el arquitecto co-fundador de la inmobiliaria ALC, el precio de suelo en el barrio Las Heras habría pasado de 3 UF/m² previo al terremoto, a cerca de 10 UF/m² en el año 2016.

En consecuencia, al aumentar el precio de suelo central no se hace rentable para los desarrolladores inmobiliarios la construcción de viviendas unifamiliares en condominios de baja densidad o, incluso, en edificios de densidad media. En otras palabras, al aumentar el precio de suelo, disminuye la renta futura potencial extraíble del re-desarrollo de ese suelo, vale decir, disminuye el *rent gap* y, por tanto, deja de ser atractivo para las inmobiliarias trabajar en ese sector de la ciudad o con ese tipo de producto habitacional. Sin embargo, las torres de departamentos, como tipología alternativa acorde al precio de suelo, parecen no ser un producto exitoso en la ciudad de Talca, pues el imaginario habitacional de las familias talquinas parecería estar aún en las viviendas con patio y no tanto en los edificios de departamentos⁵.

En este sentido, la oferta habitacional para los grupos de ingresos medios y altos se encuentra, predominantemente, en conjuntos de viviendas unifamiliares ubicados en sectores de la periferia urbana, donde los valores de suelo son menores que en áreas

⁵ Ejemplo de ello es el edificio de departamentos Aire Urbano de la inmobiliaria PAZ (torre de 20 pisos construida en el barrio San Agustín), que en el año 2015 – a 7 años de su construcción - aún presentaba unidades sin vender.

centrales. En una ciudad intermedia como Talca, donde las distancias a recorrer entre distintos puntos de la ciudad son menores que en grandes metrópolis, junto a la autonomía de movilidad que ofrece el automóvil, las viviendas de la periferia constituyen una oferta altamente exitosa entre las clases superiores de Talca.

En definitiva, y considerando la evolución histórica de la producción inmobiliaria de renovación en el barrio Las Heras en la última década, es posible establecer las siguientes apreciaciones.

1) Primero, la producción inmobiliaria de renovación se ha focalizado, principalmente, en los alrededores de la plaza Las Heras, testimonio de la calidad urbana y de los espacios públicos del barrio norte histórico. Con mayor elocuencia entre los años 2010 y 2013.

2) En segundo término, según Rasse y Letelier (2013), el barrio Las Heras estaba experimentando incipientes procesos de gentrificación previo al terremoto de 2010. Al menos en términos de producción de vivienda nueva orientada a grupos de ingresos medios y medio-altos, se observa entre 2007 y 2010 un lento proceso de inyección de capital fijo en mercado inmobiliario, con una escala de construcción muy menor, principalmente, pequeños condominios de vivienda. Sin embargo, el desplazamiento de población de bajos ingresos, como dimensión fundamental de la gentrificación, estaba aún invisibilizado.

3) Posterior al terremoto de 2010 se produce una vertiginosa aceleración de la producción inmobiliaria en el barrio Las Heras, específicamente entre los años 2010 y 2013, período en el que se intensifica la construcción de edificios de departamentos de altura media y la construcción de viviendas por sobre las 2.000 UF promedio. Este período (2010-2013) coincide con la construcción de los conjuntos de vivienda social en el marco del Plan de Reconstrucción de Talca, por lo tanto, coincide con los procesos de desplazamiento de población de bajos ingresos desde el barrio Las Heras mediante subsidios de reconstrucción CNT (ver apartado 4.1.1).

En este sentido, se afirma que entre los años 2010 y 2013 el barrio Las Heras experimentó con mayor elocuencia un proceso de gentrificación contemporánea, donde tanto la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario orientado a grupos de ingresos medios

y medio-altos, como el desplazamiento de población de bajos ingresos, se produjo de forma simultánea.

Tal como menciona López (2013), los procesos de desplazamiento y reinversión de capital experimentados en procesos de gentrificación no tienen por qué coincidir en un espacio temporal, sino que pueden producirse de forma extendida en el tiempo. Sin embargo, considerando la escasa producción inmobiliaria generada entre 2013 y 2016, esta precisión permite visibilizar el proceso de gentrificación del barrio Las Heras en los primeros años posteriores al terremoto de 2010.

4) Considerando la escasa producción inmobiliaria experimentada en los últimos 2 años (2014-2016), sumado a la preferencia habitacional generalizada de las clases altas y medias por la vivienda unifamiliar con patio, se podría pensar que el proceso de gentrificación en el barrio Las Heras podría verse estancado en los años venideros. La oferta habitacional para las clases superiores de Talca se concentraría en la periferia urbana, siguiendo, al igual que grandes metrópolis latinoamericanas, procesos de suburbanización o huida de la ciudad (Arizaga, 2005). Mientras no existan nuevos incentivos para el arribo de las clases medias y medio-altas al centro de la ciudad, como en su momento fue el subsidio de Densificación Urbana (DU), la oferta habitacional para este grupo puede estar concentrada largos años en la periferia.

Independientemente del futuro del barrio Las Heras, es evidente que el barrio experimentó en los primeros años posteriores al terremoto un claro proceso de gentrificación, donde la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario, el desplazamiento de población de bajos ingresos, el arribo de grupos de ingresos superiores, el aumento en los valores de suelo y las transformaciones del paisaje urbano, se conjugaron, con distintos niveles de intensidad, en un solo lugar.

En los apartados siguientes se analizan las nuevas tipologías de vivienda del barrio Las Heras, orientadas a usuarios de ingresos medios y medio-altos, y las tipologías de vivienda social de la Villa El Parque (II, III y IV), para habitantes desplazados de bajos ingresos. Ambas como testimonio de la dimensión edificatoria de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca.

4.2.2.2 Las nuevas tipologías de vivienda del Barrio Las Heras: condominios cerrados.

Tal como fue tratado en el apartado anterior, el barrio Las Heras concentra actualmente 16 proyectos habitacionales de renovación que se asocian a procesos de gentrificación contemporánea. Cabe recordar que aquí no se defiende la idea de que toda renovación inmobiliaria constituye per se un proceso de gentrificación, sino que, entendida dentro de un marco complejo que implica dinámicas como desplazamiento de población de bajos ingresos y aumento en precios de suelo, la construcción de nuevas tipologías de vivienda orientada a usuarios de ingresos medios y medio-altos constituye un testimonio material del proceso de gentrificación.

Dicho esto, se identifican a continuación las tipologías de vivienda que dan cuenta de la dimensión edificatoria de la 'morfología de la gentrificación' en el barrio Las Heras de Talca. Posteriormente, se analizan cada una de ellas.

¿Cuáles son las nuevas tipologías?

Al igual que en otros barrios centrales y peri-centrales de ciudades latinoamericanas, la renovación inmobiliaria experimentada por el barrio Las Heras en la última década se ha producido en base a condominios cerrados. En términos generales, el modelo condominio cerrado - orientado a grupos de ingresos medios y altos - implica cerramiento, vigilancia, equipamientos comunes de propiedad colectiva y vivienda, donde la cantidad de viviendas y tipo de equipamiento común varía según la tipología de condominio y el nivel de ingresos del grupo a quien va dirigido. Dentro de ellos, es posible encontrar condominios en extensión, a través de conjuntos de casas, o condominios en altura, mediante edificios de departamentos. Para el caso de los edificios de departamentos, es posible encontrarlos también como conjuntos de edificios.

Generalmente, en zonas suburbanas y de la periferia urbana o metropolitana de ciudades chilenas y latinoamericanas, es posible encontrar diversas tipologías de condominios en extensión, dentro de los que se cuentan 'pequeños condominios', 'urbanizaciones cerradas' y 'ciudades valladas', todas ellas constituidas como conjuntos de casas (Hidalgo, 2004; Suazo, 2014). Mientras que para centros urbanos, los edificios de departamentos suelen ser la tipología de condominio más recurrente (Inzulza, 2012, 2014).

La particularidad del barrio Las Heras de Talca radica en que, además de encontrarse edificios de departamentos - como suele ser la tónica de los centros urbanos - es posible encontrar también pequeños condominios en baja densidad ubicados en pleno centro de la ciudad. En este sentido, el proceso de renovación inmobiliaria del barrio para grupos de ingresos medios y medio-altos se ha producido, mayoritariamente, a partir de dos tipologías de condominios cerrados: (1) pequeños condominios de casas y (2) edificios de departamentos de altura media. Estos últimos consideran, a su vez, conjuntos de edificios y bloques aislados.

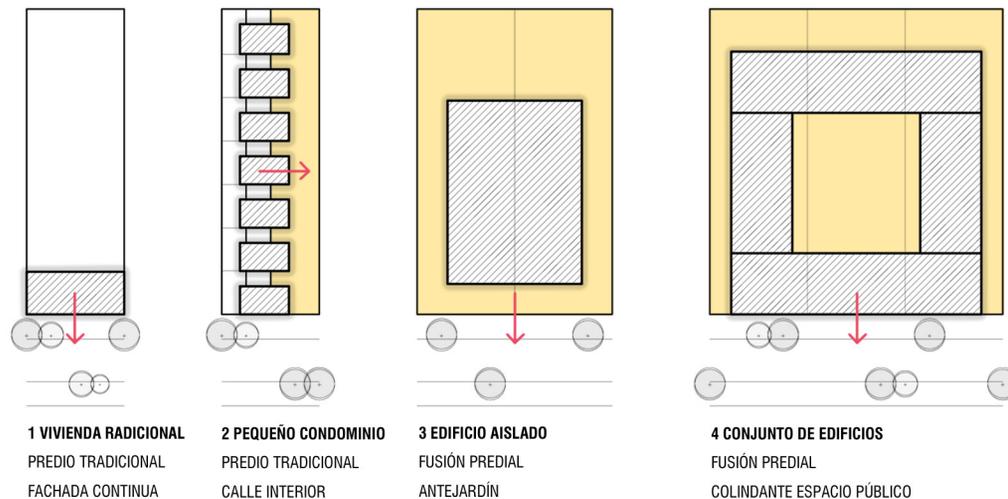
¿Cómo son las nuevas tipologías?

A continuación, se analizan las dos tipologías de condominios cerrados identificados en el barrio Las Heras como testimonios materiales de procesos de gentrificación contemporánea: (1) pequeños condominios de casas y (2) edificios de departamentos de altura media. Para tal efecto, se aborda el sistema de agrupamiento de los conjuntos, volumetría de los edificios, programa arquitectónico de las viviendas y cerramiento del conjunto hacia la calle.

a) Sistema de agrupamiento.

En el barrio Las Heras es posible encontrar conjuntos de casas construidos entre 2006 y 2013 que consideran entre 3 y 12 viviendas, adscribiéndose a la tipología habitacional que Hidalgo (2004) ha denominado 'pequeño condominio'. Según la definición de Hidalgo, un pequeño condominio es un conjunto habitacional que no supera la treintena de unidades de viviendas unifamiliares en baja densidad. Los pequeños condominios privilegian la seguridad por sobre los equipamientos comunitarios (Roitman, 2011), razón por la que poseen escasas infraestructuras de uso común (Stockins, 2004), en algunos casos - como en los proyectos del barrio Las Heras - solo una calle.

Esta tipología, desarrollada exclusivamente por la inmobiliaria talquina ALC, se adecúa al tamaño predial tradicional del barrio Las Heras. Vale decir, recurren a la densificación del espacio urbano preexistente aumentando el número de viviendas por terreno, obteniendo de esta forma mayores rendimientos de suelo urbano.



A diferencia de las construcciones tradicionales del barrio Las Heras, en su mayoría viviendas de fachada continua que se enfrentan al espacio público, las viviendas de estos conjuntos se han volcado hacia el interior del predio. De este modo, se han orientado las viviendas hacia la vía de circulación privada que constituye el espacio común entre los residentes del conjunto, mientras que al espacio público se ofrece el costado de la vivienda más próxima a la calle. En consecuencia, se transforma la relación funcional tradicional entre la calle y la vivienda, pues las interacciones entre el interior de la vivienda y el espacio público – como son la vigilancia natural (Jacobs, 2011) – no han sido consideradas (ver imagen 17).

Por su parte, al referirse a edificios de departamentos de altura media, se consideran construcciones que van desde 7 hasta 11 pisos, bordeando una altura que no supera los 35 metros. Los conjuntos consideran equipamientos comunes como ascensores, estacionamientos y jardines y, en algunos casos, plazas, juegos interiores, piscina y quincho, según sea el tipo de proyecto.

En el barrio Las Heras, se localizan 6 proyectos de altura media construidos entre 1999 y 2013, de los cuales 4 corresponden a bloques aislados y 2 a conjuntos de edificios. A diferencia de los pequeños condominios, los edificios de altura media – tanto en bloques aislados como en conjuntos de edificios - recurren a mecanismos de fusión predial a fin de generar terrenos de mayores superficies, transformando, de este modo, la subdivisión predial tradicional del barrio Las Heras (ver imagen 17).

Imagen 17. Sistema de agrupamiento por tipología. Fuente: elaboración propia.

Respecto a la ocupación predial, los edificios de altura media presentan diversas situaciones. Por una parte, existen edificios que se retranquean desde la línea oficial⁶, generando un antejardín que separa físicamente el edificio de la vía pública. De este modo, a partir del distanciamiento, se rompe la relación directa entre la calle y el edificio, valor fundamental de las viviendas tradicionales de fachada continua que componen el barrio.

Por otra parte, se han posicionado algunos edificios inmediatamente colindantes con la vía pública, enfrentándose a la calle y manteniendo la línea edificatoria de las tradicionales viviendas de fachada continua. Sin embargo, por medidas normativas, se ha distanciado el edificio de los deslindes laterales del predio, fragmentando la continuidad física que supone la construcción en fachada continua. Como será tratado más adelante, pese a ubicarse los edificios inmediatamente colindantes con la vía pública, se han generado cerramientos y distribuciones programáticas interiores que, al igual que los pequeños condominios, inhiben la interacción entre el interior de las viviendas y el nivel calle.

⁶ Deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público, según Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

b) Volumetría.

Por una parte, las casas que conforman los ‘pequeños condominios’ del barrio Las Heras se publicitan como “exclusivos *loft*⁷ de arquitectura moderna”, en palabras del propio arquitecto de ALC “...una casa de 2 pisos que mantiene ciertas características de un departamento”. Son viviendas de estilo mediterráneo de 2 y 3 pisos, de líneas ortogonales y techos planos. Predominan en su fachada los grandes ventanales y el color blanco, como color exclusivo del conjunto. Cabe recordar que los grandes ventanales tendrían una función lumínica y de ventilación antes que de contemplación hacia la vía pública, pues como fue tratado en el apartado anterior, todas las viviendas se han volcado hacia el interior del conjunto (ver imagen 18).

Las viviendas se conforman, en su mayoría, a partir de 2 volúmenes principales. El primero de ellos, de mayores dimensiones, es un bloque de dos plantas que contiene las habitaciones y espacios comunes de la vivienda. El segundo volumen, de menores dimensiones y retranqueado de la fachada principal, se encuentra adosado a la vivienda en segundo piso, albergando un dormitorio individual y generando en primer piso un espacio cubierto donde se ubica el estacionamiento de vehículos (ver imagen 19).

Al ser viviendas de 2 y 3 pisos, la altura del conjunto bordea los 6 metros, por lo que logra mimetizarse, al menos en términos de altura, con las viviendas tradicionales del barrio, cuya altura bordea los 4 metros. Desde este punto de vista, no transforman radicalmente el *skyline* tradicional del barrio (ver imagen 20).

En palabras del propio arquitecto de ALC, “...nosotros pensamos que si interveníamos ahí teníamos que tratar de alguna manera de mantener la misma fisonomía...la misma línea. Pensamos que manteniendo esa línea íbamos a aportar algo al entorno”. Una tipología que se adecúa a la dimensión predial tradicional del barrio Las Heras, densificando el terreno con viviendas y una vía de circulación como equipamiento común.

⁷ Las viviendas tipo *loft* surgen en la ciudad de Nueva York en la década de 1950. En aquel entonces, se caracterizaron por ser de amplias superficies y escasas divisiones interiores, surgiendo como producto de la recuperación de antiguas fábricas y edificios abandonados. Fueron habitados principalmente por grupos de artistas, clases intelectuales y de alto poder adquisitivo. No deja de ser llamativa la forma en que se ofrecen las viviendas de los pequeños condominios del barrio Las Heras, que sin ser efectivamente *lofts*, apelan a usuarios con modos de vida refinados, dando cuenta de la connotación exclusiva y distintiva de la vivienda.

Imagen 18. (arriba) Interior conjunto pequeño condominio ALC.
Fuente: archivo personal (2016).

Imagen 19. (izq) Fachada principal vivienda en pequeño condominio.
Fuente: archivo personal (2016)

Imagen 20. (der) Pequeño condominio en relación a viviendas tradicionales de fachada continua.
Fuente: archivo personal (2016)



Pese a mantener el plano edificatorio de las viviendas tradicionales de fachada continua, o mantener alturas de edificación similares a las construcciones aledañas, los pequeños condominios de la inmobiliaria ALC han volcado sus viviendas hacia el interior del predio, transformando diametralmente el funcionamiento original de la fachada continua. En este sentido, los ‘pequeños condominios’ retoman aspectos formales y estéticos del entorno construido, pero no aspectos funcionales.

Esta situación podría tender a invisibilizar una faceta del proceso de gentrificación contemporánea, pues la transformación física del espacio urbano no ha tenido la magnitud que ha presentado en grandes metrópolis como Santiago, donde la construcción masiva de grandes torres de departamentos hace explícita la transformación de los barrios. En este sentido, el efecto de la renovación inmobiliaria del barrio Las Heras mediante ‘pequeños condominios’ sería más similar a lo observado en procesos de gentrificación clásica, o de primera y segunda ola (Inzulza, 2012), donde al rehabilitarse antiguas viviendas, las transformaciones físicas del espacio urbano resultaban mucho menos perceptibles.

Por otra parte, los edificios de altura media presentan diversas situaciones volumétricas, dentro de las cuales es posible identificar dos situaciones principales: bloques horizontales y bloques verticales. La primera de ellas, la constituyen bloques horizontales que, de forma aislada o en conjuntos de edificios, privilegian la ocupación predial en superficie por sobre la altura de la edificación. Son bloques de 7 pisos con alturas que bordean los 21 metros, adquiriendo una configuración volumétrica más bien compacta o achatada. Se destacan los proyectos Parque Las Heras Oriente y Parque Las Heras Poniente de la inmobiliaria Los Silos, los cuales han considerado en sus fachadas una composición volumétrica y de colores a partir de sus balcones, aportando dinamismo a la composición de las fachadas (ver imagen 21).

La segunda de ellas, la constituyen bloques verticales, más similares a torres. Son bloques que se posicionan de manera puntual sobre el predio, vale decir, poseen menos superficie predial construida. Por lo general, esta situación se da con bloques aislados, que a su vez, tienden a ser los de mayor altura. Son bloques de hasta 11 pisos con alturas que no superan los 35 metros (ver imagen 22).



Imagen 21. Bloque horizontal, edificio de altura media.
Fuente: archivo personal (2016).



Imagen 22. Bloque vertical, edificio de 11 pisos.
Fuente: archivo personal (2016).



Lógicamente, al ser los edificios de altura media construcciones de mayores dimensiones que las tradicionales viviendas de fachada continua, el *skyline* tradicional del barrio se ve transformado en mayor medida que con los 'pequeños condominios', haciendo surgir entre las construcciones edificios-hito (Lynch, 1998). Pese a que se transforma el *skyline* tradicional del barrio, el impacto de los edificios varía según su localización dentro del barrio. Por ejemplo, los edificios que se han posicionado frente a la plaza Las Heras (Parque Las Heras Oriente, Parque Las Heras Poniente y Edificio Plaza Las Heras), no solo no han depreciado la calidad urbana del sector en términos de volumetrías, sino que incluso, han conseguido una escala de edificación acorde a su ubicación. La altura del edificio, en relación a la distancia entre edificios (dada por la plaza Las Heras), genera una proporción urbana de calidad para el sector (ver imagen 23).

Sin embargo, existen otros edificios que en relación a su entorno construido y las condiciones urbanas tradicionales, emergen como elementos mucho más invasivos en términos constructivos, implicando además la pérdida de privacidad y asoleamiento para predios aledaños. Tal es el caso de los edificios Camino Real y Edificio Alameda, los cuales se enfrentan a calles locales de dimensiones menores, exacerbándose, por lo tanto, la percepción de la altura del edificio en relación a la calle (ver imagen 24).



Imagen 23. Edificios de altura media frente a plaza Las Heras.
Fuente: archivo personal (2016).

Imagen 24. Edificios de altura media en calle local.
Fuente: archivo personal (2016).

Ahora bien, más allá de si los conjuntos habitacionales producidos en la última década en el barrio Las Heras - tanto en pequeños condominios, como en edificios de altura media - transforman drásticamente o sutilmente el espacio urbano, lo cierto es que la transformación socio-espacial de lo preexistente existe. De este modo, se evidencian los cambios en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión, elemento que Casgrain y Janoschka (2013) han destacado como condición fundamental de la gentrificación contemporánea.

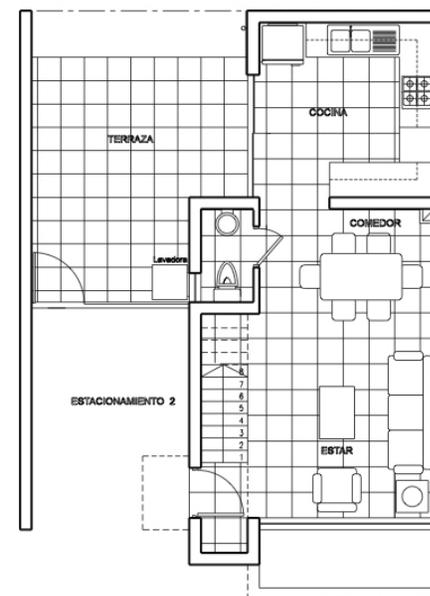
c) Programa arquitectónico de las viviendas.

Por una parte, al ser diseñadas exclusivamente por la empresa inmobiliaria ALC, las casas que componen los ‘pequeños condominios’ poseen programas arquitectónicos muy similares, variando únicamente el metraje cuadrado por recinto según proyecto. En su mayoría, las viviendas de los ‘pequeños condominios’ son casas de 2 o 3 dormitorios y 2 baños (1 baño más un medio baño).

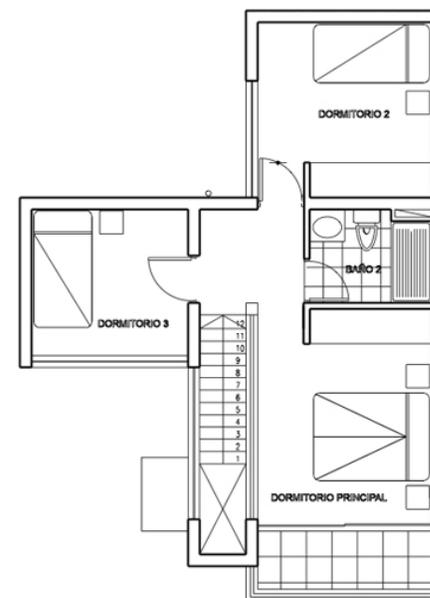
Como fue mencionado anteriormente, las viviendas de este tipo de condominios son en su mayoría de 2 plantas. El primer nivel de la vivienda considera los espacios comunes como cocina, comedor y living en una planta libre, además de un medio baño. Mientras que en segundo piso se localizan los dormitorios y un baño (ver imagen 25).

Este programa arquitectónico da cuenta de un usuario tipo al cual apuntan las nuevas viviendas, pequeñas familias de 2 o 3 integrantes. Ello lo reafirma el arquitecto de ALC, quien incluso señala: “nuestras viviendas están más bien orientadas a 2 personas [...] la verdad es que nuestros proyectos no estaban orientados a familias”.

Por su parte, los edificios de altura media presentes en el barrio Las Heras consideran, en su mayoría, departamentos de 1 dormitorio y 1 baño (1D-1B) y 2 dormitorios y 2 baños (2D-2B). En este caso se hace aún más evidente el usuario tipo para quien se ofrece la vivienda: hogares unipersonales o parejas jóvenes, incluso para menos integrantes que en los ‘pequeños condominios’ (ver imagen 26 y 27).



Primer piso
Común casas tipo A y B



Segundo piso A

Imagen 25. Planta vivienda 3D-2B en condominio ALC.
Fuente: www.alcinmobiliaria.cl



Tal como fue tratado en el apartado 4.2.2.1 del presente capítulo, las viviendas producidas en la última década en el barrio Las Heras han excluido económicamente a los hogares pertenecientes a estratos populares, lo que ha sido retomado como ‘desplazamiento exclusionario’ según la definición de Marcuse (1985). Sin embargo, este desplazamiento exclusionario no solo se sustenta en el precio de las viviendas sino que también en las tipologías ofrecidas, vale decir, se excluye no solo por precio sino que también por programa arquitectónico de la vivienda.

Rasse y Letelier (2013) señalan que en los barrios históricos de Talca - dentro de los que se ubica el barrio Las Heras - es común encontrar gran cantidad de hogares de estratos populares unidos por parentesco compartiendo una vivienda, la cual aparece como el principal patrimonio familiar. Ello daría cuenta de la presencia de hogares extensos de bajos ingresos en los barrios del centro histórico de Talca.

Por su parte, las unidades habitacionales producidas en la última década bordean un precio promedio de 2.000 UF, siendo la tipología de menor valor un departamento de 1 dormitorio y 1 baño (850 UF), y la de mayor valor, una casa unifamiliar en condominio con 3 dormitorios y 2 baños (3.290 UF). En definitiva, viviendas para familias de ingresos medios y medio-altos compuestas por un reducido número de integrantes. Por lo tanto, tendería a producirse desplazamiento exclusionario en la medida que los precios de venta y dimensiones de la vivienda no se corresponden con la capacidad de pago, ni con la composición familiar habitual de la población de bajos ingresos del barrio Las Heras.



En este sentido, el nuevo stock de viviendas en sus diversas tipologías - tanto pequeños condominios de casas, como edificios de departamentos en altura media - no estaría orientado por precio, ni por dimensiones, a los damnificados de bajos ingresos residentes del barrio Las Heras, sino que por el contrario, a un nuevo habitante de ingresos superiores y composición familiar reducida. En consecuencia, la nueva oferta de vivienda producida en el barrio Las Heras permite a los grupos con mayor poder adquisitivo acceder a un bien exclusivo y excluir, al mismo tiempo, a otros grupos sociales de menores recursos.

Imagen 26. Planta departamento 1D-1B en edificio Camino Real.
Fuente: www.andiapropiedades.cl

Imagen 27. Planta departamento 2D-1B en edificio Plaza Las Heras.
Fuente: www.digua.cl



d) Cerramientos.

Como fue enunciado en párrafos anteriores, los condominios cerrados - como modelo habitacional - se han caracterizado por ser conjuntos que privilegian la separación entre un interior privado y un exterior público, con equipamiento e infraestructuras exclusivas para sus residentes. En este sentido, surgen elementos materiales que constantemente recuerdan esta separación no sólo física, sino que también social, entre el adentro y el afuera. Estos son los cerramientos.

Muros, rejas, cercos eléctricos, púas, cámaras de vigilancia, entre otros, son parte de los elementos materiales que producen la separación física y que generan la percepción subjetiva de seguridad entre sus residentes. Sin embargo, existen también distribuciones interiores o composiciones de fachadas que contribuyen a exacerbar la separación entre el adentro y el afuera.

Para el caso de los 'pequeños condominios' del barrio Las Heras, existe una homogeneidad en los cerramientos, pues - como fue mencionado anteriormente - han sido construidos por una única inmobiliaria (ALC). Las fachadas de este tipo de condominios se componen por un muro ciego, que coincide con la línea de edificación de las viviendas tradicionales de fachada continua, y por un vano enrejado que delimita el acceso vehicular y peatonal al conjunto. El muro del cerramiento coincide, a su vez, con el costado de la vivienda del conjunto más próxima a la calle.

Al coincidir el muro del cerramiento con el muro lateral de la primera vivienda del conjunto, aparece en la fachada una ventana correspondiente a un recinto de la vivienda ubicado en segundo piso, generalmente, el baño. Por lo tanto, la fachada del condominio está compuesta por muros, rejas y una ventana de baño por sobre los 4 metros (ver imagen 28 y 29).

En términos de diseño urbano, esta composición de fachada resulta sumamente hostil a nivel de peatón, pues no existen puntos de interacción directa entre actividades interiores y exteriores. El muro de por sí es un elemento impermeable y, por lo tanto, no permite interacciones. La reja, por su parte, coincide con la calle interior del conjunto, por lo tanto, sólo visibiliza una vía de circulación y no actividades interiores diversas. Finalmente, el baño no es un recinto de permanencia dentro de las viviendas, por lo tanto, no permite ni siquiera la vigilancia natural planteada por Jane Jacobs (2011). De ser la ventana un elemento correspondiente a otro recinto de la vivienda, como dormitorios o espacios de estar, se sigue ubicando por sobre la altura de circulación del peatón, por lo tanto, seguiría siendo un elemento ocioso en la interacción real entre el adentro y el afuera.

Imagen 28. Condominio Urbano Norte II, ALC.
Fuente: archivo personal (2016).

Imagen 29. Condominio Barrio Norte, ALC.
Fuente: archivo personal (2016).



En este sentido, pese a mantener la continuidad física de las viviendas tradicionales de fachada continua, los pequeños condominios han generado distribuciones interiores, cerramientos y fachadas que han fragmentado la relación funcional tradicional entre la vivienda y el espacio público, alterando con ello, la vida de barrio tradicional. Esta situación evidencia los recursos materiales y morfológicos mediante los cuales los proyectos habitacionales del barrio Las Heras, orientados a usuarios de ingresos medios y medio-altos, buscan la distinción y exclusividad del conjunto, elementos fundamentales en procesos de gentrificación contemporánea.

Por su parte, los edificios de altura media presentan situaciones diversas en términos de cerramientos, aunque con repercusiones sobre el espacio público muy similares a la de los pequeños condominios. La variedad del tipo de cerramiento radica en el sistema de agrupamiento de los edificios de altura media. Como fue tratado en apartados anteriores, es posible encontrar, por una parte, edificios aislados separados de la vía pública por un antejardín y, por otra parte, edificios colindantes con el espacio público.

En el primer caso, los cerramientos tienden a ser rejas acompañadas por cercos eléctricos, que permiten en gran medida visibilidad hacia el interior del predio. Sin embargo, son los estacionamientos vehiculares el programa que tiende a ocupar el primer nivel, por lo tanto, se hacen visibles solo espacios ociosos de estacionamientos, siendo muy menor el aporte del edificio a la animación del espacio público (ver imagen 30).

En el segundo caso, pese a existir mayor proximidad física entre el edificio y la vía pública, han surgido cerramientos que buscan separarse virtualmente del exterior, lo que aquí se denomina ‘capas de cerramientos’. Rejas, muros y protecciones metálicas se superponen unos con otros para generar un cerramiento más denso (ver imagen 31). En este sentido, la proximidad física no ha asegurado mayores interacciones entre el interior del edificio y el espacio público.

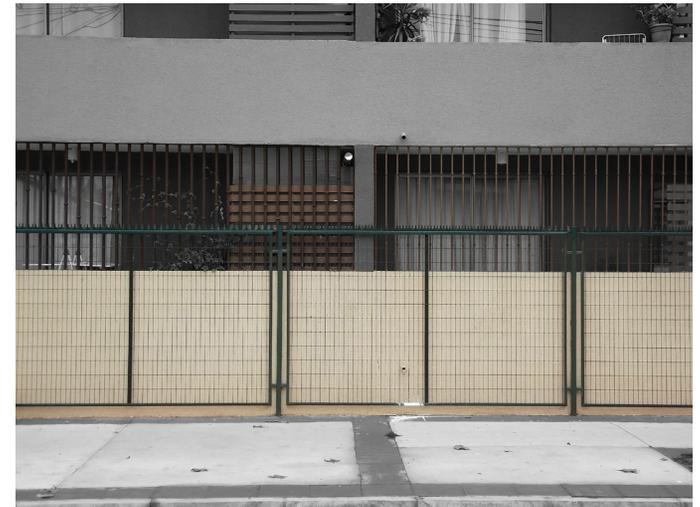


Imagen 30.
Cerramiento con estacionamientos.

Imagen 31.
Capas de cerramientos.

Imagen 32.
Balcones edificio altura media.



Asimismo, se han producido composiciones de fachadas que, al igual que en los pequeños condominios, han ubicado posibles puntos de interacción entre el adentro y el afuera por sobre la altura de circulación de un peatón. En este caso, los balcones del primer nivel del edificio se han situado por sobre los 2 metros, ofreciéndose al espacio público una superficie completamente impermeable a nivel de calle (ver imagen 32).

Tanto en edificios colindantes al espacio público, como en edificios aislados mediante un antejardín, los espacios de contacto entre el interior y el exterior son mínimos, reduciéndose a los accesos vehiculares y peatonales, elementos puntuales dentro del primer nivel de cada conjunto. El resto del perímetro del edificio es una superficie impermeable, opaca, inerte. Muros, rejas, cercos eléctricos, estacionamientos vehiculares. Ningún elemento que permita la interacción entre las actividades de interior y las aceras (ver imagen 33 y 34).

Resulta interesante destacar el afán de estos proyectos por separarse del afuera, por generar límites físicos y sociales con el entorno, reduciendo las interacciones interior-exterior a los puntos de acceso a los conjuntos. Esto da cuenta del carácter exclusivo y exclusionario de los nuevos proyectos de vivienda construidos en el barrio Las Heras como testimonio material del proceso de gentrificación, situándose como proyectos construidos *en* el barrio pero distintos *a* barrio.

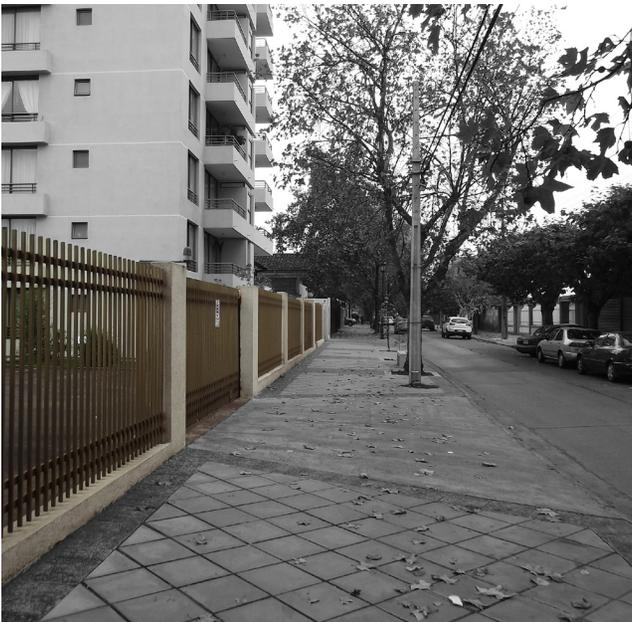


Imagen 33. (arriba) Cerramiento Edificio Alameda.
Fuente: archivo personal (2016).

Imagen 34. (abajo) Cerramiento Edificio Camino Real.
Fuente: archivo personal (2016).

2.2.3 Tipologías de vivienda de la Villa El Parque: vivienda social en baja densidad.

Habiendo analizado las tipologías contemporáneas de vivienda del barrio Las Heras, se analizan a continuación las viviendas de la villa El Parque, *la otra cara* de la dimensión edificatoria de la 'morfología de la gentrificación'.

Para tal efecto, se identifican, primeramente, las tipologías de vivienda que conforman el proyecto. Posteriormente, al igual que con las viviendas del barrio Las Heras, se analiza su sistema de agrupamiento, volumetría de las edificaciones, programa arquitectónico de las viviendas y cerramientos hacia el espacio público.

¿Cuáles son las tipologías?

Villa El Parque es un proyecto habitacional conformado por 616 viviendas sociales. Fue construido en 5 etapas entre los años 2008 y 2014, siendo las etapas II, III y IV parte del Plan de Reconstrucción de viviendas post-terremoto de 2010 (ver apartado 4.1.1). La inmobiliaria a cargo fue Los Lleuques S.A, mientras que el Centro Regional de Asistencia Técnica y Empresarial (Fundación CRATE) actuó como EGIS⁸ (ver imagen 35).

En las 450 viviendas construidas post-terremoto (etapas II, III y IV) existe una única tipología, estas son: casas pareadas de dos pisos con 47 metros cuadrados (m²) construidos.

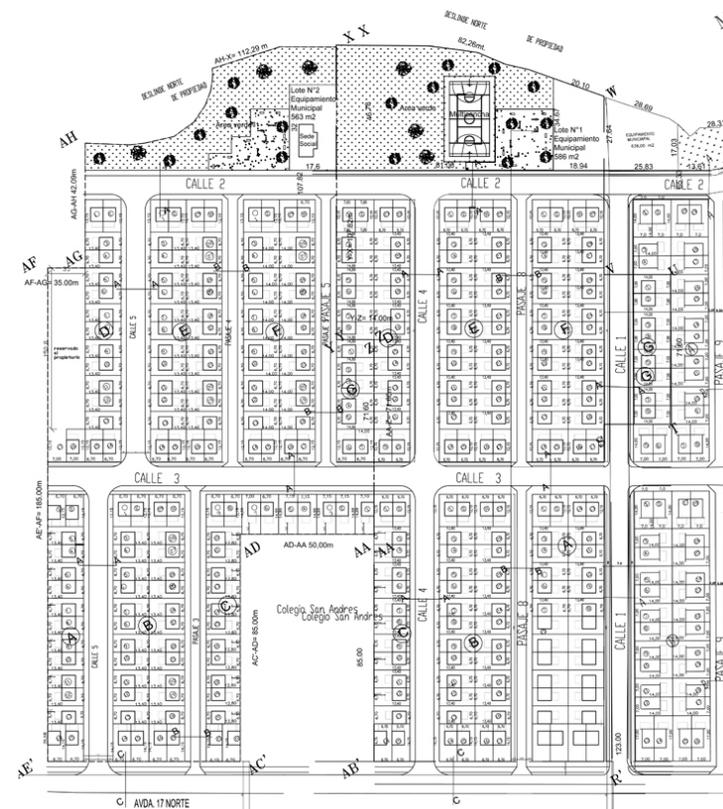
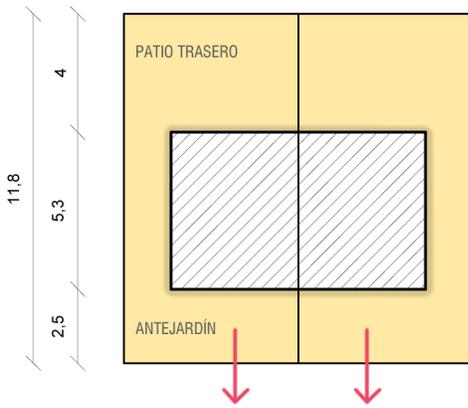


Imagen 35. Plan de loteo villa El Parque (I, II, III, IV y V).
Fuente: www.inmobiliarioslloeques.cl

Imagen 36. Modulo habitacional de viviendas adosadas.
Fuente: elaboración propia.

⁸ Entidad de Gestión Inmobiliaria Social. Son organizaciones privadas y del sector público que cumplen funciones de asistencia técnica y social en el marco de los programas habitacionales dirigidos a los sectores vulnerables. Su rol principal consiste en desarrollar y gestionar los proyectos habitacionales para ser presentados al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).



¿Cómo son las tipologías?

a) Sistema de agrupamiento.

Las viviendas de la Villa El Parque son casas pareadas emplazadas en predios individuales. Cada predio tiene una superficie promedio de 75 m², con 6 metros de frente y 12 metros de fondo, muy por debajo de los hasta 750 m² de un predio tradicional del barrio Las Heras, lugar que históricamente habitaron algunos vecinos de la Villa El Parque previo al terremoto de 2010.

Cada vivienda se ha adosado a uno de los ejes de medianería, conformando con la vivienda vecina un “módulo” habitacional de 2 viviendas adosadas. Este “módulo” se repite en todo el proyecto a modo de teselación de un plano, orientándose siempre las viviendas hacia la calle. Cada vivienda posee antejardín que separa físicamente la vivienda de la calle, patio lateral, y patio trasero, cada uno de ellos con dimensiones de 2,5 m., 1,6 m. y 4,0 m. de ancho, respectivamente (ver imagen 36).

Según proyección original del proyecto, estos patios debiesen servir como espacios de ampliación de la vivienda, cuya superficie podría alcanzar los 57 m² construidos. Sin embargo, ni la distribución predial, ni la volumetría de la vivienda, han sido diseñadas desde criterios de crecimiento progresivo, surgiendo ampliaciones informales e irregulares desarrolladas de manera individual.

Llama la atención que estas viviendas han sido entregadas a sus beneficiarios sin cerramientos ni divisiones prediales, por lo que, como será revisado más adelante, han surgido diferentes tipos de cerramientos que han afectado la relación entre la casa y el espacio público.

b) Volumetría.

Las viviendas de la Villa El Parque son bloques de 2 pisos con cubiertas a 2 aguas. Están conformadas por un único volumen ortogonal, simple, sin entrantes ni salientes por lo que todas las fachadas son lisas. Se han construido en base a sistemas constructivos mixtos, con primer piso de albañilería confinada y segundo piso de metalcom revestido con planchas de fibrocemento.

Tanto el primer piso de albañilería confinada, como el segundo piso revestido en fibrocemento, presentan escaso tratamiento del material, casi exponiéndolo en estado puro. En consecuencia, la expresión de las fachadas tiende a coincidir con los colores originales de los materiales, es decir, primer piso color ladrillo y un segundo piso gris (ver imagen 37). Todas las viviendas poseen la misma volumetría, la misma materialidad y la misma expresión de fachada, constituyéndose así paisajes sumamente homogéneos y repetitivos (ver imagen 38).

Las viviendas poseen una altura de 2,3 metros de piso a cielo por nivel. Este dato, aunque aparentemente parezca ocioso, podría resultar determinante en la percepción de la vivienda para algunas familias. Las viviendas tradicionales del barrio Las Heras poseen alturas cercanas a los 3,5 metros de piso a cielo. Pasar de 3,5 a 2,3 metros, genera en algunos de los residentes la percepción de ahogo, tal como señala una de las residentes de la Villa El Parque:



Imagen 37. Módulo habitacional de viviendas.
Fuente: archivo personal (2016).

“A nosotros nos cuesta hasta dormir en la noche...por los espacios, porque tú estabas acostumbrado a estar en un espacio tranquilo, grande. A mi ponte tú me da crisis de pánico en la noche, no puedo dormir porque miro pa’ arriba y empiezo a sentir como un encierro... me da como una sensación de miedo, como que se va a caer algo” (Habitante desplazado, 53 años).

Asimismo, la materialidad de la vivienda es un tema no menor. Al ser viviendas pareadas, sumado a la escasa aislación de los materiales de construcción, genera efectos muy similares a los observados históricamente en *blocks* de vivienda social “...se escucha todo, uno se entera de todo lo que hacen los vecinos” (Habitante desplazado, 58 años). Pese a que ha sido construida con sistemas constructivos contemporáneos que actúan de forma eficiente frente a movimientos sísmicos, la calidad en términos de aislación térmica y acústica de tales materiales, no logra homologarse a la capacidad de aislación térmica y acústica que ofrece el adobe, material de construcción predominante en las viviendas del barrio Las Heras “El adobe es otra cosa, así cada muro...aislación, calentito en invierno, fresquito en verano” (Habitante desplazado, 53 años).



Imagen 38. Conjunto de viviendas Villa El Parque.
Fuente: archivo personal (2016).

c) Programa arquitectónico.

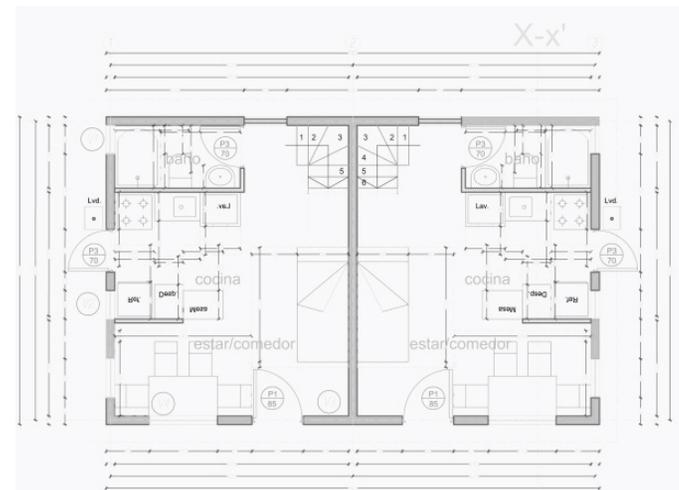
Las viviendas de la villa El Parque poseen una superficie de 47 m² distribuidos en 2 niveles. El programa arquitectónico consiste en 2 dormitorios y 1 baño (2D-1B), orientado a familias de 3 o 4 integrantes. En el primer nivel de la vivienda se encuentra cocina, baño y living-comedor, mientras que en el segundo nivel se ubican los 2 dormitorios (ver imagen 39). En consecuencia, de existir familias extensas, no tendrían cabida en este tipo de viviendas. Al menos sin condiciones de hacinamiento.

Al ubicarse los 2 dormitorios en el segundo nivel, no se otorgan las condiciones necesarias para personas con movilidad reducida o de la tercera edad “...hay gente incluso que está en silla de ruedas...y nunca nadie pensó en que necesitaban una pieza abajo” (Habitante desplazado, 58 años). De darse esta situación, las familias tendrían que sacrificar uno de los espacios del primer nivel o, en su defecto, construir una ampliación que les permita albergar dormitorios en primer nivel.

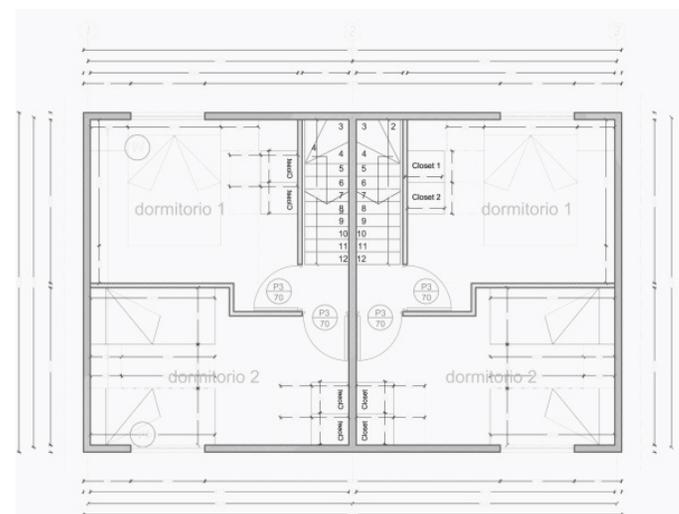
Asimismo, se han modificado ciertas prácticas cotidianas debido a las reducidas dimensiones de la vivienda actual. Según menciona una de las residentes de la Villa El Parque, en el barrio Las Heras - y en barrios de la zona norte histórica - la vivienda era un bien que no solo permitía satisfacer las necesidades de habitación, sino que constituía también un activo económico para las familias.

“Cada uno en sus casas teníamos [...] emprendimientos en tus casas. Por ejemplo, la mayoría de la gente aquí arrendaba a estudiantes universitarios y con eso vivía. Otra gente tenía trabajo de artesanía, cuero...yo hacía, por ejemplo, terapia alternativa, hay gente que vendía plantas. Todos teníamos dentro de nuestras casas como una parte donde producir nuestras *lucas*⁹ para vivir y no tener que salir a trabajar afuera [...] el zapatero, el que trabaja en pequeños procesos de producción que te generan plata para vivir tranquilamente. Eso allá nosotros no lo podemos tener por los espacios” (Habitante desplazado, 53 años).

Pese a ello, surgen algunas valoraciones positivas de la vivienda. Por una parte, que las viviendas de la Villa el Parque sean casas y no departamentos, a diferencia de otros conjuntos de vivienda social enmarcados en el Plan de Reconstrucción post-terremoto,



PLANTA DE ARQUITECTURA 1° PISO



PLANTA DE ARQUITECTURA 2° PISO

Imagen 39. Planta primer y segundo nivel.
Fuente: www.inmobiliarialoslleques.cl

⁹ Modismo chileno utilizado para referirse al dinero.



es un elemento valorado por las familias. Ello radica principalmente en la presencia de patios y en la percepción de independencia y privacidad que suponen.

Del mismo modo, ser propietario de una vivienda en la Villa El Parque, en vez de ser arrendatario o allegado en el barrio Las Heras, es una situación que, pese a las deficientes condiciones antes mencionadas, emerge también como un elemento ampliamente valorado por las familias residentes. En este sentido, la vivienda actual sería más bien valorada por lo que implica su régimen de tenencia (ser propietario) que por las condiciones morfológicas que presenta.



Lo anterior, sin embargo, visibiliza una disyuntiva. Los residentes no-propietarios del barrio Las Heras son desplazados hacia conjuntos habitacionales fuera del casco histórico, pero accediendo en calidad de propietarios a las viviendas. En este sentido, se convierte al no-propietario en propietario pero a cambio de la localización de su vivienda. Desde este punto de vista, las políticas de vivienda implementadas apelan al discurso de “la casa propia” como incentivo para desplazar a los estratos populares no-propietarios desde el centro histórico de la ciudad (Janoschka y Sequera, 2014). Nada nuevo para la política de vivienda chilena.

d) Cerramientos.

Tal como fue enunciado anteriormente, las viviendas de la Villa El Parque han sido entregadas a sus beneficiarios sin cerramientos exteriores, vale decir, sin límites claros entre lo público y lo privado. En consecuencia, han surgido diversos tipos de cerramientos contruidos con recursos de las propias familias, donde su calidad y diseño varía según los gustos y capacidad económica de sus residentes. No obstante, existen algunas viviendas que aún se encuentran tal como fueron entregadas, manteniendo límites difusos entre los predios y la calle.

Ante la homogeneidad de las viviendas, el cerramiento emerge como un elemento que permite otorgar cierta identidad a cada vivienda y donde las familias logran poner su “sello” propio. En este sentido, los niveles de transparencia, alturas, materialidades y colores de los cerramientos se tornan más diversos, aun cuando no logran contrarrestar la homogeneidad generalizada en el paisaje urbano del proyecto (ver imagen 40).



Imagen 40. Cerramientos viviendas Villa El Parque.
Fuente: archivo personal (2015).

Los antejardines presentes en las viviendas de la Villa El Parque generan una separación física entre la vivienda y el espacio público, situación que, a diferencia de las viviendas tradicionales de fachada continua del barrio Las Heras – inmediatamente colindantes con el espacio público – tiende a disminuir el control de la calle desde el interior de la vivienda. Esto podría interpretarse para las familias de la Villa El Parque como un cambio en el modo de interacción tradicional entre la calle y la vivienda. Las viviendas de fachada continua del barrio Las Heras, que en algunos casos fueron habitadas por familias hoy residentes de la Villa El Parque, suponen un vínculo e interacción mayor con la calle, siendo la misma fachada del edificio el límite entre lo público y lo privado.

La tendencia en estas viviendas contemporáneas, al igual que en los condominios del barrio Las Heras, es incluir un cerramiento como elemento agregado a la vivienda, donde su tratamiento puede incluso invisibilizar por completo el interior del predio. En este sentido, más allá de los colores, materiales o texturas que puedan ofrecer, siguen siendo superficies inanimadas que no logran aportar a la vida en el espacio público.

2.2.4 Síntesis de la dimensión edificatoria de la morfología de la gentrificación.

Mientras los condominios del barrio Las Heras se cierran en sí mismos, dando cuenta de la búsqueda de privacidad y seguridad, distinción y exclusividad, la Villa El Parque es una sumatoria de viviendas que se producen de forma masiva, con un diseño de viviendas repetitivo y de reducidas dimensiones.

La repetición de la tipología de vivienda ha generado una extrema homogeneidad constructiva a nivel de conjunto, con panoramas sumamente repetitivos. Al igual que en los condominios del barrio Las Heras, se aprecia en la Villa El Parque una operación inmobiliaria propiamente tal, pero esta vez, haciendo economía de escalas. Se produce un gran número de viviendas de escasos 47 m² en la periferia de la ciudad, todas ellas con el mismo sistema de agrupamiento, volumetría, programa arquitectónico y escasos cerramientos, con precarios espacios públicos a fin de maximizar el número de viviendas a construir. De este modo, se prioriza la producción en cantidad por sobre la calidad de vida de la población.

Por su parte, el elemento que destaca en los condominios del barrio Las Heras es precisamente aquello, su condición de condominio y, por ende, de acceso restringido. Los cerramientos emergen, en este sentido, como elementos fundamentales en la separación entre el adentro y el afuera. Si bien estos condominios han logrado otorgar mayores densidades al barrio, sin transformar drásticamente su fisonomía tradicional en términos de alturas y volumetrías, los puntos de contacto entre el interior del conjunto y la calle - tanto para edificios de altura media, como para pequeños condominios - son tan escasos que resultan en sí mismos elementos ajenos al barrio.

En términos morfológicos, algunos edificios de altura media, principalmente los que se ubican en torno a la plaza Las Heras, han contribuido a generar un perfil de calle acorde al espacio público. La altura de las edificaciones tiene una proporción armónica con los anchos de la calle y la plaza, siendo, desde ese punto de vista, una tipología que, con algunas variaciones - principalmente en términos de cerramientos - podría contribuir a la regeneración de la calidad urbana del barrio Las Heras, permitiendo además el arribo de nuevos vecinos. En este sentido, los edificios de renovación inmobiliaria no constituyen necesariamente un problema en sí mismos.

Ahora bien, no hay que olvidar que mientras estos proyectos, por muy beneficiosos que pudiesen llegar a ser en términos de diseño urbano, sigan estando orientados a grupos de ingresos superiores en desmedro de la población residente de bajos ingresos, el beneficio generado en términos morfológicos no podrá contrarrestar los graves efectos sociales del desplazamiento de población. Por lo tanto, el principal conflicto no radica tanto en la morfología de los conjuntos, considerando además que son edificios de baja y media altura que no transforman drásticamente la fisonomía tradicional del barrio, sino que más bien, radica en lo que aquellas edificaciones significan y simbolizan en términos socio-espaciales.

En este sentido, mientras los condominios del barrio Las Heras dan cuenta de la exclusividad de las nuevas viviendas, representado en su sistema de agrupamiento, cerramientos y precios de venta, las viviendas de la Villa El Parque dan cuenta de la exclusión de la población de bajos ingresos en el proceso de reconstrucción de Talca.

4.2.3

DIMENSIÓN SOCIO-ECONÓMICA: nuevos habitantes de ingresos medios y desplazados de bajos ingresos.

Habiendo analizado las dimensiones urbano-barrial y edificatoria de la 'morfología de la gentrificación' en la ciudad de Talca, se aborda a continuación la dimensión socio-económica del proceso. No obstante, las dimensiones urbano-barrial y edificatoria son inherentes a la dimensión socio-económica del fenómeno, teniendo que ser comprendidas debidamente como sistema.

En otras palabras, las dimensiones urbano-barrial y edificatoria son una forma de materializar la dimensión socio-económica de la gentrificación. En este sentido, se hacen constantes referencias a las otras dimensiones. Este estrecho vínculo radica en que cualquier morfología urbana, y más aquella resultante de un proceso socio-espacial, económico y cultural como la gentrificación, debe ser comprendida en todo momento desde su dimensión social y no solo material.

Dicho esto, el siguiente apartado se orienta, principalmente, a elaborar un perfil socio-económico de los habitantes que conforman las dos caras de 'morfología de la gentrificación': los nuevos habitantes del barrio Las Heras y los desplazados que habitan actualmente en la Villa El Parque. Para tal efecto, se recurre a la caracterización de los habitantes según su composición familiar, rango etario, nivel de ingresos y nivel educacional.

4.2.3.1

Nuevos habitantes del barrio Las Heras: jóvenes profesionales de ingresos medios.

Los nuevos habitantes del barrio Las Heras son, en su mayoría, familias de jóvenes profesionales. Tienden a ser hogares biparentales conformados por parejas sin hijos o con un hijo o hija pequeña (0 a 5 años), ajustándose al programa arquitectónico de las viviendas ofrecidas en condominio (ver apartado 4.2.2.2). Las edades de los padres no superan los 35 años y son profesionales del sector servicios: funcionarios públicos, arquitectos, abogados, ingenieros comerciales, entre otros. No son, por lo tanto, clases creativas asociadas a las artes y la cultura (Florida, 2003), ni tampoco la elite talquina.

Algunos autores han vinculado directamente la gentrificación con la cultura, el arte y la vida bohemia (Schlack y Turnbull, 2011). Pese a que esta situación podría darse en algunos casos latinoamericanos, con expresiones muy dependientes de los discursos anglosajones respecto a la gentrificación, no es el caso del barrio Las Heras de Talca.

En Talca, en cambio, los nuevos habitantes tienden a ser profesionales jóvenes en busca de su primera vivienda, y que han visto - ante la situación generada por el terremoto, y ante la oferta de vivienda nueva producida por empresas inmobiliarias - una oportunidad de adquirir vivienda en los buenos lugares de la ciudad. Así lo asegura el arquitecto co-fundador de la inmobiliaria ALC, quien señala que: "...nuestro mercado objetivo son profesionales jóvenes. Y empezó a venderse a personas entre los 30, 35 años... personas jóvenes en busca de su primera vivienda".

De este modo, los nuevos habitantes de los condominios cerrados del barrio Las Heras aprovechan los atributos urbanos que ofrecen los barrios históricos de una ciudad intermedia como Talca, donde, como fue mencionado, la centralidad y la calidad urbana son elementos fundamentales.

"Cuando yo me enteré que iban a construir edificios, o algunos ya lo estaban construyendo, yo dije: "no, esto va a cambiar". O sea, ¿qué mejor? Estás a 4 cuadras y media del centro, al lado tienes una plaza que está a media cuadra, tienes una alameda tremenda que está a 3 cuadras, ósea, ¿qué mejor? Yo voy caminando a todos lados, eso es impagable. No hay comparación" (Habitante nuevo, 32 años)¹⁰.

¹⁰ Cita perteneciente al seminario de investigación Cárdenas (2015).

Tanto el precio de venta de las viviendas, como el nivel de ingresos por hogar, contribuye a respaldar que los habitantes de los condominios cerrados del barrio Las Heras - tanto en media como baja densidad - es población de ingresos medios y medio-altos y que, como será demostrado a continuación, poseen una situación económica favorable por sobre la población desplazada hacia la periferia. En las 5 entrevistas revisadas aplicadas a nuevos residentes, 3 de ellos declaran tener un ingreso mensual por hogar que fluctúa entre \$1.500.000 y \$3.000.000 CLP, mientras que los otros 2 entrevistados declaran tener un ingreso mensual por hogar que fluctúa entre \$750.000 y \$1.500.000 CLP.

Tal como relata un habitante desplazado desde el barrio Las Heras: “Llegó gente de otra condición social y condición económica, que tiene un trabajo mejor o matrimonios jóvenes. Es gente que nunca vivió aquí” (habitante desplazado, 58 años).

Este último punto resulta fundamental, pues los residentes de los condominios cerrados son efectivamente nuevos en el barrio Las Heras y no jóvenes originarios del barrio que estén independizándose. Proviene desde otros sectores de la ciudad, por lo tanto, no es población originaria que esté permaneciendo en su lugar de origen: “Es injusto que nosotros que vivíamos aquí no pudimos quedarnos aquí. Y los que eran de otro lado por tener las *lucas* se quedaron en el barrio” (Habitante desplazado, 53 años).

Más allá de que pudiese existir en algún caso población damnificada del barrio Las Heras habitando en estos nuevos emprendimientos, situación que no pudo corroborarse a través de este estudio, serían solo aquellas personas con la capacidad económica para pagar los valores de las nuevas unidades de vivienda.

En definitiva y según lo expuesto, los nuevos habitantes del barrio Las Heras de Talca no serían una clase refinada culturalmente, una clase de artistas e intelectuales que colonizan barrios históricos en busca del rescate del patrimonio arquitectónico (Florida, 2003; Schlack y Turnbull, 2003) – muy en la línea de lo observado en contextos anglosajones - sino que simplemente, jóvenes profesionales del sector servicios en busca de su primera vivienda. Las motivaciones por vivir en un barrio como Las Heras radican principalmente en la comodidad que significa vivir próximo a redes laborales, centros de servicios e infraestructuras. Junto con ello, se destacan elementos propios de la calidad urbana de un barrio como son la plaza Las Heras, e incluso, algunas tipologías tradicionales de vivienda como elementos que contribuyen a generar un medio ambiente construido agradable.

4.2.3.2

Habitantes desplazados del barrio Las Heras: hogares vulnerables de bajos ingresos.

A diferencia de los nuevos habitantes del barrio Las Heras, el rango etario de la población desplazada hacia la Villa El Parque es variado. Fluctúa entre los 26 y 74 años, aproximadamente (Cárdenas, 2015), pero con tiempo de residencia en el barrio Las Heras por sobre los 20 años. Familias que nacieron, crecieron y se formaron en el barrio, manteniendo altos niveles de arraigo y pertenencia. Por lo tanto, sus motivaciones para habitar el barrio no solo irían en función de la centralidad y calidad urbana ofrecida, sino que también, de las redes vecinales y tejidos sociales consolidados a lo largo del tiempo (Cárdenas, 2015).

Aunque no exclusivamente, la mayoría de la población desplazada por subsidios de reconstrucción desde el barrio Las Heras hacia la Villa El Parque fue población no-propietaria, vale decir, arrendatarios o allegados. En este sentido, el proceso de reconstrucción se presentó también como una oportunidad para acceder a la “anhelada casa propia”, aunque en las condiciones urbanas y arquitectónicas retratadas en apartados anteriores.

Los desplazados del barrio Las Heras hacia la villa El Parque tienden a ser familias del primer y segundo quintil de vulnerabilidad según la Ficha de Protección Social¹¹, vale decir, los grupos más pobres de población. Según datos proporcionados por la fundación CRATE, EGIS encargada del proyecto, los residentes de la Villa El Parque – dentro de los que se cuentan ex habitantes del barrio Las Heras – tendrían un ingreso mensual por hogar que fluctúa entre los \$80.000 CLP y \$300.000 CLP, muy por debajo de los ingresos mensuales percibidos por los nuevos residentes de condominios en el barrio Las Heras. Tal como señala el coordinador del Área de Desarrollo y Gestión Social de CRATE, “... son familias que no son susceptibles de crédito...que su ingreso mensual no les permite acceder a un crédito”. A diferencia de lo observado en los nuevos habitantes del barrio Las Heras, los desplazados de la Villa El Parque son en su mayoría damnificados del terremoto del 27/F de 2010.

¹¹ Mecanismo de caracterización socioeconómica de sectores vulnerables del país, implementado para la postulación a los beneficios sociales entregados por el Estado. Vigente entre los años 2007 y 2016 y siendo reemplazado por el Registro Social de Hogares.

Cabe destacar además, que los residentes de la Villa El Parque no son sólo desplazados del barrio Las Heras y de barrios del centro histórico de Talca. La Villa El Parque está compuesta también por familias provenientes de zonas rurales de la región, del denominado 'barrio rojo' y de dos campamentos históricos de Talca (El Paso y Nueva Esperanza). Esta coexistencia de grupos disímiles, sin un proceso de integración social, estaría detonando problemas de convivencia entre sus residentes, tal como declara CRATE:

“El parque IV es una cosa muy particular. El I y el II son muy similares: son gente que viene de acá del centro y otros que vienen de comunas periféricas. O sea, hay un balance ahí desde el punto de vista del comportamiento, del control social. Pero la cuarta etapa [...] estaba compuesta por: familias regulares de aquí del centro, por gente de campamentos, por gente que provenía de comunas aledañas y por familias que estaban en el “barrio rojo”...así que la convivencia en esa etapa, que es la penúltima etapa, ha sido un poco más compleja”.

Lo anterior lo corrobora un habitante desplazado, quien señala que en la Villa El Parque: “...es otro tipo de familia [...] Hay familias que tienen buenas costumbres, pero hay gente que vivió en campamentos que no tuvo las mismas oportunidades...y no tienen respeto hacia sus vecinos” (Habitante desplazado, 53 años). A ello agrega la existencia de focos de micro-tráfico de drogas dentro del conjunto, e incluso declaran que “en la noche aquí hay disparos” (Habitante desplazado, 58 años).

Aunque estos aspectos no sean parte del foco de la presente investigación, resulta alarmante que a pocos años de la construcción del conjunto habitacional se estén produciendo conflictos de esta magnitud.

4.2.3.3 Síntesis dimensión socio-económica.

Las dos caras de la ‘morfología de la gentrificación’ en su dimensión socio-económica la constituyen: por una parte, pequeñas familias de jóvenes profesionales – como los nuevos habitantes del barrio Las Heras – y, por otra parte, damnificados del primer y segundo quintil de vulnerabilidad – como los habitantes desplazados. Estos últimos, concentrando a su vez una larga trayectoria de residencia en el barrio Las Heras.

Producto del proceso de gentrificación, y el consecuente arribo de nuevos habitantes, el barrio Las Heras podría estar experimentando una tendencia a la homogenización de su población residente, con perfiles de población sumamente reconocibles. Ello no solo en términos económicos, sino que también en términos de rango etario, composición familiar y ocupación de los residentes. Un perfil altamente reconocido en ciudades latinoamericanas ante proceso de gentrificación contemporánea.

Por su parte, la población desplazada no presenta un perfil estándar en términos de rango etario y composición familiar. Aunque en términos socio-económicos sigue siendo sumamente homogénea: población vulnerable de bajos ingresos, con escasos años de escolaridad y trabajos precarios.

La concentración de grupos homogéneos socio-económicamente en determinados sectores de la ciudad - como consecuencia de los procesos de arribo de población de ingresos medios al centro, y del desplazamiento de población de bajos ingresos a la periferia - estaría contribuyendo a incrementar la polarización socio-económica en el espacio urbano de la ciudad de Talca y con ello, aumentando los niveles de segregación socio-residencial.

En consecuencia, la gentrificación acrecienta los niveles de segregación en la ciudad (López, 2013). Los barrios históricos de Talca, que durante décadas mantuvieron altos niveles de heterogeneidad socio-económica (coexistencia de clases diversas), hoy se despojan progresivamente de los pobres, homogeneizando el centro hacia la población de ingresos superiores y desplazando hacia la periferia a la población de bajos ingresos que no ha podido permanecer en sus barrios de origen.

4.2.4 Síntesis de la ‘morfología de la gentrificación’ en la ciudad de Talca post-terremoto de 2010.

La ‘morfología de la gentrificación’ se define como la expresión física de la gentrificación sobre el espacio urbano, y como tal, implica no solo las zonas revalorizadas, sino que también, las periferias receptoras de habitantes desplazados desde aquellas zonas revalorizadas.

Habiendo revisado las 3 dimensiones de la ‘morfología de la gentrificación’ en la ciudad de Talca post-terremoto de 2010 - vale decir, dimensiones urbano-barrial, edificatoria y socio-económica – se presenta a continuación una síntesis de los aspectos más relevantes del proceso según las dimensiones antes mencionadas (ver Cuadro 5).

A partir de ello, se evidencia que los procesos de gentrificación adquieren diversas expresiones según los diversos contextos en los que tiene lugar, y el caso de Talca, ciudad intermedia en contexto de reconstrucción, no es la excepción.

Cuadro 4. Síntesis 'Morfología de la gentrificación' en Talca post-terremoto de 2010.

MORFOLOGÍA DE LA GENTRIFICACIÓN EN TALCA POST-TERREMOTO		
Dimensión	Las dos caras del proceso	
<p><u>1) Urbano-barrial</u></p> <p>Centralidad diferenciada e inequidad urbana.</p>	<p><u>BARRIO HISTÓRICO: LAS HERAS</u></p> <p>Barrio histórico fuertemente afectado por el terremoto de 2010, con alta presencia de sitios eriazos y deterioro material de lo construido.</p> <p>Concentra altos niveles de centralidad y calidad urbana, lo que se evidencia en la proximidad a bienes y servicios básicos, y en la configuración de su espacio público, arborización, mobiliario urbano, plazas, aceras y calles. Alberga equipamientos de escala urbana y barrial, como establecimientos educacionales y plaza pública. Posee además diversidad funcional y heterogeneidad socio-económica.</p>	<p><u>PERIFERIA: VILLA EL PARQUE</u></p> <p>Periferia de la ciudad no tan alejada del centro histórico. Equipada deficientemente y con bajos niveles de calidad urbana, escasa arborización, presencia de espacios públicos, mobiliario urbano, etc. Espacio urbano mono-funcional y homogéneo socio-económicamente.</p>
<p><u>2) Edificatoria</u></p> <p>Producción de nuevo stock habitacional.</p>	<p><u>CONDOMINIOS CERRADOS</u></p> <p>Condominios cerrados en densidad media y baja construidos en el barrio Las Heras. Con mayor intensidad en los primeros años post-terremoto.</p> <p>En términos volumétricos, no difieren drásticamente del entorno construido, pero implementan una serie de cerramientos que los separan física y simbólicamente del barrio.</p>	<p><u>VIVIENDA SOCIAL EN BAJA DENSIDAD</u></p> <p>Conjunto habitacional de vivienda social construido post-terremoto mediante gestión estatal. Considera un alto número de unidades de vivienda de reducidas dimensiones construidas en la periferia de la ciudad. Homogeneidad constructiva que genera paisajes urbanos sumamente monótonos.</p>
<p><u>3) Social</u></p> <p>Reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior.</p>	<p><u>CLASE MEDIA</u></p> <p>Familias de jóvenes profesionales de clase media que arriban a los condominios en el barrio Las Heras. Son familias de 2 o 3 integrantes cuyos ingresos mensuales por hogar fluctúan entre \$750.00 y \$3.000.000 CLP. No es una élite, ni una clase creativa.</p>	<p><u>CLASES POPULARES</u></p> <p>Damnificados del primer y segundo quintil de vulnerabilidad, con ingresos mensuales por hogar que fluctúan entre \$80.000 y \$300.000 CLP. Proviene de diversos barrios históricos de Talca, incluido el barrio Las Heras. No presentan un rango etario reconocible pero sí altos niveles de arraigo al barrio de origen.</p>

CAPÍTULO 5:

CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

CONCLUSIONES.

Talca experimentó un evidente proceso de gentrificación en los primeros 3 años posteriores al terremoto de 2010, donde la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario para clases medias en el barrio Las Heras, y el desplazamiento de damnificados de bajos ingresos hacia conjuntos de vivienda social en la periferia, se conjugaron en un mismo espacio temporal.

Cerca de 500 personas habrían sido desplazadas por el subsidio Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) desde el barrio norte histórico de Talca, hacia conjuntos habitacionales de reconstrucción, mientras que cerca de 300 nuevas unidades de vivienda para clases medias se construyeron en el barrio Las Heras solo al alero del subsidio Densificación Urbana (sin considerar aquellas viviendas construidas post-terremoto no sujetas a proyectos de reconstrucción DU).

La presente investigación ha tenido por objetivo general develar la morfología de la gentrificación en el proceso de reconstrucción de la ciudad de Talca post-terremoto 27F de 2010. En este sentido, se han abordado las dimensiones urbano-barrial, edificatoria y socio-económica que constituyen la morfología de la gentrificación.

En primer lugar, desde la dimensión urbano-barrial se evidencia que los procesos de gentrificación incrementan los niveles de inequidad urbana en la ciudad de Talca. La localización diferenciada para los grupos involucrados en el proceso - tanto nuevos residentes del barrio Las Heras, en el centro de la ciudad, como desplazados hacia la Villa El Parque, en la periferia - presentan condiciones urbanas sumamente desiguales, principalmente, en términos de centralidad y calidad urbana. Las empresas inmobiliarias han sabido apropiarse de los buenos lugares de la ciudad para ponerlos al servicio de mejores pagadores de suelo que la población residente, de aquellos atributos propios de los barrios históricos de Talca a partir de los cuales se pueden obtener mayores plusvalías. El barrio Las Heras no solo se encuentra próximo a bienes y servicios básicos, sino que incluso, el propio barrio alberga equipamientos y servicios que sirven a la ciudad en su totalidad, dentro de los que se cuentan establecimientos educacionales públicos y la plaza Las Heras, testimonio de la calidad urbana del barrio.

Por su parte, la población desplazada desde el barrio Las Heras se enfrenta a una situación sumamente diferente, donde la mono-funcionalidad de la Villa El Parque – conjunto habitacional que los ha recibido - sus precarios espacios públicos, el escaso abastecimiento de bienes y servicios diversos y la homogeneidad socio-económica de la población residente, configura panoramas radicalmente diferentes a lo observado en el barrio Las Heras. Aunque la distancia física entre el barrio Las Heras, en el centro de la ciudad, y la Villa El Parque, en la periferia, no tiene la magnitud que tiene la distancia centro-periferia en grandes metrópolis como Santiago, desplazar a la población de bajos ingresos desde barrios del centro histórico, y en su reemplazo, suscitar el arribo de grupos de clase media de ingresos superiores, ha contribuido a incrementar los niveles segregación e inequidad urbana, atentando contra la heterogeneidad socio-económica de sus barrios históricos, uno de los valores fundamentales de ciudades intermedias como Talca (Rasse y Letelier, 2013).

Luego, desde la dimensión edificatoria se evidencia la proliferación de tipologías contemporáneas de vivienda que excluyen a los grupos de bajos ingresos. Los condominios cerrados del barrio Las Heras han puesto énfasis en sus cerramientos como elementos distintivos del entorno. Si bien, debido a la intensidad de la producción inmobiliaria y a la escala de lo construido, los condominios cerrados no transforman drásticamente el *skyline* tradicional del barrio, presentan una serie de cerramientos y composiciones de fachadas que dan cuenta de la exclusividad de los conjuntos y, al mismo tiempo, de la exclusión de aquellos grupos de bajos ingresos. En este sentido, la oferta de vivienda nueva producida en el barrio Las Heras excluye económicamente a los grupos de bajos ingresos, y no solo a aquellos grupos residentes – negándoseles la posibilidad de permanecer en sus barrios de origen – sino que también, cerrando la posibilidad a otros grupos vulnerables de acceder a una vivienda bien localizada.

Por su parte, en la Villa El Parque se han configurado espacios habitacionales acordes a la escasa capacidad de pago de los desplazados: un conjunto repetitivo de viviendas pareadas de reducidas dimensiones en terrenos comparativamente más económicos que los terrenos que habitaban en el barrio Las Heras. En este sentido, más allá de las diferencias o similitudes que podrían existir entre los nuevos condominios del barrio Las Heras y las viviendas sociales de la Villa El Parque, emerge a la luz la pérdida de la localización, la calidad del entorno, y los modos de vida que las viviendas tradicionales

de fachada continua del barrio Las Heras simbolizaban, principalmente, en términos de relación con el espacio público. Por lo tanto, esta nueva morfología no solo implica un cambio físico, sino que tiene implicancias en el modo de vida de la población desplazada.

Finalmente, desde la dimensión socio-económica se evidencian dos perfiles de población sumamente contrastantes. Por una parte, los nuevos residentes de los condominios del barrio Las Heras presentan un perfil fácilmente reconocible: jóvenes profesionales de clase media. Hogares con reducido número de integrantes (2 o 3), cuyos ingresos mensuales fluctúan entre \$750.000 y \$3.000.000 CLP. Según lo analizado, no son damnificados del terremoto, ni residentes originarios del barrio Las Heras, por lo tanto, son grupos que provienen desde otros sectores de Talca. A diferencia de lo observado en otros contextos, los grupos que ingresan a los sectores en transformación no son una clase creativa (Florida, 2003) conformada por artistas e intelectuales (Schlack y Turnbull, 2011).

Por otra parte, la Villa El Parque está conformada por hogares del primer y segundo quintil de vulnerabilidad, según ficha de protección social, cuyos ingresos mensuales por hogar fluctúan entre \$80.000 y \$300.000 CLP mensuales. En su mayoría, son damnificados del terremoto de 2010, de los cuales una cifra cercana a las 63 familias provendría del 'barrio norte histórico' y 14 del barrio Las Heras. En este sentido, las morfologías que surgen como testimonio material del proceso de gentrificación en Talca tienen claros usuarios: profesionales de clase media en condominios cerrados del barrio Las Heras, por una parte y, por otra parte, damnificados de bajos ingresos desplazados desde el barrio Las Heras hacia conjuntos de vivienda social en la periferia de la ciudad.

Con respecto a la hipótesis planteada en la presente investigación, no cabe duda que la producción de un nuevo stock habitacional post-desastre a contribuido a configurar las dos caras de la morfología de la gentrificación, tanto en el barrio Las Heras mediante condominios cerrados en media y baja densidad, como en la Villa El Parque mediante viviendas sociales. Sin embargo, la configuración de esta morfología no solo estaría determinada por el accionar del mercado inmobiliario, sino que también, por el accionar del Estado como agente que desplaza y relocaliza a la población de bajos ingresos mediante subsidios habitacionales de reconstrucción. En este sentido, el Estado mediante sus subsidios y normativa urbana, como autor intelectual, y el mercado inmobiliario, como autor material, contribuyen a configurar los espacios urbanos que serán habitados

por residentes de perfil socio-económico diferenciado, dando cuenta con ello de las dos caras de la gentrificación.

A partir del análisis realizado, y en relación al marco teórico tratado, se retoman a continuación 2 temas centrales: los procesos de gentrificación en ciudades intermedias y los procesos de gentrificación en contextos de reconstrucción.

En primer lugar, se destacan las particularidades de procesos de gentrificación en ciudades intermedias. Diversos autores han manifestado la necesidad de develar las diversas geografías de la gentrificación (Lees, 2012), reconociendo que al ser la gentrificación un proceso global (Smith, 2002; Atkinson y Bridge, 2005; Lees *et al.*, 2008), adquiere las más diversas expresiones locales según los diversos contextos en los que tiene lugar (Janoschka *et al.*, 2014). Pero, ¿Cuáles son las especificidades de la gentrificación en ciudades intermedias? Pese a ser la presente investigación un estudio de caso, se presentan a continuación algunas luces al respecto que podrían estarse replicando también en otras ciudades intermedias chilenas y latinoamericanas. En consecuencia, se destacan 3 aspectos principales.

El primero de ellos, la **intensidad** de la producción inmobiliaria en suelo central y la **escala** de lo construido. Al ser las ciudades intermedias como Talca, ciudades que aún poseen bastos terrenos periféricos de suelo urbanizable para el crecimiento en extensión, y ante una preferencia generalizada entre las clases superiores por la vivienda unifamiliar con patio, la nueva oferta inmobiliaria para clases superiores tiende a concentrarse en la periferia antes que en los barrios históricos o barrios centrales. Por lo tanto, los procesos de inyección de capital fijo en mercado inmobiliario en zonas centrales de ciudades intermedias, tienen menor magnitud que en las grandes metrópolis, donde la disputa por la centralidad es elocuente (López, 2013; Blanco *et al.*, 2014; Clark, 2015). En otras palabras, los procesos de inyección de capital fijo en mercado inmobiliario en ciudades intermedias, no tienen la intensidad, en términos de masividad, ni la escala, en términos volumétricos, de lo observado en grandes metrópolis.

En el caso de Talca, la producción inmobiliaria de nuevos condominios para clases medias presenta un intenso proceso de producción en los 3 primeros años posteriores a la catástrofe. Sin embargo, la inyección de capital, como dimensión fundamental de

la gentrificación, no es un proceso sostenido en el tiempo, y por lo tanto, el proceso de gentrificación es también acotado en un espacio temporal, a diferencia de grandes metrópolis donde los procesos de reinversión de capital tienden a ser sostenidos en el tiempo (López *et al.*, 2012).

Por su parte, la escala de lo edificado es también comparativamente menor que lo observado en grandes metrópolis, donde la verticalización masiva y el hiperescalamiento de lo construido emergen como elementos reconocibles (López *et al.*, 2012; López, 2013; Casgrain, 2014). Desde este punto de vista, al ser edificios de altura media o pequeños condominios los productos inmobiliarios ofrecidos, la escala de lo construido es menor, y por lo tanto, los efectos físicos y morfológicos generados sobre los barrios afectados tienden también a ser menos nocivos que en barrios de grandes metrópolis afectados por procesos de gentrificación. En este sentido, las ciudades intermedias presentan una situación favorable respecto de las grandes metrópolis, pues la intensidad en términos de producción inmobiliaria y la escala de lo construido, ha permitido conservar aún algunos valores fundamentales de los barrios afectados sin destruir su naturaleza.

El segundo aspecto a destacar, es la **distancia centro-periferia** y los efectos del desplazamiento de población de bajos ingresos. Al ser las dimensiones de una ciudad intermedia comparativamente menores que las de una metrópolis, las distancias entre el centro y la periferia de la ciudad son proporcionalmente menores que lo observado en las metrópolis. Ante ello, podría pensarse que los efectos del desplazamiento de población de bajos ingresos desde el centro hacia la periferia son también menos intensos. Sin embargo, los efectos del desplazamiento no se miden solo en distancias, sino que también y quizás en mayor medida, en los efectos psicológicos o emocionales que ello implica. Pérdida de centralidad y calidad urbana, fragmentación de tejidos sociales y familiares, aumento de la percepción de inseguridad ciudadana y pérdida de confianza con los nuevos vecinos, son algunos de estos efectos. Al ser el barrio un elemento sumamente valorado en las ciudades intermedias, el desarraigo y erradicación hacia la periferia, hacen los efectos del desplazamiento tan nocivos como en las metrópolis.

Tal como señala Bandarin (1979), las tipologías de vivienda dan cuenta de modos de vida, entonces, la transformación de la morfología para los desplazados, para quienes se genera un hábitat completamente nuevo, transformaría también sus modos de vida

tradicionales, imponiéndosele una nueva morfología, una nueva forma de habitar y la negación de la posibilidad de producir la ciudad.

El tercer aspecto, es la **pérdida de calidad urbana**, no solo de centralidad. Los procesos de gentrificación en grandes metrópolis emergen principalmente como disputa de clases por la centralidad urbana (López, 2013; Blanco *et al.*, 2014; Clark, 2015). Sin embargo, las ciudades intermedias y especialmente las latinoamericanas, han contado tradicionalmente con atributos urbanos particulares que enriquecen su calidad espacial a nivel urbano, principalmente, en sus barrios históricos. Entre ellas destacan la escala humana y dimensión barrial (Inzulza, 2014), encuentro de grupos conocidos, memoria colectiva (Hayden, 1995), paseabilidad e identidad barrial (Lynch, 1998); atributos estrechamente relacionados a la calidad de vida urbana (Inzulza y López, 2014) y muchos de los cuales, son más complejos de encontrar en las grandes metrópolis (Capel, 2009).

Por lo tanto, el desplazamiento de población de bajos ingresos desde barrios centrales de ciudades intermedias como parte de procesos de gentrificación, genera impactos sumamente nocivos en las más diversas dimensiones de la vida, algo que no solo se limita a la “mayor distancia” del centro, sino que también, a la “menor calidad” del espacio vivido. En este sentido, la morfología de la gentrificación surgida en ciudades intermedias tendería a agudizar los efectos del desplazamiento de población de bajos ingresos desde los buenos lugares de la ciudad.

Tal como se destacó el proceso de gentrificación en ciudades intermedias, el segundo tema a relevar son las especificidades de los procesos de gentrificación en contextos de reconstrucción. Para tal efecto, se destacan 3 aspectos principales.

El primero de ellos, es el **rol del Estado**. En contextos regulares, vale decir, sin catástrofes de por medio, el estado puede adquirir un rol fundamental en la erradicación de población de bajos ingresos desde sectores revalorizados de la ciudad mediante sus políticas de desplazamiento (Janoschka y Sequera, 2014). Sin embargo, en contextos de reconstrucción post-catástrofe, su rol no se limita únicamente al desplazamiento, sino que también, a la relocalización focalizada de la población desplazada en conjuntos de vivienda social, como solución habitacional para los damnificados. En este sentido, el Estado cumple un rol fundamental en visibilizar la otra cara de la gentrificación: el territorio de los desplazados.

En otras palabras, en contextos de reconstrucción, y a diferencia de contextos regulares, la principal diferencia parecería encontrarse en el rol que adquiere el Estado en hacer explícito el desplazamiento de población de bajos ingresos mediante la construcción de conjuntos habitacionales de vivienda social. Sin embargo, este accionar del Estado no se restringe únicamente a procesos de reconstrucción post-desastres, sino que podría ampliarse a una reacción del Estado frente a grandes eventos.

En este sentido, la naturaleza de estos eventos no es única. Así como en Talca fue el terremoto de 2010 el evento que detonó el accionar del Estado en la erradicación de las clases populares de sus barrios históricos, con una relocalización común en conjuntos habitacionales en la periferia también gestionados por el Estado, en Río de Janeiro, por ejemplo, habrían sido los juegos olímpicos el evento detonante del proceso que hace surgir las dos caras de la gentrificación, con una relocalización común para habitantes desplazados (Contested Cities, 2014; Meza, 2014, 2015).

El segundo aspecto a destacar, es el desastre como generador de **nichos de rentabilidad** económica. Según lo observado en Talca, efectivamente el terremoto actúa como catalizador e incluso detonante del proceso de gentrificación (Davis, 2005; Harvey, 2007; Inzulza, 2014; Contreras y Beltrán, 2015). Las condiciones urbanas, edificatorias, psicológicas o emocionales generadas por el terremoto, generan posibles nichos de rentabilidad económica para las empresas inmobiliarias privadas, dando cuenta de una expresión de capitalismo del desastre (Klein, 2007). En este sentido, el desastre socio-natural permite captar mayores ganancias en tanto se encuentran terrenos eriazos disponibles para su re-desarrollo con mayores márgenes de ganancia (Smith, 1979; Davidson y Lees, 2010).

El tercer y último aspecto a destacar, son los procesos de gentrificación ocultos bajo el **discurso de la reconstrucción**. Bajo la misma lógica del aspecto anterior, ante la necesidad de re-desarrollar y reconstruir los daños generados por el desastre socio-natural y ante la urgencia de proporcionar soluciones habitacionales a la población damnificada, la gentrificación se oculta bajo los discursos de gobiernos locales y nacionales de la reconstrucción. Así como en otros contextos regulares los procesos de gentrificación se han ocultado bajo los discursos de la renovación, regeneración o revitalización urbana (Janoschka *et al.*, 2014), ante situaciones post-desastre, los discursos de la reconstrucción,

como proceso que va en pos de un bien común, emerge como el escudo perfecto para encubrir los procesos injusticia social.

En este sentido, bajo el discurso de la reconstrucción, se contribuye a legitimizar y normalizar los procesos de gentrificación, ocultando tras las cifras de reconstrucción de viviendas dañadas y la construcción de nuevas viviendas, los procesos de exclusión y desplazamiento de población de bajos ingresos desde sus barrios de origen.

Las especificidades antes mencionadas, tanto en procesos de gentrificación en ciudades intermedias, como en contextos de reconstrucción, resultan fundamentales para visibilizar las dos caras de la morfología de la gentrificación. Si bien no son aspectos excluyentes, resultan determinantes para hacer emerger nuevas morfologías que materialicen las desigualdades socio-territoriales como consecuencia de procesos de gentrificación.

REFLEXIONES FINALES.

Habiendo revisado estos temas centrales, se hace necesario reflexionar sobre la arquitectura y los procesos de gentrificación en ciudades chilenas.

Pese a que en la mayoría de los casos de gentrificación en ciudades chilenas se produce la transformación física del espacio urbano, la gentrificación es mucho más que cambios en la tipología de edificación, y por lo tanto, no es un problema que se resuelva desde la arquitectura. Aunque resulte perogrullesco, las tipologías edificatorias no tienen gran incidencia en procesos de gentrificación. Si bien ciertas arquitecturas pueden identificarse como testimonios materiales del proceso, o asociarse a un determinado usuario según su nivel de ingresos o capital cultural, construir una u otra tipología no va a detener, en lo absoluto, procesos de gentrificación mientras exista desplazamiento de población de bajos ingresos. Por lo tanto, restringir alturas de edificación, normar el diseño de fachadas y volumetrías, o “congelar” permisos de edificación en determinados sectores de la ciudad, contribuye sin duda a mantener una determinada morfología urbano-arquitectónica, pero no a detener procesos de gentrificación. Por lo tanto, la solución no está en la arquitectura.

Pese a ello, la manifestación física de la gentrificación sobre el espacio urbano puede resultar, en algunos casos, muy problemática. Y allí, la arquitectura sí tiene mucho que decir. El hiperescalamiento de lo construido, la pérdida de privacidad y asoleamiento sobre predios colindantes, desproporción entre lo construido y el espacio público, cerramientos y relación con el espacio público. Sin duda que en materias de este tipo, la arquitectura y el diseño urbano pueden atenuar efectos de la manifestación de la gentrificación sobre el espacio urbano central y peri-central.

Sin embargo, cuando ya se ha desplazado población de bajos ingresos desde los barrios afectados, estas intervenciones pueden llegar a ser simplemente estrategias extraídas de manuales de diseño urbano. Se pueden generar espacios de alta calidad urbana y arquitectónica, configuraciones de calles y aceras con proporciones armónicas, con morfologías y usos interesantes, promoviendo actividades y usos diversos. Sin embargo, si no existen políticas detrás que permitan a hogares de bajos ingresos permanecer en sus barrios de origen, estos mecanismos de embellecimiento urbano solo tenderán a justificar

y validar procesos de gentrificación y desplazamiento por un “bien común mayor”. Un bien común que, por cierto, se orienta solo aquellos mejores pagadores de suelo.

Del mismo modo, construir en la periferia para los grupos desplazados, pero con altos niveles de calidad urbana sobre el espacio público y las viviendas, puede llegar a atenuar ciertos efectos nocivos de la gentrificación sobre la inequidad urbana. Sin embargo, el desplazamiento de población no solo implica costos “físicos”, sino que también, y quizás en mayor medida, costos emocionales o psicológicos. Por lo tanto, una vez más el foco para detener procesos de gentrificación no está en la arquitectura, sino que más bien, en las políticas de suelo que aseguren para la población de bajos ingresos el derecho a permanecer. Se puede mejorar la calidad en términos urbanos, e incluso, abastecer la periferia de equipamientos y servicios básicos, pero los efectos emocionales y psicológicos del desplazamiento resultan problemas más complejos de abordar.

Entonces ¿Por qué no reconstruir en barrios centrales, aprovechar los atributos urbanos de la ciudad intermedia como la centralidad y calidad urbana, contribuir a esa calidad a través de arquitecturas que retomen la naturaleza de los barrios, permitir la permanencia de hogares de bajos ingresos en sus barrios de origen, y además, contribuir al desarrollo compacto de ciudades intermedias, en vez de propiciar el crecimiento en extensión?

Una vez más, la respuesta pareciera ser evidente. La planificación urbana desde criterios de mercado, con priorización de la rentabilidad económica por sobre la calidad de vida de los ciudadanos, con escasas instancias de participación ciudadana vinculante, nos impide avanzar hacia ciudades más justas.

Resulta necesario comprender que la gentrificación tiene lugar en los más diversos contextos y, por ende, las más diversas manifestaciones en el espacio urbano. No existe, por lo tanto, una única modalidad, ni una única morfología de la gentrificación. Aunque la gentrificación no sea un problema que se resuelva desde la arquitectura, la arquitectura – como disciplina – reúne un sinfín de herramientas para develar la espacialidad del proceso sobre el espacio urbano, y con ello, retratar las desigualdades urbanas que surgen como resultantes de procesos de gentrificación.

Sin duda que procesos tan complejos como la gentrificación pueden tener un sinfín de matices, donde no solo exista una u otra cara, sino que también aquellos que han logrado permanecer, aquellos invisibles que han buscado soluciones alternativas a las ofrecidas por el Estado, y no solo en grandes metrópolis sino que también en ciudades menores. Visibilizar a los sujetos involucrados en el proceso y develar los espacios urbanos que habitan, es un desafío que permite retratar, desde la arquitectura y los estudios urbanos, las desigualdades socio-territoriales propias de procesos como la gentrificación.

En este sentido, la presente investigación ha pretendido ser un aporte en el estudio de gentrificación, en tanto visibiliza el proceso como un fenómeno sistémico, donde no solo interesa el estudio de los sectores revalorizados, sino que también aquellos espacios a los que ha sido desplazada la población de bajos ingresos. Más allá de procurar identificar aspectos físicos generalizables de la gentrificación, se ha buscado retratar las desigualdades socio-territoriales resultantes del proceso, comprendiendo que su expresión física no es un aspecto extrapolable a los diversos contextos - ni mucho menos una condicionante del proceso - sino que más bien, una de las tantas manifestaciones que puede adquirir la gentrificación según las diversas coyunturas en las que tiene lugar.

CAPÍTULO 6:

BIBLIOGRAFÍA

Arizaga, C. (2005). *El mito de la comunidad en la ciudad mundializada: estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas*. Buenos Aires: El cielo por asalto.

Atkinson, R. y Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. Oxon: Routledge.

Azevedo, E. (2003). La vivienda en la morfología urbana del centro histórico de Morelia. *Scripta Nova*, 7 (146).

Azócar, G., Sanhueza, R. y Henríquez, C. (2003). Cambio en los patrones de crecimiento en una ciudad intermedia: el caso de Chillán en Chile Central. *EURE*, 29 (87), 79-92.

Bandarin, F. (1979). The Bolonha Experience: Planning and Historic Renovation in a Communist City. En D. Appleyard (eds.), *The conservation of European Cities* (178-202). Londres: MIT Press.

Bello, B., Cruz, N., Álvarez, M., Chao, F., García, V. (2004). Ciclo de desastres y factores que intervienen en ellos. Evaluación de riesgo en la comunidad. En B. Bello, N. Cruz, M. Álvarez, F. Chao y V. García (Eds.), *Medicina de desastres* (pp. 29-37). La Habana: Ecimed.

Blanco, J., Bosoer, L. y Apaolaza, R. (2014). Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 41-53.

Bohigas, O. (1999). La ciudad como espacio proyectado. En *La arquitectura del espacio público: formas del pasado, formas del presente* (pp. 21-24). Andalucía: Junta de Andalucía.

Boldrini, P. y Malizia, M. (2014). Procesos de gentrificación y contragentrificación: Los mercados de Abasto y del Norte en el Gran San Miguel de Tucumán (noroeste argentino). *Revista INVI*, 29 (81), 157-191.

Borsdorf, A., Sánchez, R. y Marchant, C. (2008) Aprendiendo de los errores. La necesidad de cambios a la política nacional de vivienda en ciudades intermedias chilenas. *Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/xcol/166.htm>

Boyco, P. y Letelier, F. (2010). La ciudad intermedia neoliberal y sus desafíos políticos pos-terremoto. *Temas Sociales*, 68, 1-8.

Bresciani, L. (2010). Chile 27F 2010: La catástrofe de la falta de planificación. *EURE*, 36 (108), 151-153.

Caldeira, T. (2007). *Ciudad de muros* (Claudia Solans trad.). Barcelona: Gedisa. (Obra original publicada en 2000).

Cameron, S. (2003). Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: going for growth in Newcastle upon Tyne. *Urban Studies*, 12 (49), 2367-2382.

Capel, H. (2009). Las pequeñas ciudades en la urbanización generalizada y ante la crisis global. *Investigaciones Geográficas*, (70), 7-32.

Cárdenas, A. (2015). *Desplazamiento subsidiario del 27F de 2010. Efectos socio-espaciales y normativos de la reconstrucción en Talca: El caso de los barrios Chorrillos y Las Heras*. Seminario de investigación inédito. Licenciatura en arquitectura. Universidad de Chile, Santiago.

Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. En F. Carrión (Eds.), *La ciudad construida urbanismo en América Latina* (pp. 7-24). Quito: FLACSO.

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, 31 (93), 89-100.

Casgrain, A. (2010). La apuesta del endeudamiento en la política habitacional Chilena. *Revista INVI*, 25 (68), 155-182.

Casgrain, A. (2014). Gentrificación empresarial en el centro de Santiago: contradicciones en la producción del espacio residencial. En R. Hidalgo y M. Janoschka (Eds.), *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 59-73). Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.

Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10 (22), 19-44.

CIPER (2010). Nuevo terremoto en Talca: El desembarco del grupo Hurtado Vicuña y la presión inmobiliaria que amenaza a los damnificados. *CIPER*. Disponible en: <http://ciperchile.cl/2010/04/27/nuevo-terremoto-en-talca-el-desembarco-del-grupo-hurtado-vicuna-y-la-presion-inmobiliaria-que-amenaza-a-los-damnificados/>

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification - a political challenge. En R. Atkinson y G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism* (pp. 256-264). Oxon: Routledge.

CONTESTED CITIES (productor) y Jorge Sequera y Michael Janoschka (directores). (2014). *Eu fico. Luta e comunidade na Vila Autódromo* [Documental]. Brasil: CONTESTED CITIES. Disponible en: <https://vimeo.com/106485221>

Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37 (112), 89-113.

Contreras, Y. y Beltrán, M. (2015). Reconstruir con capacidad de resiliencia: El casco histórico de la ciudad de Constitución y el sitio del desastre del terremoto y tsunami del 27 de febrero 2010. *Revista INVI*, 30 (83), 79-115.

Cuenya, B. y Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, 37 (111), 25-45.

Davidson, M. y Lees, L. (2010). New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16 (5), 395-411.

Davis, M. (2005). Gentrifying Disaster. *Mother Jones Magazine*. Disponible en: <http://www.motherjones.com/politics/2005/10/gentrifying-disaster>

Delgadillo, V. (2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities*. Disponible en: <http://contested-cities.net/working-papers/2015/desafios-para-el-estudio-de-desplazamientos-sociales-en-los-procesos-de-gentrificacion/>

De Mattos, C. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE*, 25 (76), 29-56.

Díaz, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18 (1030). Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>

Ducci, M. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *EURE*, 23 (69), 99-115.

Duque, R. (2014). La sombra de la gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities*. Disponible en: <http://contested-cities.net/working-papers/2014/la-sombra-de-la-gentrificacion/>

Espinosa, F., Vieyra, A. y Garibay, C. (2015). Narrativas sobre el lugar. Habitar una vivienda de interés social en la periferia urbana. *Revista INVI*, 30 (84), 59-86.

Fadda, G. y Cortés, A. (2007). Barrios. En busca de su definición en Valparaíso. *URBANO*, (16), 50-59.

Florida, R. (2003). Cities and the Creative Class. *City and Community*, 2 (1), 3-19. Disponible en: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1540-6040.00034/full>

Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano* (María Valcarce trad.). Barcelona: Reverté. (Obra original publicada en 2003).

Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. Londres: Centre for Urban Studies and Mac-Gillion & Kee.

González, S. y Hodkinson, S. (2014). Gentrificación como política pública en una ciudad provincial: El caso de la ciudad de Leeds en el Reino Unido. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 93-109.

Gravano, A. (2003). *El barrio en la teoría social hoy*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Greene, M., Link, F., Mora, R. y Figueroa, C. (2014). De la casa al barrio. *ARQ*, (86), 78-87.

Haase, A., Kabisch, S., Steinführer, A., Bouzarovski, A., Hall, R. y Ogden, P. (2010). Emergent spaces of reurbanisation: exploring the demographic dimension of inner-city residential change in a European setting. *Population, Space and Place*, 16 (5), 443-463.

Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI. (Obra original publicada en 1973).

Harvey, D. (2007). Neoliberalism as Creative Destruction. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 610 (1), 21-44.

Hayden, D. (1995). *The Power of Place: Urban Landscapes as Public History*. Cambridge, MA: MIT Press.

Herzer, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 30 (91), 29-52.

Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *EURE*, 33 (98), 57-75.

Hidalgo, R., Borsdorf, A. y Zunino, H. (2008). Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. En P. Xavier y R. Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (pp. 167-195). Santiago: Serie Geolibros.

Imilan, W. y Fuster, X. (2014). Llico post 27F: La comunidad invisibilizada en la reconstrucción de su hábitat residencial. En *Le Monde Diplomatique* (Eds.), *Ética, poder y territorio* (pp. 33-46). Santiago: Aún creemos en los sueños.

Inzulza, J. (2012). Latino-gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*, 10 (49), 2085-2107.

Inzulza, J. (2014). La recuperación del diseño cívico como reconstrucción de lo local en la ciudad intermedia: el caso de Talca, Chile. *Revista AUS*, (15), 4-8.

Inzulza, J. y Cruz, C. (2014). Diseño cívico: desde las bases de la sociedad. En J. Inzulza y L. Pérez (Eds.), *Teoría y práctica del diseño urbano para la reflexión de la ciudad contemporánea* (pp.25-38). Santiago: Maval.

Inzulza, J. y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 135-159.

Inzulza, J. y López, N. (2014). Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica: el caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014. *Revista de Urbanismo*, (31), 56-75.

Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades* (Ángel Abad y Ana Useros trads.). Madrid: Capitán Swing. (Obra original publicada en 1961).

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 28 (85), 11-20.

Janoschka, M. y Casgrain, A. (2011). Urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile. (Documento de estudio Poblara). Disponible en: http://penalolenvotano.bligoo.cl/media/users/17/863351/files/167929/MPL_Gentrificacion.pdf

Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina – una perspectiva comparativista. En J. Michelini (Eds.), *Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Madrid: Catarata. Disponible en: <http://contested-cities.net/blog/procesos-de-gentrificacion-y-desplazamiento-en-america-latina-una-perspectiva-comparativista/>

Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 7-40.

Klein, N. (2007). *Doctrina del shock: el auge del capitalismo del desastre*. Barcelona: Paidós.

Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Nueva York y Londres: Routledge.

Lees, L. (2012). The geography of gentrification. Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36 (2), 155-171.

Lefebvre, H. (1976). *Espacio y política: el derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.

Letelier, F. (2010). La ciudad intermedia: el desafío de formación de espacio público-político urbano. En M. Gaete, S. González y H. Paldoza (Eds.), *Intenciones de ciudad* (pp. 22-25). Santiago: IDC Ediciones.

Letelier, F. y Boyco, P. (2011). *Talca pos-terremoto: una ciudad en disputa. Modelo de Reconstrucción, Mercado Inmobiliario y Ciudadanía*. Santiago: Ediciones SUR.

Llop, J. y Bellet, C. (1999). *Ciudades intermedias y urbanización mundial*. Lleida: Editorial Milenio.

López, E., Gasic, I., Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27 (76), 75-114.

López, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.

López, E. (2015). Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores causales concatenados. *Working Paper Series Contested Cities*. Disponible en: www.contested-cities.net/working-papers/2015/gentrificacion-y-desplazamiento-en-america-latina-tres-factores-causales-concatenados/

Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad* (Enrique Revol trad.). Barcelona: Gustavo Gili. Obra original publicada en 1960.

Maragaño, A. (2009). La evolución temporal de las estructuras urbanas y la reconfiguración cívica de la ciudad. Sobre el centro urbano de la ciudad de Talca (1980-2007). En R. Hidalgo, C. de Mattos y F. Arenas (Eds.), *Chile: del país urbano al país metropolitano* (pp. 359-368). Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, (28), 195-240.

Meza, D. (2014). Vila Autódromo: lucha y resistencia a la remoción. *Contested Cities*. Disponible en: <http://contested-cities.net/CCmadrid/vila-autodromo-lucha-y-resistencia-la-remocion/>

Meza, D. (2015). Vila Autódromo: reflexiones a un año del documental Eu Fico. *Contested Cities*. Disponible: <http://contested-cities.net/CCmadrid/vila-autodromo-reflexiones-a-un-ano-del-documental-eu-fico/>

MINVU (2004). *Chile: un siglo de políticas en vivienda y barrio*. Santiago: Pehuén Editores Ltda.

MINVU (2011). Programa de reconstrucción de vivienda. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile.

Miranda, P. (2016). *Fragmentación de la forma urbana: el vacío urbano en los barrios históricos de Talca post-terremoto 2010. El caso del barrio norte Las Heras*. Seminario de investigación inédito. Licenciatura en arquitectura. Universidad de Chile, Santiago.

Moser, C. (2010). *Gente del barrio, vidas extraordinarias. Activos y reducción de la pobreza en Guayaquil, 1978-2004*. Santiago: Ediciones SUR.

Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili.

Olivera, P. y Delgadillo, V. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 111-133.

Oliver-Smith, A. (1994). Reconstrucción después del desastre: una visión general de secuelas y problemas. En A. Lavell (Comps.), *Al norte del Río Grande. Ciencias sociales, desastres: una perspectiva norteamericana* (pp. 25-40). Panamá: La Red. Disponible en: <http://www.desenredando.org/public/libros/1994/anrg/>

Parnreiter, C. (2014). Tendencias de desarrollo en las metrópolis latinoamericanas en la era de la globalización: los casos de Ciudad de México y Santiago de Chile. *EURE*, 31(92), 5-28.

Pulgar, C. (2013). 27F ¿La reconstrucción como ejercicio de derechos u oportunidad para el lucro? *El Mostrador*. Disponible en: www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2013/02/27/27f-la-reconstruccion-como-ejercicio-de-derechos-u-oportunidad-para-el-lucro/

Rasse, A. y Letelier, F. (2013). El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca: fotografía a dos años de la catástrofe. *Revista INVI*, 28 (77), 139-164.

Rerat, P. y Lees, L. (2011). Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, (36), 126-142.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los "con techo". *EURE*, 30 (91), 53-65.

Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista INVI*, 26 (73), 17-71.

Rossi, A. (1999). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.

Sabatini, F. y Arenas, F. (2000). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. *EURE*, 26 (79), 95-113.

Sabatini, F., Sarella, M. y Vásquez, H. Gentrificación sin expulsión o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, (24), 18-25.

Schlack, E. y Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos: artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *ARQ*, (79), 28-42.

SERVIU Maule. (2012). Cuenta pública 2011-2012. Disponible en: http://www.serviu7.cl/transparencia/ciudadana/Cuenta_Publica_SERVIU_Maule_2012.pdf

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. (1979). Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), 538-548.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34 (3), 427-450.
- Smith, N. (2013). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación* (Verónica Hendel trad.). Madrid: Traficantes de Sueños. Obra original publicada en 1996.
- Stockins, P. (2004). Oferta y demanda de vivienda en la periferia santiaguina: los nuevos desarrollos inmobiliarios. En G. Cáceres y F. Sabatini (Eds.), *Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial* (pp. 83-111). Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile/ Lincoln Institute of Land Policy.
- Suazo, V. (2014). *Explorando el modo de vida en espacios residenciales cerrados periféricos de Gran Escala en Santiago*. Seminario de investigación inédito. Licenciatura en arquitectura. Universidad de Chile, Santiago.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countrys y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos.
- Tapia, R. (2015). Terremoto 2010, Chile: Evaluación de la aplicación de normativa urbana/rural en políticas públicas. Algunos resultados. En C. Arteaga y R. Tapia (Eds.), *Vulnerabilidades y desastres socio-naturales. Experiencias recientes en Chile* (pp. 41-59). Santiago: Editorial Universitaria.
- Tapia, V. (2013). El concepto de barrio y el problema de su delimitación: aportes de una aproximación cualitativa y etnográfica. *Bifurcaciones*, (12).
- Theodore, N., Peck, J., Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, (66), 1-11.
- Tironi, M. (2003). *Nueva pobreza urbana. Vivienda y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001*. Santiago: RIL editores.
- Vergara, L. (2014). El Estado subsidiario y sus políticas urbanas: la expulsión de los estratos bajos de la ciudad. *GeoGraphos*, 5 (62), 146-166.
- Wamsler, C. (2007). Integrando la gestión del riesgo, planificación urbana y vivienda social: lecciones de El Salvador. *Revista INVI*, 22 (59), 93-114.

CAPÍTULO 6:

ANEXOS

ANEXO 1.

Pauta entrevista Fundación CRATE (EGIS Villa El Parque I, II, III y IV).

CARACTERIZACIÓN.

Nombre del entrevistado:

Fecha:

Lugar:

Participantes:

- 1) ¿Podría contarme en qué consiste el proyecto Villa El Parque?
- 2) ¿Cuál fue la participación de fundación CRATE en el proyecto habitacional Villa El Parque?
- 3) ¿Qué atributos urbanos y arquitectónicos destacarías de la Villa El Parque y su entorno, el sector Faustino González?
- 4) ¿Qué perfil tiene el usuario de la Villa El Parque? (Por ejemplo: familias, solteros, jóvenes, etc.). ¿De dónde provienen esas familias? ¿Hay familias que antes del terremoto vivieran en el centro de la ciudad? ¿Mediante qué subsidios se accedió a las viviendas de la Villa El Parque?
- 5) ¿Cómo describirías las tipologías de vivienda que se ofrecen en la Villa El Parque?
- 6) ¿Qué criterios de diseño se implementan en la vivienda?
- 7) ¿Qué criterios de diseño se implementan sobre el espacio público?
- 8) ¿Cuál fue el precio de venta de estas viviendas?
- 9) ¿A qué precio fueron comprados los terrenos donde actualmente se emplaza la Villa El Parque?
- 10) ¿Cómo proyecta el desarrollo inmobiliario futuro de este sector?
- 11) ¿Cómo se imagina la villa El Parque en 10 años más?

ANEXO 2.

Pauta entrevista Inmobiliaria ALC (pequeños condominios en barrio Las Heras).

CARACTERIZACIÓN.

Nombre del entrevistado:

Fecha:

Lugar:

Participantes:

- 1) ¿Cuándo surge el interés de ALC por invertir en el barrio norte histórico (al norte de la alameda)?
- 2) ¿Qué elementos del barrio son considerados por ALC para invertir allí?
- 3) ¿Qué atributos urbanos y arquitectónicos destacarías de un barrio antiguo como Las Heras?
- 4) ¿Cómo describirías el producto inmobiliario que ALC ha ofrecido y ofrece en el Barrio Las Heras y barrios cercanos?
- 5) ¿Cómo se insertan estos proyectos en el tejido urbano existente?
- 6) ¿Qué criterios de diseño se implementan en las viviendas y en el conjunto habitacional?
- 7) ¿Qué perfil tiene el usuario para el cual diseñan? (Por ejemplo: familias, solteros, subsidios, jóvenes, etc.).
- 8) ¿Cuál es el precio de venta de este producto actualmente?
- 9) ¿Qué transformaciones físicas cree que generan sus proyectos sobre el Barrio Norte, Las Heras?
- 10) ¿Qué transformaciones sociales cree que generan sus proyectos sobre el Barrio Norte, Las Heras?

11) En los primeros años post-terremoto se aceleró la producción inmobiliaria en el sector histórico norte, Las Heras, ¿a qué atribuyes esta situación? ¿Qué condiciones se dieron?

12) En los últimos dos años pareciera haber disminuido la velocidad de producción inmobiliaria, ¿a qué le atribuyes esta situación?

13) ¿Tenían terrenos comprados en el sector antes del terremoto? ¿Cuál fue el precio pagado por esos terrenos? ¿Compraron terrenos en el sector luego del terremoto? ¿Cuál fue el precio pagado por esos terrenos? ¿Qué había antes en los terrenos comprados? (por ejemplo: viviendas, terrenos eriazos, etc.).

14) Si el precio de suelo ha aumentado, y habiendo terrenos disponibles, entonces ¿Por qué no densificar en altura para alcanzar mayor rentabilidad económica en cada proyecto?

15) ¿Actualmente ALC tiene proyectos en carpeta en el barrio Las Heras o barrios cercanos? ¿De qué tipo serían esos proyectos? (casas, departamentos, etc.).

16) ¿Cómo proyecta el desarrollo inmobiliario futuro del Barrio Las Heras?

17) ¿Cómo se imagina el barrio Las Heras en 10 años más?

ANEXO 3.

Pauta entrevista Asesor Urbanista Municipal.

CARACTERIZACIÓN.

Nombre del entrevistado:

Fecha:

Lugar:

Participantes:

- 1) En los primeros años post-terremoto se aceleró la producción inmobiliaria en el sector histórico norte, Las Heras, ¿a qué atribuyes esta situación? ¿Qué condiciones se dieron?
- 2) En los últimos dos años pareciera haber disminuido la velocidad de producción inmobiliaria, ¿a qué le atribuyes esta situación?
- 3) ¿Hay algún interés del municipio por atraer actividad inmobiliaria al sector norte, barrio Las Heras? ¿Cuándo surge ese interés? ¿Qué medidas se han implementado para ello?
- 4) ¿Qué transformaciones físicas cree que generan los nuevos proyectos inmobiliarios sobre el Barrio Las Heras? (en media y baja densidad).
- 5) ¿Qué transformaciones sociales generan los nuevos proyectos inmobiliarios en media y baja densidad sobre el Barrio Las Heras? (dar ejemplos: llegan familias, usos, etc).
- 6) Es sabido que luego del terremoto mucha gente de escasos recursos que habitaba en el centro se fue a vivir a conjuntos de vivienda social en la periferia, ¿cómo describirías esta situación?
- 7) ¿Cómo caracterizarías a los habitantes que migraron del barrio Las Heras?
- 8) ¿Cómo caracterizaría a los nuevos habitantes del barrio Las Heras?

- 9) ¿Hay algún interés del municipio por atraer un determinado tipo de residente al Barrio Las Heras?
¿Cómo lo caracterizaría?
- 10) ¿Cómo proyecta el desarrollo inmobiliario futuro del Barrio Las Heras?
- 11) ¿Cómo se imaginan el Barrio Las Heras en 10 años más?
- 12) ¿Cómo describirías el sector Faustino González?
- 13) ¿Cómo caracterizarías la Villa El Parque en el sector Faustino González?
- 14) ¿Cómo caracterizaría a los habitantes del conjunto habitacional Villa El Parque?
- 15) ¿Hay algún interés del municipio por atraer un determinado tipo de residente a este conjunto?
¿Cómo lo caracterizaría?
- 16) ¿Cómo se imaginan la villa El Parque en 10 años más?