

Dinámicas de atracción y expulsión residencial en el peri-centro del  
Gran Santiago: análisis de transformaciones urbanas y cambios  
perceptuales de habitantes en zonas de renovación urbana durante  
la década 2010-2020<sup>1</sup>

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN URBANISMO

Elaborado por: Ignacio Arce Abarca<sup>2</sup>

Profesor Guía: Dr. Ernesto López Morales

SANTIAGO, OTOÑO DE 2021

---

<sup>1</sup> Investigación en el marco del Proyecto Fondecyt 1151287 "Spatial capital, social complexity of the rent gap formation, and social stratification: a comparative analysis of gentrification in Santiago, Buenos Aires, Rio de Janeiro and Mexico City, 2005-2018". Inv. Responsable: Dr. Ernesto López-Morales.

<sup>2</sup> Becario por el Centro de Estudios del Conflicto y Cohesión Social (COES) (ANID/FONDAP/15130009).



FACULTAD DE  
**ARQUITECTURA  
Y URBANISMO**  
**UNIVERSIDAD DE CHILE**

DEPARTAMENTO  
DE URBANISMO

## Resumen

El objetivo principal de esta tesis es analizar dinámicas de atracción y expulsión social en cuatro zonas de renovación urbana del Gran Santiago en base a transformaciones inmobiliarias, demográficas y cambios perceptuales entre distintos habitantes, ocurridos durante la década 2010-2020. No son frecuentes las investigaciones que observan formas de presión de desplazamiento y atracción a partir de la renovación urbana (ATKINSON & BRIDGE, 2005; DAVISON, 2009, EASTON, LEES Y HUBBARD, 2019), siendo aún escasas aquellas que consideren dimensiones subjetivas, simbólicas y psicológicas. Esta tesis intenta abarcar esas dimensiones.

El supuesto de investigación plantea que las fuerzas de atracción y expulsión sociales tienen una expresión que se ajusta a la percepción de diferentes tipos de habitantes. En la medida en que los costos de localización se mantienen crecientemente altos para todos los residentes, varían atributos como los años viviendo en el lugar, el tipo de vivienda y el modo de tenencia, y estas diferencias afectan la percepción sobre los cambios del barrio y el deseo que surge de migrar o no hacerlo. Tanto propietarios antiguos y nuevos en los barrios muestran ser más permeables a internalizar las fuerzas de atracción, mientras que los arrendatarios antiguos y nuevos internalizan con mayor intensidad las fuerzas de expulsión, lo que permite develar sus dinámicas en el tiempo sobre los residentes en las cuatro zonas de estudio. Tendencias de gentrificación fueron observadas en

la medida de que residentes más vulnerables internalizan más fuertemente las fuerzas de expulsión.

Este trabajo considera datos longitudinales levantados entre 2015 y 2018 por el equipo del proyecto Fondecyt en el que se enmarca. Ello se hizo sobre cuatro zonas en distintas comunas peri-centrales del Gran Santiago con importante dinamismo inmobiliario y demográfico durante la última década. Dada la naturaleza compleja de las dinámicas de atracción y expulsión social, se plantea un enfoque mixto donde convergen métodos cuantitativos y cualitativos para el procesamiento de datos. Los principales instrumentos metodológicos utilizados son la Encuesta Panel de Barrios de Santiago 2015 – 2018 levantada por el mencionado proyecto Fondecyt 1151287, así como entrevistas semiestructuradas a residentes antiguos, nuevos y desplazados.

El aporte principal de este estudio es entender, desde el urbanismo, los efectos subjetivos de planes, políticas y proyectos asociados a la renovación urbana sobre las dimensiones simbólicas y psicológicas de los habitantes. Esto, como una forma de atender dimensiones poco abordadas en los estudios urbanos actuales, y así incorporarlas para la consideración de futuras políticas públicas enfocadas en retener población socialmente vulnerable que habite densificados y resguardar su salud e integridad.

**Palabras clave:** *renovación urbana, cambios demográficos, atracción y expulsión residencial, costos de localización, evaluación y percepción de cambios barriales*

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.1. Introducción .....  | 9         |
| 1.2. Planteamiento del problema .....  | 11        |
| 1.3. Objetivos e Hipótesis .....   | 12        |
| 1.3.1. Objetivo general .....  | 12        |
| 1.3.2. Objetivos específicos.....  | 12        |
| 1.3.3. Hipótesis.....  | 13        |
| <b>2. MARCO TEÓRICO.....</b>   | <b>14</b> |
| 2.1. Introducción .....  | 14        |
| 2.2. Origen de los debates sobre gentrificación.....   | 16        |
| 2.2.1. Fuerzas motrices de la gentrificación contemporánea .....   | 17        |
| 2.3. Sobre el desplazamiento social en la teoría de la gentrificación..  | 19        |
| 2.4. Desplazamiento y percepción social .....  | 22        |
| 2.5. Conceptualización de variables .....  | 25        |
| <b>3. PROPUESTA METODOLÓGICA .....</b>   | <b>29</b> |
| 3.1. Diseño Metodológico .....   | 29        |
| 3.2. Encuesta Panel de Barrios de Santiago 2015 y 2018 .....   | 32        |
| 3.2.1. <i>Clústeres de análisis e intento de precisión de clústeres</i> .....                                  | 36        |
| 3.3. Definición de indicadores y fuentes de datos .....  | 39        |
| <b>4. DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>   | <b>44</b> |
| 4.1. Desarrollo Inmobiliario y transformaciones demográficas en el centro y peri-centro del Gran Santiago..... | 44        |
| 4.1.1. <i>Renovación urbana y mercado residencial de gran altura</i> .....                                     | 44        |
| 4.1.2. <i>Transformaciones demográficas en espacios peri-centrales</i> .....                                   | 52        |
| 4.2. Percepción sobre cambios en los barrios y sus efectos por parte de diferentes tipos de habitantes .....   | 55        |
| 4.2.1. Habitantes Antiguos.....  | 55        |
| 4.2.2. Arrendatarios Nuevos de Casas .....   | 66        |
| 4.2.3. Arrendatarios Nuevos de Departamentos .....   | 76        |
| 4.2.4. Propietarios Nuevos.....  | 86        |

|  |     |
|--|-----|
| 4.2.5. Matriz de síntesis .....  | 96  |
| 4.3. Narrativas de atracción y expulsión en zonas de renovación urbana del Gran Santiago ..... | 98  |
| 4.3.1. Formas de (in)adaptabilidad en los habitantes antiguos .....                            | 98  |
| 4.3.2. Aprecio y rechazo de la renovación urbana en Habitantes Nuevos                          | 112 |
| 4.3.3. Motivos de abandono de Habitantes que migraron de las zonas                             | 121 |
| 5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....   | 128 |
| 6. CONCLUSIONES.....   | 137 |
| 7. BIBLIOGRAFÍA.....   | 141 |
| 8. ANEXOS .....  | 146 |

## TABLAS Y FIGURAS

### Tablas

|              |    |
|--------------|----|
| Tabla 1..... | 27 |
| Tabla 2..... | 35 |
| Tabla 3..... | 38 |
| Tabla 4..... | 42 |
| Tabla 5..... | 43 |
| Tabla 6..... | 55 |
| Tabla 7..... | 97 |

### Figuras

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Figura 1 .....  | 32  |
| Figura 2. ....  | 48  |
| Figura 3 .....  | 53  |
| Figura 4 .....  | 100 |
| Figura 5. ....  | 102 |
| Figura 6. ....  | 104 |
| Figura 7 .....  | 106 |
| Figura 8 .....  | 107 |
| Figura 9 .....  | 108 |
| Figura 10 ..... | 110 |
| Figura 11. .... | 114 |
| Figura 12. .... | 115 |
| Figura 13. .... | 117 |
| Figura 14 ..... | 118 |

|                |     |
|----------------|-----|
| Figura 15..... | 123 |
| Figura 16..... | 124 |
| Figura 17..... | 161 |
| Figura 18..... | 163 |
| Figura 19..... | 165 |
| Figura 20..... | 167 |

## Gráficos

|                 |    |
|-----------------|----|
| Gráfico 1.....  | 45 |
| Gráfico 2.....  | 46 |
| Gráfico 3.....  | 47 |
| Gráfico 4.....  | 50 |
| Gráfico 5.....  | 51 |
| Gráfico 6.....  | 52 |
| Gráfico 7.....  | 56 |
| Gráfico 8.....  | 56 |
| Gráfico 9.....  | 58 |
| Gráfico 10..... | 59 |
| Gráfico 11..... | 61 |
| Gráfico 12..... | 62 |
| Gráfico 13..... | 64 |
| Gráfico 14..... | 65 |
| Gráfico 15..... | 66 |
| Gráfico 16..... | 67 |
| Gráfico 17..... | 68 |
| Gráfico 18..... | 69 |
| Gráfico 19..... | 70 |
| Gráfico 20..... | 72 |
| Gráfico 21..... | 73 |
| Gráfico 22..... | 74 |
| Gráfico 23..... | 75 |
| Gráfico 24..... | 76 |
| Gráfico 25..... | 77 |
| Gráfico 26..... | 78 |
| Gráfico 27..... | 78 |
| Gráfico 28..... | 80 |
| Gráfico 29..... | 81 |
| Gráfico 30..... | 82 |
| Gráfico 31..... | 84 |
| Gráfico 32..... | 85 |
| Gráfico 33..... | 86 |
| Gráfico 34..... | 87 |
| Gráfico 35..... | 88 |
| Gráfico 36..... | 89 |

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Gráfico 37..... | 90  |
| Gráfico 38..... | 91  |
| Gráfico 39..... | 92  |
| Gráfico 40..... | 94  |
| Gráfico 41..... | 95  |
| Gráfico 42..... | 96  |
| Gráfico 43..... | 152 |
| Gráfico 44..... | 152 |
| Gráfico 45..... | 154 |
| Gráfico 46..... | 154 |
| Gráfico 47..... | 156 |
| Gráfico 48..... | 156 |
| Gráfico 49..... | 157 |
| Gráfico 50..... | 158 |
| Gráfico 51..... | 159 |

### Anexos

|               |     |
|---------------|-----|
| Anexo 1.....  | 146 |
| Anexo 2.....  | 147 |
| Anexo 3.....  | 148 |
| Anexo 4.....  | 149 |
| Anexo 5.....  | 151 |
| Anexo 6.....  | 153 |
| Anexo 7.....  | 157 |
| Anexo 8.....  | 158 |
| Anexo 9.....  | 159 |
| Anexo 10..... | 160 |



## 1. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.1. Introducción

La investigación sobre cambio urbano y expulsión en América Latina ha aumentado considerablemente durante los últimos años, y lo ha hecho con énfasis en Santiago de Chile (MENDOZA, 2016). En términos generales, la investigación se ha enfocado en examinar el proceso de reestructuración de espacios centrales articulados por regímenes de “Estado proempresarial”, los cuales desarrollan procesos de renovación urbana en ciudades con un alto grado de inserción en el mercado financiero. Esta renovación urbana conlleva procesos de desplazamiento y/o exclusión de residentes vulnerables, a partir de transformaciones inmobiliarias referidas a la inversión y reconfiguración del entorno construido y el desarrollo de nuevos servicios urbanos, pero también apareja transformaciones sociodemográficas relacionadas con la llegada de nuevos habitantes, y divergentes percepciones tanto de residentes nuevos como antiguos (LÓPEZ-MORALES, GASIC Y MEZA, 2012; 2014: JANOSCHKA, SEQUERA Y SALINAS, 2014; BETCANCUR, 2014)

En Chile, mientras se han descrito en detalle las transformaciones morfológicas y socioculturales del centro del Gran Santiago junto con la llegada de nuevos habitantes (CONTRERAS, 2011, 2017; INZULZA, 2012; VICUÑA, 2017), el desplazamiento y expulsión sólo han sido explorados mediante algunos estudios cuantitativos, que dan cuenta de la necesidad de evaluar el potencial de desplazamiento sobre residentes locales mayormente por razones económicas (LÓPEZ-MORALES ET AL.,

2013; ARRIAGADA & CORTÍNEZ, 2015), y solo ha sido verificado mediante lógicas deductivas, a partir de análisis de “brecha de renta”<sup>3</sup> y bajo la lógica teórica de una forma genérica de gentrificación (LÓPEZ-MORALES, 2013, 2015A, 2016). Asimismo, en Chile aún no se realizan estudios longitudinales para observar estas dinámicas de atracción/expulsión en el tiempo. El presente estudio busca contribuir a llenar este vacío de información.

Esto se hace más urgente sobre todo en un contexto de acelerados e intensas transformaciones inmobiliarias y demográficas, donde estudios recientes indican que entre 2008 y 2019, en el centro y peri-centro del Gran Santiago, los precios de vivienda nueva han aumentado un 150% y un 127% respectivamente, siendo un caso excepcional a escala mundial de encarecimiento de la vivienda (GONZÁLES, 2019). Sumado a ello, aparece una fuerza asociada a las migraciones internacionales y a nuevos residentes inmigrantes de departamentos y casas multi-ocupadas, localizados en barrios peri-centrales metropolitanos (CONTRERAS, 2017; ATISBA, 2018; ARRIAGADA, 2020)<sup>4</sup>, que tiende a complejizar el modelo conceptual del desplazamiento social generado por transformaciones de mercado inmobiliario. Como se aprecia, la perspectiva de esta investigación se posiciona en un contexto

---

<sup>3</sup> La teoría de la Brecha de Renta o *rent gap* fue planteada por N. Smith (1979) para interpretar procesos de gentrificación desde la economía política urbana. El concepto ha sido trabajado y profundizado en Chile por López-Morales (2013) quien lo define como “el diferencial entre la renta actual *capitalizada* – por un antiguo propietario del suelo - y una renta *potencial* de carácter monopolístico, maximizada por las ventajas ofrecidas de infraestructura y servicios, y las regulaciones públicas de construcción” (p.36).

<sup>4</sup> Según un estudio de Atisba (2018) con datos del último Censo de 2017, la “macrozona central” definida por las comunas de Santiago, Independencia, Recoleta, San Miguel y Quinta Normal comprenden el 45% del total de inmigrantes en la Región Metropolitana, y solo la comuna de Santiago contiene al 25%.

urbano sumamente cambiante y dinámico, lo que justifica el enfoque longitudinal utilizado, según se explica en la metodología.

## 1.2. Planteamiento del problema

Las posturas actuales plantean que las fuerzas de atracción y expulsión no pueden abordarse sin considerar sus aspectos subjetivos relativos a sus dimensiones simbólicas y psicológicas que constituyen una verdadera “punta de iceberg” en la disputa social de espacios centrales (FULLILOVE 2001; JANOSCHKA, 2016; ZUK ET AL., 2017). Se comprende, en este caso, el desplazamiento como un proceso basado en una presión ejercida por una construcción simbólica asociada a cambios en el barrio, conducidos por una amplia gama de políticas urbanas, discursos y prácticas que conlleva a una disrupción social e identitaria entre los habitantes y su entorno (FULLILOVE, 1996; BLANCO & APAOLAZA, 2016), pudiendo manifestarse con efectos sobre la integridad emocional y psicológica de habitantes locales incluso sin la necesidad de una reubicación espacial (DAVISON, 2009).

De esta forma, esta tesis plantea la siguiente pregunta de investigación:

*¿De qué manera y cómo cambia en el tiempo la percepción sobre las transformaciones inmobiliarias y demográficas por parte de distintos habitantes en zonas de renovación urbana del Gran Santiago?*

Luego, *¿cómo se relaciona este cambio perceptual con dinámicas observables de atracción y de expulsión social, y cómo se relacionan estas dinámicas con gentrificación?*



### **1.3. Objetivos e Hipótesis**

#### **1.3.1. Objetivo general**

Analizar dinámicas de atracción y expulsión social en cuatro zonas de renovación urbana del Gran Santiago en base a transformaciones inmobiliarias, demográficas y cambios perceptuales entre distintos habitantes, ocurridos entre 2015 y 2018.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

- I. A modo de contexto, caracterizar las transformaciones inmobiliarias y demográficas ocurridas en las zonas de estudio durante la última década.
- II. Observar el comportamiento entre 2015 y 2018 de las siguientes variables: costos de localización, evaluación de los elementos del barrio y deseo de migrar, entre diferentes habitantes de las zonas de estudio.
- III. Identificar aspectos económicos, simbólicos y psicológicos que se perciben como factores de atracción o expulsión por los distintos tipos de habitantes de las zonas de estudio.

### 1.3.3. Hipótesis

En contextos de recambio inmobiliario acelerado, como es el caso de diversos barrios centrales y peri-centrales del Gran Santiago, es posible advertir fuerzas de atracción y expulsión social internalizadas diferencialmente por los distintos grupos de residentes en juego. Estas fuerzas tienen una expresión económica-material importante pero no pueden ser entendidas sin considerar aspectos simbólicos y psicológicos percibidos por distintos tipos de habitantes, en distintos momentos en el tiempo. En el caso del peri-centro del Gran Santiago, el deseo de migrar de un barrio, o no hacerlo, varía en función de la tenencia (propietarios versus arrendatarios), el tipo de vivienda (conventillo, casa o departamento) y los años residiendo en el barrio (apego); es decir, el deseo de no migrar aflora más en residentes que cuentan con propiedad de un bien raíz en el barrio, pero también aumenta con el tiempo de residencia en el lugar, y entre los arrendatarios, los habitantes de casas son los más vulnerables a experimentar deseo de migrar.

## 2. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Introducción

El presente marco conceptual se desagrega en cuatro partes. La primera, dedicada a describir la génesis de la dicotomía conceptual entre expulsión/atracción, es decir, los principales debates por los que ha atravesado la teoría de la gentrificación desde las posturas causales explicativas disímiles entre David LEY y Neil SMITH (1979), hasta las discusiones contemporáneas enfocadas en los efectos de la gentrificación (SLATER, 2009).

La segunda sección se centra en las fuerzas motrices de la renovación urbana privada, siendo de utilidad la discusión generada por SMITH (2012) y su teoría del “desarrollo geográfico desigual”. Por su parte, los aportes conceptuales de HARVEY ([1989] 2007) y LÓPEZ-MORALES, GASIC Y MEZA (2012) en base a la idea de “urbanismo proempresarial”, entrega luces para entender el rol del Estado en la composición y dirección de las fuerzas de atracción y de expulsión en el marco de procesos locales de renovación en altura.

La tercera parte se enfoca en la idea de desplazamiento y la forma en que la comprensión de este concepto repercute en su observación (EASTON ET AL., 2019), es decir, el desplazamiento implica un problema epistemológico. Se discute el aporte de MARCUSE (1985) y sus categorías de desplazamiento, las cuales son retomadas posteriormente por BLANCO & APAOLAZA (2016) y ZUK ET AL., (2018) para resaltar su significancia política en estudios urbanos contemporáneos, así como

establecer una distinción analítica más clara entre gentrificación y desplazamiento, comprendiendo este último más allá de la traslación geográfica, sino también como fuerzas complejas que contribuyen a la transformación del significado y aprecio que los habitantes otorgan a sus barrios.

El cuarto apartado se basa en lo planteado por JANOSCHKA (2016) quien fomenta la comprensión de las subjetividades involucradas detrás de las injusticias sociales provocadas por procesos de renovación urbana en Latinoamérica, proponiendo enfatizar en sus dimensiones simbólicas y psicológicas. Esto se relaciona con la discusión de FULLILOVE (1996; 2001) quien a través de los conceptos “psicología del lugar” y “trauma por desarraigo” explora la relación entre los procesos de renovación urbana y los lazos psicosociales que unen a las personas con sus entornos vitales. En esta misma línea también cobra relevancia el enfoque de DAVIDSON (2009) con la idea de “desplazamiento no espacial”, es decir, efectos adversos producto de los cambios en los barrios que conducen a una “pérdida del lugar” en las personas, una nueva atmósfera distinta, aparte de la posterior reubicación espacial.

En la última sección del presente capítulo, se describe la operacionalización de las categorías de análisis y se establece conceptualmente la medición de las principales variables consideradas en la investigación.

## 2.2. Origen de los debates sobre gentrificación

En principio, la discusión sobre la gentrificación posó su énfasis en el debate conformado por las famosas explicaciones contrapuestas de DAVID LEY y NEIL SMITH durante la década de 1970 y parte de 1980. El tema de conflicto era si los nuevos costos de residencia aparejados por los procesos de renovación en zonas centrales respondían a nuevas prácticas culturales de nuevos habitantes “soberanos” (tesis culturalista o “del consumo”), o era el capital económico (y también cultural y con un marcado sesgo de clase, según SMITH, (2012) lo que soberanamente volvía a imponer sus reglas en esos espacios centrales (ATKINSON & BRIDGE, 2005; HERZER, 2008).

Desde la década de 1990 existe cierto consenso en cuanto a la utilidad de converger estas perspectivas para abordar el proceso multifacético de la renovación urbana neoliberal actual. Superado este debate inicial, en la actualidad, la discusión se relaciona con el cuestionar la idea del desplazamiento residencial como condición “sine qua non” del desarrollo inmobiliario, desestimando su impacto negativo y resaltando sus beneficios (como de alguna forma parecieran expresarlo FREEMAN, 2008 Y SABATINI ET AL., 2009; 2017), lo cual deriva hasta hoy en “desplazar al desplazamiento” y despolitizar su narrativa (SLATER, 2006; 2009; EASTON ET AL., 2019).

A nivel internacional, GHERTNER (2015), basado en estudios en la India critica que la gentrificación sigue un modelo difusionista que interpreta contextos urbanos



en el “Sur Global” para confirmar teorías planteadas en el “Norte Global”. Considera que existe un desmedido uso del concepto de gentrificación (otros agregan que refleja cierto “imperialismo” intelectual (ver DÍAZ-PARRA, 2020), y que al tener una excesiva fijación económica y con la propiedad privada, no posee herramientas de análisis suficientes para comprender transformaciones inmobiliarias en regímenes de propiedad informal de suelo, como la India, o eventualmente México, Ecuador o Brasil. Es decir, donde exista una multiplicidad de sistemas de tenencia de la tierra más allá de la propiedad privada (CEPAL, 2014). Desde Alemania, MATTHIAS BERNT engloba el planteamiento de GHERTNER (2015) como “particularista” al introducirse en desórdenes locales y ver realidades supuestamente distintas, a la vez que critica a LÓPEZ-MORALES (2015B) al calificarlo como “universalista”, por expandir el concepto a una escala planetaria, desde una perspectiva estructuralista, minimizando las diferencias comparativas entre contextos urbanos y exacerbando las similitudes.

### **2.2.1. Fuerzas motrices de la gentrificación contemporánea**

ERIC CLARK (2005) entiende a la gentrificación como:

[...] un proceso que involucra un cambio en la población de usuarios de suelo, de tal modo que los nuevos son de estatus socioeconómico más alto que los usuarios previos, junto con un cambio asociado en el entorno construido a través de la reinversión de capital fijo. Mientras más grande la diferencia en estatus socioeconómico, más perceptible es el proceso, ya

que mientras más poderosos son los nuevos usuarios, más marcado será el cambio asociado en el entorno construido (p. 258, traducido en MARÍN ET AL., 2019: p. 8).

En términos más abstractos, el proceso de transformación del entorno construido con niveles altos de desplazamiento residencial asociado a una clase social responde a dinámicas de la geografía urbana definida por la circulación geográfica de capital, lo que SMITH (2012) entiende como un proceso de “desarrollo geográfico desigual”. Con esta teoría, se explica que por medio de diferentes escalas el capital circula en la constante búsqueda de auto valorización, acumulándose en aquellos territorios con atributos más favorables para su rentabilidad y reproducción en desmedro de otros, lo que ocurre tanto a escala global como a escala urbana. Este proceso se ha intensificado durante las últimas décadas en la medida en que la gentrificación se ha vuelto planetaria (BRENNER, 2013; LEES ET AL., 2016; HAYES & ZABAN 2020).

La generalización de la gentrificación responde según SMITH (2001) a la neoliberalización del Estado, sobre todo por la penetración del sistema financiero global y el papel de las alianzas público-privadas que sirven de nexo entre flujos de capital inmobiliario y planes, políticas o proyectos de inversión en centros urbanos, en un contexto político organizado por esquemas de gobernanza pro-empresarial (HARVEY, 1989; LÓPEZ-MORALES, GASIC Y MEZA, 2012).

### **2.3. Sobre el desplazamiento social en la teoría de la gentrificación**

Una discusión hoy relevante en los estudios sobre gentrificación es establecer una relación y a su vez una distinción analítica más clara respecto al desplazamiento social, dado que considerando que el modo en que se definen tales conceptos repercute en su observación y medición. A partir de este punto, un mismo proceso de traslación espacial puede diferenciarse en migración voluntaria, reemplazo o desplazamiento social (EASTON ET AL., 2019), y por tratar indistintamente tales diferencias se puede contribuir a invisibilizar procesos de expulsión social en contextos de gentrificación, o bien la aplicación de diferentes metodologías para medir desplazamiento pueden arrojar resultados significativamente diferentes en una misma área de estudio (PREIS ET AL., 2020)

PETER MARCUSE (1985) realizó uno de los esfuerzos tempranos y aportes más relevantes para comprender la naturaleza del desplazamiento y su relación con procesos de gentrificación. En un artículo realizado sobre el mercado inmobiliario en Nueva York hace más de 30 años, el autor destaca cuatro formas distintas de comprender el desplazamiento social y que han influenciado hasta hoy la discusión en el campo:

- I. Desplazamiento directo del último residente: ocurre cuando los propietarios o arrendadores suspenden los servicios básicos y/o incrementan el precio de arriendo, también cuando el Estado expropia y/o desaloja.

- II. Desplazamiento directo en cadena: relacionado con el deterioro urbano y el incremento de las rentas, lo cual permite incluir a los hogares anteriores que pudieron verse expulsados en una etapa anterior al deterioro físico y al proceso de revalorización.
- III. Desplazamiento “exclusionario”: cuando la nueva oferta inmobiliaria es inaccesible para la población de bajos ingresos. En este punto, los autores BLANCO & APAOLAZA (2016) sostienen que este tipo de desplazamiento se asocia a dificultades para acceder a zonas de renovación urbana y la consecuente limitación en las decisiones de localización para grupos sociales que anteriormente contaban con esas zonas como alternativas residenciales.
- IV. Presión de desplazamiento: referido a una fuerza que despoja de sus hogares a población vulnerable producto de la renovación de los barrios que habitan, debido al encarecimiento de los costos de vida y las nuevas características del barrio, donde antiguos vecinos se fueron y los comercios tradicionales fueron sustituidos por otros orientados para grupos sociales de mayores ingresos. Los autores BLANCO & APAOLAZA (2016) agregan que corresponde a un proceso multifactorial, pero echa raíz en las transformaciones del barrio, percibidas como agresiones cotidianas que conllevan a un desapego social e identitario entre residentes y su entorno.

En relación a la presión de desplazamiento según ZUK ET AL., (2017), si bien el desplazamiento es una preocupación central en la gentrificación y puede ser su

principal y último resultado, también es un fenómeno que puede ocurrir incluso en ausencia de ella, lo cual trae a discusión lo planteado por DELGADILLO (2015), quien menciona varias formas de desplazamiento, tales como el descongelamiento o liberalización de regímenes de arriendo controlado, la informalidad en el arriendo de favelas y conventillos, expulsiones por el no pago de hipotecas debido a crisis económicas, desalojos por proyectos de renovación urbana y la realización de grandes eventos internacionales, desplazamiento social por desastres socio-naturales, expulsión por discriminación social o étnica, y expulsión por control político y (para)militar. Es decir, no necesariamente desplazamiento por gentrificación.

Así, tanto en BLANCO & APAOLAZA (2016) como en ZUK ET AL., (2017) se concuerda en conceptualizar el desplazamiento como una presión simbólica, articulada por un andamiaje de políticas urbanas, discursos y prácticas que conducen a la transformación del significado de los barrios que pueden estar inmersos en procesos de renovación urbana, que entre otras cosas induce a la creciente invisibilidad de algunas prácticas sociales y culturales, la criminalización de otras, la limitación en el uso y la exclusión del espacio público, así como la hegemonía de una civilidad neoliberal de las clases medias urbanas (MARTÍN ET AL., 2019).

## 2.4. Desplazamiento y percepción social

La discusión planteada por JANOSCHKA (2016) es de gran utilidad para profundizar en la naturaleza compleja del desplazamiento social desde una perspectiva subjetiva, el autor plantea que cualquier expresión o forma de desplazamiento no puede ser comprendida sin considerar de manera relacional cuatro dimensiones de análisis, a saber: a) aspectos materiales, económicos y financieros, b) aspectos políticos, c) aspectos simbólicos y, d) aspectos psicológicos, donde en esta tesis se apoya los dos últimos por su utilidad para comprender el desplazamiento social en su naturaleza complejidad. De esta forma, en cuanto a sus aspectos simbólicos, JANOSCHKA (2016) plantea que se refiere:

*“...a la relación entre grandes instituciones sociales y políticas, junto a medios de comunicación, así como aspectos individuales referidos perfiles socioculturales y prácticas diferenciadas en el espacio, cuya consecuencia genera que las subjetividades asociadas a las clases populares experimenten una estigmatización discursiva determinada por una hegemonía cultural afectando a todas las dimensiones de la vida diaria.”*  
(pp. 40 – 41).

Sigue describiendo los aspectos psicológicos del desplazamiento social como un proceso en el que:

*“Se problematiza los efectos que el desplazamiento tiene en la constitución psicológica de las personas, relacionado con las múltiples violencias simbólicas que afectan la vida diaria. Implica la dislocación, el aislamiento social desde antes del desplazamiento material, y que se produce a partir de cambios materiales, políticos y sociales inducidos, independientemente del desplazamiento material, provocando sentimientos de pérdida de lugar, alineación, estrés en la vida diaria y traumas psicológicos” (pp. 42 – 43)*

Abordar estas dos dimensiones del desplazamiento implica hacer la clave distinción entre lugar y espacio, respecto a ello DAVISON (2009) entiende que el primero se relaciona con el sentido de seguridad y bienestar, mientras que el segundo se asocia a la idea de la libertad y determinación. Por tanto, la reubicación espacial de los individuos constituye desplazamiento, pero la pérdida del sentido de lugar también lo hace. Tanto la amenaza de una indeseada reubicación espacial como la pérdida de sentido de lugar son fuerzas que tensionan el bienestar de habitantes de barrios de renovación urbana.

Este aspecto, junto a la percepción de seguridad y conformidad en general con el vecindario, contribuyen a la generación de lazos de apego e identidad, donde la idea de “psicología del lugar” permite plantear que una amenaza a un entorno en el cual las personas sienten apego y bienestar es también una amenaza a ellos mismos y se sienten agredidos. Algunas formas de agresión son la pérdida de vecinos y los cambios en la luminosidad o en la estética del paisaje,

ambos tan traumáticos como la expulsión física de un vecindario (FULLILOVE, 1996).

El estrés generado por renovación inmobiliaria afecta la pérdida de los lazos interpersonales, el capital social, cultural y político que tiene determinada red comunitaria local en un barrio, quienes resultan atravesados por una alteración parcial o total de su “ecosistema emocional”, proceso que FULLILOVE (2001) denomina “trauma por desarraigo” (*Root Shock*).

En este sentido, FULLILOVE (2001) plantea tres formas mediante la cual la renovación urbana y la presión de desplazamiento pueden tener efectos sobre la salud mental de las personas; (1) como causa directa por sentimiento de nostalgia y luto prolongado por la pérdida del barrio o de sus características; (2) como causa indirecta cuando la persona desplazada se relocaliza en zonas con malas condiciones socioambientales y; (3) como causa fundamental, en el sentido en que la renovación urbana y la reorganización socioeconómica del espacio deriva en la reorganización y restricción en el acceso a los recursos y servicios urbanos, especialmente de salud.

La idea de “trauma por desarraigo” (FULLILOVE, 2001) se relaciona con lo que DAVISON (2009) llama “desplazamiento no espacial”, o sea, la pérdida de significado social, prácticas culturales y redes asociadas con la renovación de los barrios. Para él, estudiar el desplazamiento puramente identificando el movimiento



de personas no es suficiente para comprender el significado social y las prácticas asociadas a las experiencias vividas en los barrios.

Ambas ideas contribuyen a superar el excesivo foco sobre la reubicación espacial para estudiar el desplazamiento, y entenderlo como fuerzas que puede destruir el sentido de lugar de las personas sin la necesidad de desplazamiento material, lo cual se relaciona con las posturas de MARCUSE (1985), SLATER (2009), DELGADILLO (2015) y JANOSCHKA (2016).

De esta forma, las fuerzas de expulsión son visibles por cambios materiales y transformaciones urbanas abruptas, así como invisibles, porque afecta la integridad emocional de las personas, ejerciendo presión sobre los antiguos habitantes mientras llegan nuevos grupos sociales con ingresos, estudios y prácticas culturales distintas (MARÍN ET AL., 2019).

## **2.5. Conceptualización de variables**

Se pueden delimitar los alcances teóricos de lo comprendido por “fuerzas de expulsión” y “fuerzas de atracción” sobre espacios centrales y peri-centrales. Por la primera fuerza, se entiende el sentido de disconformidad con el barrio y que puede estar relacionado con el deseo o necesidad de las personas a abandonarlo o no hacerlo, en un contexto de encarecimiento de los costos de vida y del acceso al lugar (MARCUSE, 1985; SLATER, 2009; LÓPEZ-MORALES, 2013), donde la renovación urbana es asociada a una densificación intensiva que conduce al deterioro o desaparición de elementos tradicionales del barrio, impactando en la

calidad de vida (LÓPEZ-MORALES ET AL., 2015) y afectando su apego hacia él (BLANCO & APAOLAZA, 2016), aspectos que pueden ser internalizado por habitantes locales de manera tal que pueden sentir una pérdida del sentido de lugar que estimule daños en su integridad psicológica por el hecho de vivir o sentir presión por abandonar su barrio (FULLILOVE, 2001; DAVISON, 2009; JANOSCHKA, 2016).

Por su parte, la fuerza de atracción se entiende como el sentido de conformidad con el barrio, así como el deseo junto a las posibilidades materiales de las personas de permanecer o arribar a él, en un contexto en el cual la renovación urbana se percibe como solución habitacional y la estabilización de barrios deprimidos (SABATINI ET AL., 2017), en base la llegada de nuevos habitantes, algunos de estratos sociales superior a los preexistentes (CONTRERAS, 2011; 2017), y la modernización de los servicios (FREEMAN, 2008; SABATINI ET AL., 2009), lo que en conjunto configuran una determinada forma de vida urbana moderna, nuevos usos y prácticas en el espacio y que son altamente diferenciados de las prácticas que exhiben los habitantes preexistentes (MARÍN ET AL., 2019).

Estas dos fuerzas son observadas de igual forma para abordar con mayor profundidad las distintas facetas de una misma disputa por acceder y permanecer en espacios centrales, expresadas como fuerzas opuestas y complementarias. De esta forma, la siguiente tabla contiene los principales elementos teóricos considerados en esta tesis, para definir a las fuerzas de atracción y de expulsión.

| Fuerzas de expulsión   | Fuerzas de atracción  |
|--|---|
| Renovación urbana como restricción habitacional (HERZER, 2008; SMITH, 2012)  | Renovación urbana como solución habitacional (SABATINI ET AL., 2009)                          |
| Encarecimiento de los costos de vida de barrios centrales (MARCUSE, 1985; SLATER, 2009; LÓPEZ-MORALES, 2013).  | Estabilización y mejoramiento de zonas urbanas deprimidas (SABATINI ET AL., 2017)             |
| Desaparición de elementos tradicionales del barrio (JANOSCHKA, 2016; MARÍN ET AL., 2019)   | Surgimiento de nuevos elementos modernos en el barrio (FREEMAN, 2008; SABATINI ET AL., 2017). |
| Pérdida o impedimento de generar apego e identidad con el barrio (DAVISON, 2009; BLANCO & APAOLAZA, 2016)  | Aprecio por la centralidad y características de los barrios (CONTRERAS, 2017)                 |
| Efectos adversos en calidad de vida y daños psicológicos derivados (FULLILOVE, 1996; DAVISON, 2009; LÓPEZ-MORALES ET AL., 2015; JANOSCHKA, 2016; LIM ET AL., 2017) | Sentido de distinción y valoración de vida urbana central (MARÍN ET AL., 2019)                |

Tabla 1 Elementos teóricos para definir las fuerzas de atracción y de expulsión social en un contexto de gentrificación. Elaboración propia (2021).

A continuación, se definen conceptos clave:

**Cambios demográficos:** la relación entre llegada de nuevos habitantes (generalmente de mayor estatus socioeconómico al preexistente en zonas urbanas anteriormente despobladas y/o deterioradas), y pérdida de población tradicional y/o vulnerable, siguiendo a las investigaciones locales de CONTRERAS (2011; 2017) y SABATINI ET AL., (2009; 2017). También se reconoce el arribo de población de bajo estatus que arriba en calidad de arrendatarios, incluyendo población migrante internacional (ARRIAGADA, 2020).

**Deseo de migrar:** la disposición y el conjunto de acciones que una persona, junto a su hogar, adoptan en torno a la idea de abandonar la vivienda y/o el barrio. Rescata la línea de discusión planteada originalmente por MARCUSE (1985) mediante la idea de “presión de desplazamiento”, aunque enfatizando

también en la complejidad multifactorial relacionada con aspectos subjetivos según sugiere BLANCO & APAOLAZA (2016) Y JANOSCHKA (2016).

**Costos de localización:** la percepción sobre los cambios en los precios de comercios, servicios y costos para acceder a la vivienda en las zonas, relacionado la proyección de permanencia de habitantes en espacios centrales en un contexto de encarecimiento de los costos de vida y de la vivienda, como menciona LÓPEZ-MORALES (2013) citando a SLATER (2009) para observar rasgos de la “presión de desplazamiento” en un contexto local.

**Evaluación de los elementos del barrio:** apreciación de los habitantes desde sus múltiples posiciones subjetivas sobre la relación que establecen con su entorno inmediato, en el sentido de lo planteado por FULLILOVE (1996) con la idea de “psicología del lugar” y por DAVISON (2009) con el concepto de “desplazamiento no espacial”, los cuales se relacionan con la conformidad o rechazo sobre el estado y evolución del barrio a partir de los distintos elementos que le componen, tanto materiales como inmateriales, destacando en el último aspectos como seguridad, calidad de vida y apego.

### **3. PROPUESTA METODOLÓGICA**

#### **3.1. Diseño Metodológico**

La presente investigación se aborda mediante el estudio de casos. Los enfoques cualitativo y cuantitativo convergen en el análisis de datos múltiples y procesamiento de información. De acuerdo con Yin (1994), la estrategia del estudio de caso se entiende como la búsqueda de hallazgos empíricos sobre un fenómeno dentro de un contexto donde las fronteras entre sí son poco evidentes, siendo de utilidad cuando se cuestiona el cómo y por qué sobre el comportamiento de un fenómeno acorde a un tipo de estudio explicativo. En este sentido, el área de estudio se comprende como un análisis detallado de una unidad socioespacial acotada en el espacio y en el tiempo, para ofrecer explicaciones e interpretaciones de acuerdo con el marco conceptual de la investigación.

En términos cuantitativos, la investigación se basa en el procesamiento y análisis de datos del INE (2002 – 2018) sobre parque inmobiliario y permisos de edificación, procesamiento de datos proporcionados por la empresa Inciti sobre mercado inmobiliario (2011 – 2019), y datos de la Encuesta Panel de Barrios de Santiago (2015 y 2018), elaborada por el equipo del Proyecto Fondecyt 1151287 en el cual se circunscribe esta tesis.

En términos cualitativos, el trabajo se basa en el análisis de contenido de entrevistas realizadas a habitantes antiguos, nuevos y habitantes que han migrado de las zonas de estudio y que previamente participaron del estudio panel. El

cuestionario de entrevistas se encuentra en los Anexos 1 y 2 de esta tesis. A esto se suma la observación en terreno y un archivo fotográfico, realizados por el autor de esta tesis. Todo este material se levantó entre finales de 2019 y el primer semestre de 2020, es decir, durante el periodo de pandemia de Coronavirus, lo que dificultó la obtención de entrevistas.

Respecto a las zonas de estudio, se trata de áreas centrales y peri-centrales del Gran Santiago, para efectos de esta tesis, predefinidas por el proyecto Fondecyt 1151287 para la aplicación de la Encuesta Panel, en base a tres criterios detallados en el orden de lo expuesto por OROZCO (2017) y VILLOUTA (2018). Estos criterios son:

- I. **Análisis georreferenciado de las transformaciones en el entorno construido:** con el propósito de identificar las zonas con mayor actividad inmobiliaria en el centro y peri-centro del Gran Santiago durante la última década. Se estimó el crecimiento del parque habitacional calculando la superficie edificada (en m<sup>2</sup>) entre 2002 y 2012, en base a datos del Observatorio Habitacional del MINIVU y estadísticas de edificación de la Dirección de Obras respectiva a cada municipio.
- II. **Análisis de la normativa urbana:** relativo al estudio de los Planes Reguladores Comunes de las zonas identificadas, según procesamiento en SIG de Planes georreferenciados proporcionados por Catastro de Instrumentos de Planificación Territorial del Observatorio Urbano del MINVU (2017), en vista a determinar y comparar, según las zonificaciones

definidas en los planos y en Ordenanzas respectivas, las densidades máximas permitidas como norma urbanística que permite discriminar manzanas sujetas a potencial desarrollo inmobiliario en altura.

- III. **Análisis de las condiciones de movilidad:** en base a análisis geográfico de modelo PTAL (*Public Transportation Accessibility Levels*) proporcionado por el Centro de Investigación Social de TECHO Chile (2014) para determinar diferencias espaciales en la accesibilidad al transporte público y privado en el Gran Santiago.

Mediante la definición de estos parámetros, el Proyecto Fondecyt 1151287 identificó cuatro zonas representativas de renovación en altura que pueden observarse en la Figura 1, las cuales son: 1) Zona de Beauchef en la comuna de Santiago, 2) Zona de alrededores a Plaza Chacabuco en la comuna de Independencia, 3) Zona Barros Luco en la comuna de San Miguel, y 3) Zona Alameda – General Velásquez en la comuna de Quinta Normal.

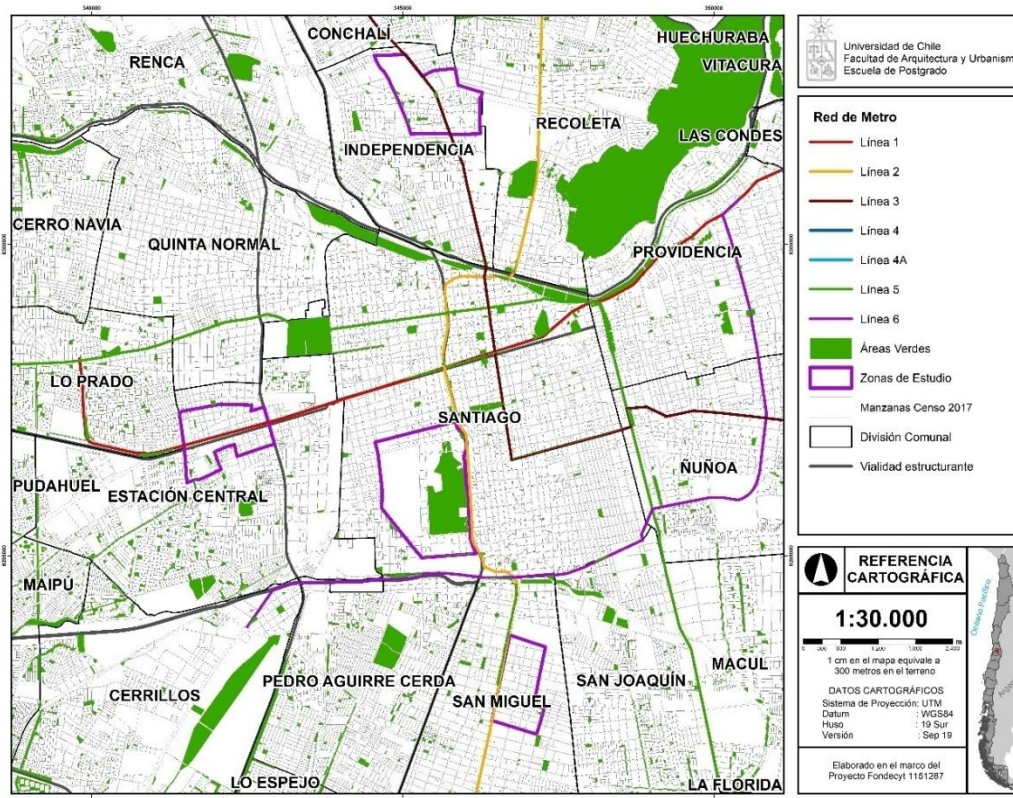


Figura 1 Las cuatro zonas de estudio. Fuente: Elaboración propia (2021).

### 3.2. Encuesta Panel de Barrios de Santiago 2015 y 2018

La Encuesta Panel de Barrios corresponde al principal instrumento diseñado en el Proyecto Fondecyt 1151287. Es de carácter longitudinal, anual y consta de cuatro olas realizadas entre los años 2015 al 2018, siendo dirigida a los jefes de hogar, cónyuges o hijos mayores de 30 años residentes en las cuatro zonas de análisis.

La muestra utilizada se puede definir como probabilística, estratificada geográficamente con afijación no proporcional, multietápica, de conglomerados,



con selección sistemática de las unidades de primera y segunda etapa, y selección de viviendas mediante salto sistemático, con arranque aleatorio de la primera unidad en la última etapa. En el marco de un muestreo por conglomerados multietápico, en el estudio la unidad primaria de muestreo fue definida por la zona (polígono dentro de la comuna), la unidad secundaria fue la manzana censal, y la unidad terciaria la vivienda, en la cual se entrevistó al hogar principal (en caso de existir más de uno en la vivienda).

La muestra debió ser probabilística, porque se requiere aplicar la Teoría Estadística del Error, con el objetivo de construir los intervalos de confianza para cada estimación, y así cuantificar el nivel de precisión de sus resultados. La estratificación se requiere para atender la representatividad de cada una de las zonas definidas en el estudio, y mantener controlado el nivel de precisión de la muestra en cada estrato. Por último, la selección en etapas y por conglomerados se hace necesaria ante la inexistencia de un marco muestral detallado por viviendas en cada estrato. De esta forma es posible realizar una selección de viviendas, a partir de las unidades de agregación mayores como son la zona geográfica y la manzana censal.

Cabe destacar que para los años 2, 3 y 4 se utilizó una muestra refresco, con el fin de poder reemplazar aquellas viviendas que no pudieron ser entrevistadas el año anterior, las cuales, en la mayoría de los casos, fue porque habían dejado de existir (siendo demolidas para la construcción de edificios), o porque otro hogar habitaba la misma vivienda. Un número menor de casos fue por motivo de rechazo

a contestar o por no contactabilidad. De esta forma, a los 586 encuestados en la primera ola, se sumaron 160 nuevas encuestas refresco hacia la cuarta ola de 2018, completando un total de 624 encuestas entre versión panel y refresco.

El error muestral fue estimado *a priori*, considerando un muestreo aleatorio simple, uso de estimadores de proporción, varianza máxima ( $p=q=0,5$ ) y nivel de confianza igual a 95% ( $z=1,96$ ). La expresión general que relaciona el error muestral con el tamaño de la muestra, para el estimador de proporción que fue utilizado para entregar los resultados de este estudio, tiene la forma de:

$$e = z * \sqrt{\frac{p * q}{n} * \frac{(N - n)}{N - 1}}$$

Donde:

- e : Error muestral
- z : Coeficiente de confianza (1,96 para un 95% de confianza)
- p : Proporción a estimar ( $p = q = 0,5$ , bajo el supuesto de varianza máxima)
- n : Tamaño de la muestra
- N : Tamaño poblacional

El logro de encuestas por zona y su correspondiente error muestral es el siguiente

Tabla 2:

| Zona Geográfica         | 2015       |                | 2016       |               | 2017       |               | 2018       |               |
|-------------------------|------------|----------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                         | Muestra    | error muestral | Muestra    | error muestra | Muestra    | error muestra | Muestra    | error muestra |
| <b>Santiago</b>         | 106        | 9,4%           | 140        | 8,2%          | 140        | 8,2%          | 139        | 8,2%          |
| <b>Independencia</b>    | 139        | 8,1%           | 139        | 8,1%          | 139        | 8,1%          | 139        | 8,0%          |
| <b>San Miguel</b>       | 159        | 7,7%           | 159        | 7,7%          | 159        | 7,7%          | 164        | 7,6%          |
| <b>Estación Central</b> | 182        | 7,2%           | 182        | 7,2%          | 182        | 7,2%          | 182        | 7,2%          |
| <b>Total</b>            | <b>586</b> | <b>4,0%</b>    | <b>620</b> | <b>3,9%</b>   | <b>620</b> | <b>3,9%</b>   | <b>624</b> | <b>3,9%</b>   |

Tabla 2 Error Muestral y Muestra según Zona Geográfica y Año. Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2015 – 2018).

La ponderación de acuerdo con el diseño muestral planteado es el factor de expansión de cada zona, manzana y vivienda seleccionada, el que depende del número de viviendas que tiene la manzana, y del número de manzanas que tiene la zona, según el método propuesto. De esta forma podremos observar el comportamiento de los datos muestrales obtenidos, pero a nivel del universo desde el cual fueron tomados.

La encuesta, cuyo formulario inicial tiene 123 preguntas en total y se estructura en cinco módulos titulados de la siguiente manera:

- I. Módulo H: Descripción del Hogar. Sub-módulo A Registro y Caracterización de residentes del hogar. Sub-módulo B Caracterización ocupacional de la persona que aporta el ingreso principal del hogar

- II. Módulo V: Descripción de la vivienda
- III. Módulo B: Complejidad “multiagente” de la brecha de renta
- IV. Módulo C: Capital espacial / Nuevo acceso a transporte
- V. Módulo P: Cambios, percepciones y motivaciones en el barrio

En la presente tesis, se trabaja transversalmente con todos los módulos de la encuesta, porque en conjunto ayudan a entender el ejercicio de fuerzas de atracción y expulsión en las zonas de estudio. Con el fin de simplificar un análisis de por sí complejo, para el presente trabajo de tesis se utilizó la base de datos correspondientes a las Olas 1 y 4 de la Encuesta Panel.

### ***3.2.1. Clústeres de análisis e intento de precisión de clústeres***

El procesamiento de la Encuesta Panel se hizo considerando la totalidad de las observaciones de cada año como un conjunto a analizar, para el año 2018 incluyendo panel y refresco, como ya se indicó. Previamente, el equipo de investigadores de este proyecto<sup>5</sup> conformaron cuatro grupos de habitantes que representan distintos tipos de residentes en las zonas de estudio, y para ello se utilizaron tres variables contenidas en la Encuesta para clasificarlos. Estas variables son las siguientes: a) año de llegada a la zona, b) tipo de vivienda (si es casa o departamento) y c) tipo de tenencia (si es propia o arrendada). Se trata de variables utilizadas para casi la totalidad de estudios de gentrificación, es decir, el periodo de arribo, el tipo de vivienda, y la “seguridad” en la tenencia de ella.

---

<sup>5</sup> Además del Prof. López, Prof. Javier Ruiz-Tagle y Hernán Marín.

También se consideró un criterio generacional para la conformación de los grupos. Al año 2015, el primer grupo de “habitantes antiguos” mostraba una proporción cercana a 70% sobre edades de 60 años o más, lo que se diferencia del resto de los tres grupos “jóvenes”, ninguno de los cuales alcanza un 20% de población mayor (ver Anexo 6 “descripción sociodemográfica de los clústeres”).

El año 2005 se definió como de “corte” temporal, marcando un antes y un después en el desarrollo en altura en estas cuatro zonas, en la línea de lo expuesto por LÓPEZ - MORALES & OROZCO (2019) y MARÍN ET AL., (2019). A partir de esto y en función de la Tabla 3, se establecen los cuatro grupos de habitantes:

- I. Habitantes Antiguos: arribados antes de 2005; entendidos, de acuerdo a LÓPEZ - MORALES & OROZCO (2019) y la Tabla 3 como un grupo “vulnerable” por su condición socioeconómica; según la encuesta Fondecyt aquí utilizada, con una componente cercana al 70% de población mayor a 60 años; con una participación decreciente del subgrupo “propietarios” (cuantificar); con predominancia de grupos medios y medios bajos (Tabla 3), y que pueden estar relacionados con las categorías de habitantes “decadentes” o “precarios” (CONTRERAS, 2017)<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Contreras (2017) en un intento por identificar y caracterizar a los diferentes tipos de habitantes que coexisten en distintos barrios en proceso de gentrificación en el Gran Santiago, define los siguientes grupos en orden decreciente en cuanto a su nivel de ingresos: a) *gentrie* pionero, b) *gentrie* sucesor, c) transitorio, d) decadente y, e) precario.

- II. Arrendatarios de Casas Nuevos: por su condición socioeconómica son comprendidos en LÓPEZ - MORALES & OROZCO (2019) y en la Tabla 3 como un grupo “vulnerable” con predominancia de grupos “medios” (C3), pueden estar relacionados con las categorías de habitantes tanto “decadentes” o “precarios” (CONTRERAS, 2017) y en condición de multi-arriendo,
- III. Arrendatarios de Departamentos Nuevos: según la Tabla 3 predominancia de grupos socioeconómicos medios altos y altos, relacionados a jóvenes profesionales que pueden estar relacionado con la categoría de habitantes “transitorios” (CONTRERAS, 2017).
- IV. Propietarios Nuevos: predominancia de grupos socioeconómicos medios altos y altos de acuerdo con la Tabla 3, pero en menor grado que los arrendatarios de departamentos nuevos, pueden estar relacionados con las categorías de algún tipo de “*gentrie*” (CONTRERAS, 2017).

| Grupo                                 | E           | D            | C3           | C2           | ABC1         |
|---------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Habitantes Antiguos                   | 2,3%        | 23,8%        | 39,0%        | 22,9%        | 12,0%        |
| Arrendatarios de Casas Nuevos         | 0,0%        | 11,2%        | 40,5%        | 39,0%        | 9,3%         |
| Arrendatarios de Departamentos Nuevos | 0,0%        | 0,0%         | 20,4%        | 46,7%        | 32,9%        |
| Propietarios Nuevos                   | 0,0%        | 4,5%         | 25,0%        | 39,3%        | 31,3%        |
| <b>Total</b>                          | <b>1,4%</b> | <b>17,0%</b> | <b>35,3%</b> | <b>29,5%</b> | <b>16,7%</b> |

Tabla 3 Estratificación por Nivel Socioeconómico (NSE)<sup>7</sup>2015 por tipo vivienda, ocupación y año de llegada.  
Fuente: Elaboración propia en base a Proyecto Fondecyt 1151287 (2021).

<sup>7</sup>Metodología para cálculo de estratos: Asociación de Investigadores de Mercado (2008).

### **3.3. Definición de indicadores y fuentes de datos**

La definición de indicadores, acorde a la conceptualización de variables y sus dimensiones de análisis, se describe en función de los objetivos planteados en la investigación.

Respecto al Objetivo Específico N°1, para medir la producción inmobiliaria se dispone de la base de datos entregada por el Observatorio Habitacional del MINVU relativa a cantidad de unidades de viviendas permisadas y superficie edificada entre los años 2002 y 2019. Por su parte, la concentración geográfica de la producción inmobiliaria se determinó en base a los Permisos de Edificación otorgados por el INE para proyectos habitacionales y mixtos de la misma región entre los años 2011 y 2019. Respecto al mercado inmobiliario, se utilizaron datos entregados por la empresa Inciti (2011 – 2019), en colaboración con el proyecto Fondecyt, sobre volumen y precios de ventas de departamentos en las cuatro zonas, filtrando aquellas transacciones celebradas entre empresas inmobiliarias y personas naturales.

En cuanto a los cambios demográficos, se utiliza el Censo de Población del año 2017 para determinar en qué medida las zonas de estudio se encuentran en comunas con variación intercensal positiva. La descripción de la estadística habitacional se realiza a través de gráficos y tablas Excel, la espacialización de los Permisos de Edificación se trabaja mediante Arcgis 10.3 y, para el procesamiento de la Encuesta Panel se utiliza SPPS 23.

Para el Objetivo Específico N° 2 se utiliza la Encuesta Panel de Barrios en la primera y cuarta olas (2015 y 2018), utilizada para la conformación de variables compuestas denominadas índices (ver Anexo 4). En primera instancia se busca observar el deseo de las personas a migrar de su barrio según datos cualitativos referidos a la disposición de los encuestados a cambiarse de barrio y las motivaciones para permanecer en él. Los costos de localización percibidos se miden cualitativamente en base a la evaluación que los habitantes realizan de los precios de comercio y servicios, y a las posibilidades de acceso a la vivienda en sus barrios.

Finalmente, la evaluación de los elementos del barrio diferencia aspectos materiales e inmateriales. Sobre los primeros, el análisis se enfoca en la evaluación que tienen las personas jefas/as de hogar respecto al espacio público, los edificios en altura y las inversiones públicas y privadas. Sobre los segundos, el análisis se enfoca en la evaluación de la seguridad, la identidad con el barrio, la calidad de vida y las relaciones vecinales. Esto se observa en detalle en la tabla 5 a continuación.

El Objetivo Específico N° 3 se apoya íntegramente en el diseño y aplicación de entrevistas semiestructuradas que puede verse en detalle en los Anexos 1 y 2. El diseño es semiestructurado porque se espera que los entrevistados expresen sus puntos de vista sobre aspectos que les pueden parecer más relevantes o sensibles, en vez de responder un cuestionario estricto (FLICK, 2004).



El criterio de selección de entrevistados fue que hubiesen participado previamente en la Encuesta Panel buscando diversidad respecto al tipo de vivienda y tenencia, año de llegada, así como ex habitantes que emigraron de las zonas de análisis.

La Tabla 4, a continuación, exhibe una muestra de 12 entrevistas concentradas principalmente en las comunas de Santiago y San Miguel y que corresponden a diez residentes, entre antiguos y nuevos, y a dos residentes que emigraron recientemente de sus barrios de origen. Todas ellas fueron realizadas a fines de 2019 y durante el primer semestre de 2020, constatando impedimentos relacionados con la emergencia sanitaria para alcanzar un número de entrevistas mayor.

| Código | Comuna           | Fecha    | Tipo de hab. | Tipo viv. | Tenencia  | Edad | Ocupación                     |
|--------|------------------|----------|--------------|-----------|-----------|------|-------------------------------|
| SNM2   | San Miguel       | 19.12.19 | Emigró       | Depto.    | Propia    | 42   | Contador auditor              |
| STGO2  | Santiago         | 30.02.20 | Emigró       | Casa      | Propia    | 55   | Administrativo en universidad |
| SNM1   | San Miguel       | 07.12.19 | Nuevo        | Depto.    | Arrendada | 38   | Prevencionista de riesgos     |
| SNM3   | San Miguel       | 08.01.20 | Nuevo        | Depto.    | Arrendada | 28   | Tecnóloga médica              |
| EC1    | Estación Central | 27.01.20 | Nuevo        | Casa      | Propia    | 33   | Ingeniera en transporte       |
| SNM4   | San Miguel       | 27.01.20 | Nuevo        | Depto.    | Arrendada | 40   | Técnico en SV                 |
| STGO1  | Santiago         | 28.01.20 | Nuevo        | Casa      | Propia    | 38   | Veterinario                   |
| SNM5   | San Miguel       | 31.01.20 | Antiguo      | Casa      | Propia    | 55   | Jubilado                      |
| STGO3  | Santiago         | 01.02.20 | Antiguo      | Casa      | Propia    | 88   | Jubilado                      |
| STGO4  | Santiago         | 01.02.20 | Antiguo      | Casa      | Propia    | 65   | Jubilado                      |
| STGO5  | Santiago         | 03.02.20 | Antiguo      | Casa      | Propia    | 50   | Químico farmacéutico          |
| INDP1  | Independencia    | 18.12.19 | Antiguo      | Casa      | Propia    | 65   | Profesor universitario        |

Tabla 4 Lista de entrevistados entre 2019 y 2020. Fuente: Elaboración propia (2020).

La entrevista se estructura según las dimensiones de análisis definidas en la discusión conceptual de esta tesis (sección 2), considerando, para ambos casos, una dimensión económica y financiera referida a posibilidades materiales de las personas de mantener su localización, una dimensión simbólica asociada a percepción y evaluación de su entorno inmediato, y una dimensión emocional para profundizar en sentido de apego con su barrio y efectos del desarrollo inmobiliario en la calidad de vida. Se realiza un análisis cualitativo del contenido de las entrevistas semiestructuradas, con ayuda del software Atlas.ti.

| Obj.   | Variables                          | Dimensiones de análisis                                | Indicador /Pregunta Encuesta Panel   | Fuente                                  |                   |
|--|------------------------------------|--|--|---|-------------------|
| Obj. 1   | Producción inmobiliaria            | Superficie nueva edificada                             | Cantidad de Viviendas y superficie en m <sup>2</sup> edificada Gran Santiago (2011 – 2019)                     | INE (2002 – 2019)                       |                   |
|  |                                    | Nuevo mercado inmobiliario                             | Precio de venta de viviendas nueva en zonas en UF (2011 – 2019)  | INCITI (2011 – 2019)                    |                   |
|  | Cambios demográficos               | Llegada de habitantes nuevos                           | Variación intercensal Gran Santiago (2002 - 2017)  |   | INE (2002 – 2017) |
| Aumento de habitantes después de 2005 con nivel educacional superior |                                    |  | Encuesta Panel (2015 y 2018)   |   |                   |
| Obj. 2   | Deseo de Migrar                    | Conformidad con vivienda y barrio                      | Pensando en cambiarse de casa, ¿cuál frase lo identifica mejor?  | Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018) |                   |
|  |                                    | Actitud sobre permanencia en el barrio                 | ¿De qué tipo son sus motivaciones para permanecer en el barrio?  |   |                   |
|  | Costos de localización             | Costos percibidos de localización                      | ¿Cómo evalúa el aspecto del barrio Precios de comercios y servicios, en escala de 1 a 7?                       |   |                   |
|  |                                    |  | ¿Cuánto estaría dispuesto a gastar usted aproximadamente en su próxima vivienda, en el caso de que sea compra? |   |                   |
|  | Evaluación de Elementos del Barrio | Elementos Materiales                                   | ¿Cómo evalúa el espacio público en el barrio?  |   |                   |
|  |                                    |  | ¿Cómo evalúa las edificaciones en altura en el barrio?   |   |                   |
|  |                                    |  | ¿Cómo evalúa las inversiones públicas en el barrio?  |   |                   |
| Elementos Inmateriales   | Elementos Inmateriales             | ¿Cómo evalúa las inversiones privadas en el barrio?    |  |   |                   |
|  |                                    | ¿Cómo evalúa la seguridad en el barrio?                |  |   |                   |
|  |                                    | ¿Cómo evalúa la calidad de vida en el barrio?          |  |   |                   |
| Obj. 3   | Fuerzas de atracción y expulsión   | Dimensión económica y financiera                       | Opinión costos de vida en el barrio  | Entrevista Semiestructurada             |                   |
|  |                                    |  | Opinión sobre evolución de precio de viviendas   |   |                   |
|  |                                    |  | Percepción sobre signos del mercado inmobiliario   |   |                   |
|  |                                    |  | Aspectos positivos y negativos del barrio  |   |                   |
|  |                                    |  | Opinión sobre inversiones públicas y privadas en el barrio   |   |                   |
|  | Dimensión simbólica                | Opinión sobre servicios públicos en barrio             |  |   |                   |
|  |                                    | Opinión sobre relaciones con vecinos en el barrio      |  |   |                   |
|  |                                    | Opinión sobre nuevos habitantes                        |  |   |                   |
|  |                                    | Grado de familiaridad y apego con el barrio            |  |   |                   |
|  |                                    | Grado de familiaridad y apego con el barrio            |  |   |                   |
| Dimensión psicológica  | Dimensión psicológica              | Efectos del desarrollo inmobiliario en calidad de vida |  |   |                   |
|  |                                    | Disposición o deseo de migrar                          |  |   |                   |
|  |                                    | Efectos de migrar de barrio                            |  |   |                   |
|  |                                    | Efectos de migrar de barrio                            |  |   |                   |
|  |                                    | Efectos de migrar de barrio                            |  |   |                   |

Tabla 5 Definición de indicadores y fuentes de datos. Fuente: Elaboración propia (2021).

## 4. DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

En el siguiente capítulo se desarrollan los resultados de la investigación, ordenándose en función de los objetivos específicos planteados.

### 4.1. Desarrollo Inmobiliario y transformaciones demográficas en el centro y peri-centro del Gran Santiago

A continuación, se describe el desarrollo del primer objetivo específico, referido a caracterizar las transformaciones inmobiliarias y demográficas en el centro y peri-centro del Gran Santiago en las cuatro zonas de estudio y sus alrededores.

#### 4.1.1. *Renovación urbana y mercado residencial de gran altura*

Como muestra el Gráfico 1, la característica principal que define el comportamiento de la producción inmobiliaria residencial en la Región Metropolitana (RM) es la consolidación del mercado de departamentos por sobre el de casas, a partir de la década del 2000. Esta tendencia se interrumpe en los años posteriores a la recesión económica mundial de 2008, pero a partir de allí, el crecimiento del parque de departamentos aumenta considerablemente alcanzando en 2015 un máximo histórico de 59.000 unidades residenciales permisadas (lo que representa el 33% del total de viviendas construidas ese año a nivel nacional), para posteriormente experimentar un proceso de caída y repunte abrupto, dando cuenta que el mercado de departamentos es más dinámico y sensible a las fluctuaciones macroeconómicas que el de casas, cuya tendencia es a la baja.

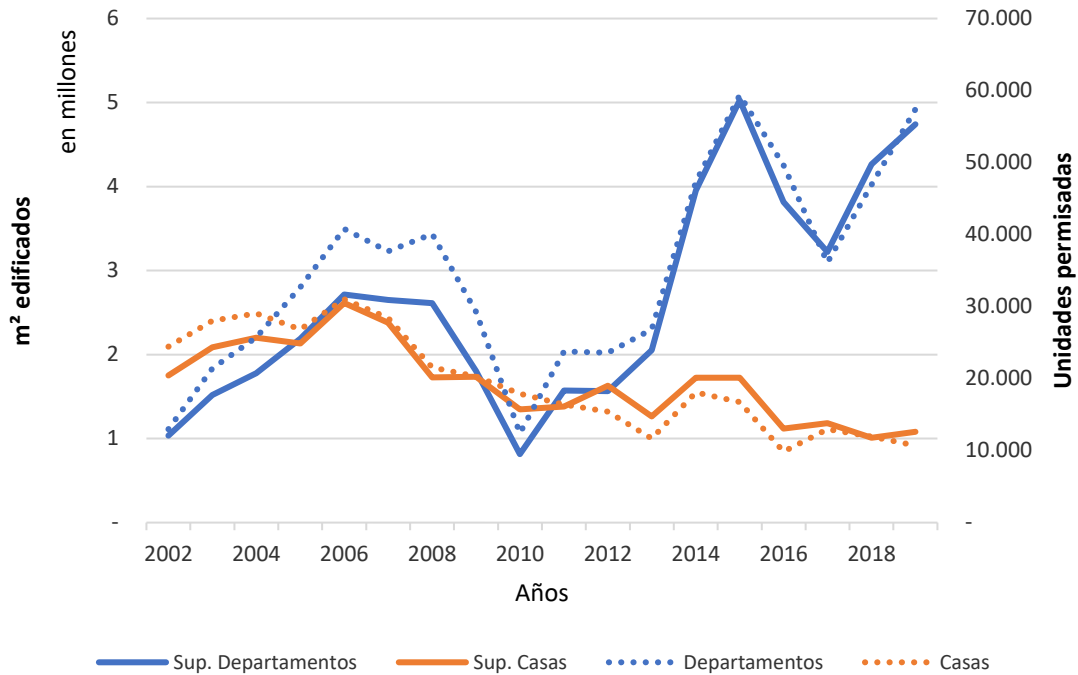


Gráfico 1 Superficie y unidades de vivienda edificadas en la Región Metropolitana de Santiago. Fuente: Observatorio Urbano del MINVU (2002 – 2018). Elaboración propia (2021).

Observar esta tendencia a través de la clasificación geográfica planteada por LÓPEZ-MORALES, GASIC Y MEZA (2012) para la RM, como se ve en el Gráfico 2 referido a superficie edificada para casas y departamentos, muestra con elocuencia la preponderancia que tienen las comunas peri-centrales en la producción de departamentos a escala regional, permitiendo establecer que aquellas son el grupo de comunas<sup>8</sup> que más superficie nueva construida concentran y, al mismo tiempo, la que más fluctúan en sus volúmenes de producción anuales, lo cual es evidencia de transformaciones inmobiliarias intensas sobre barrios peri-centrales en un periodo de tiempo reducido.

<sup>8</sup> Santiago, Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín, Macul y Ñuñoa.

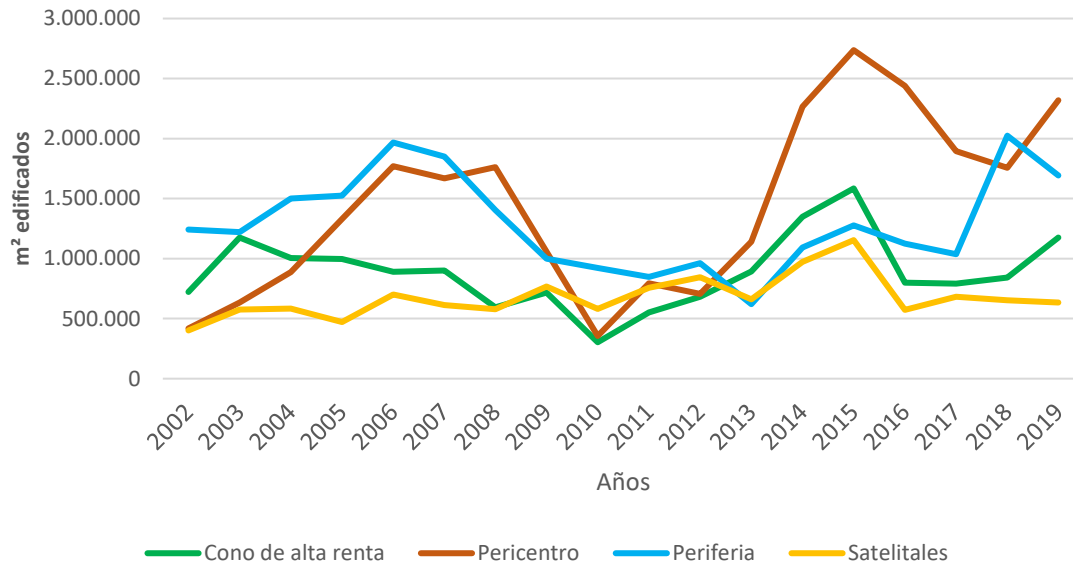


Gráfico 2 Superficie edificada en la Región Metropolitana de Santiago según secciones geográficas. Fuente: Observatorio Urbano del MINVU (2002 – 2019). Elaboración propia (2021).

Al disgregar el grupo de comunas peri-centrales respecto a la superficie nueva edificada, el Gráfico 3 muestra la composición comunal de la producción inmobiliaria. En este proceso, lo que más destaca es la preponderancia de la comuna de Santiago, en el centro histórico de la metrópolis, la cual, como se ha estudiado, a fines de la década de 1980 implementó una intensa y a la larga exitosa estrategia de renovación urbana apoyada por la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN). Esta institución privada-municipal articuló el Programa de Repoblamiento y dirigió inicialmente el naciente mercado inmobiliario para la remodelación residencial de gran altura en la comuna (LÓPEZ-MORALES, 2013), con un posterior dinamismo durante la década del 2000 hasta la recesión económica mundial de 2008. En este periodo, en comunas como Ñuñoa, Macul, Recoleta y San Miguel hubo un creciente dinamismo inmobiliario que se consolida

en la década posterior, particularmente a partir del “año de corte” 2005 utilizado en esta tesis, cuando también emergen comunas como Estación Central e Independencia con importantes niveles de producción inmobiliaria, estando la primera comuna envuelta en la problemática de los llamados “guetos verticales” (MARTÍNEZ & LÓPEZ, 2018), y la segunda, recientemente beneficiada por el trazado de la Línea 3 del Metro de Santiago.

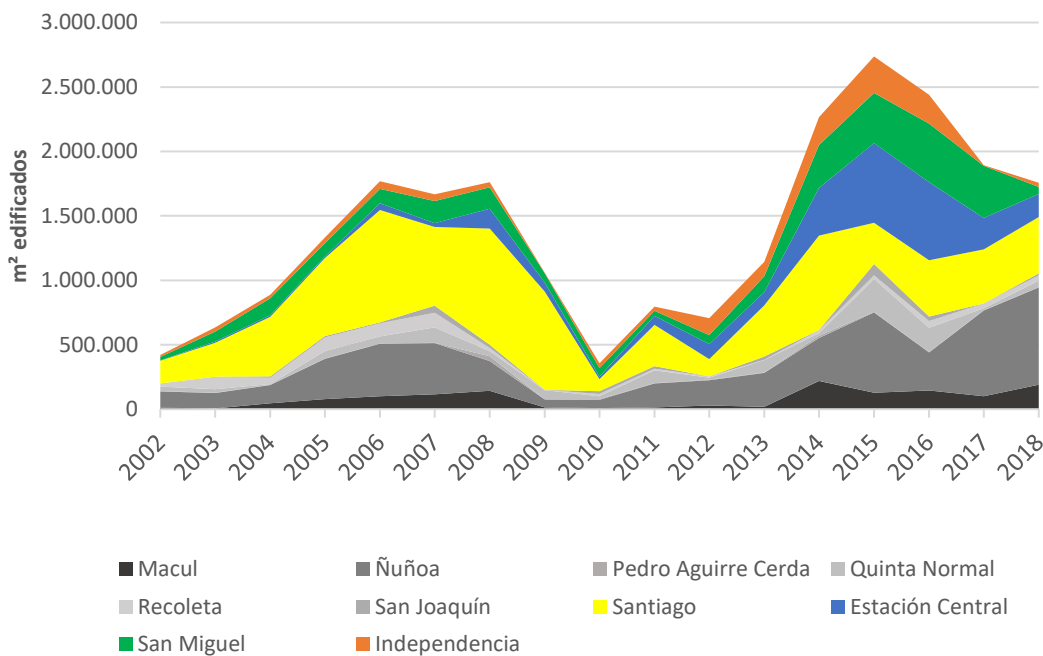


Gráfico 3 Superficie edificada por año para comunas peri-centrales. Fuente: Observatorio Urbano del MINVU (2002 – 2018). Elaboración propia (2021).

La Figura 2 muestra la concentración espacial de la superficie edificada entre los años 2011 y 2018 para el peri-centro y centro del Gran Santiago, constatando la forma en que el desarrollo de la red del Metro articula la producción inmobiliaria en altura, sobre todo la recientemente inaugurada Línea 3 (en café).

Es posible sostener con la Figura 2 que las zonas de estudio corresponden a entornos donde ha existido una relevante producción de vivienda nueva durante la última década, aunque de forma matizada en la zona de la comuna de Santiago cuya intensidad en la edificación es anterior, mientras que adquiere relevancia metropolitana el sector del eje Alameda en Estación Central.

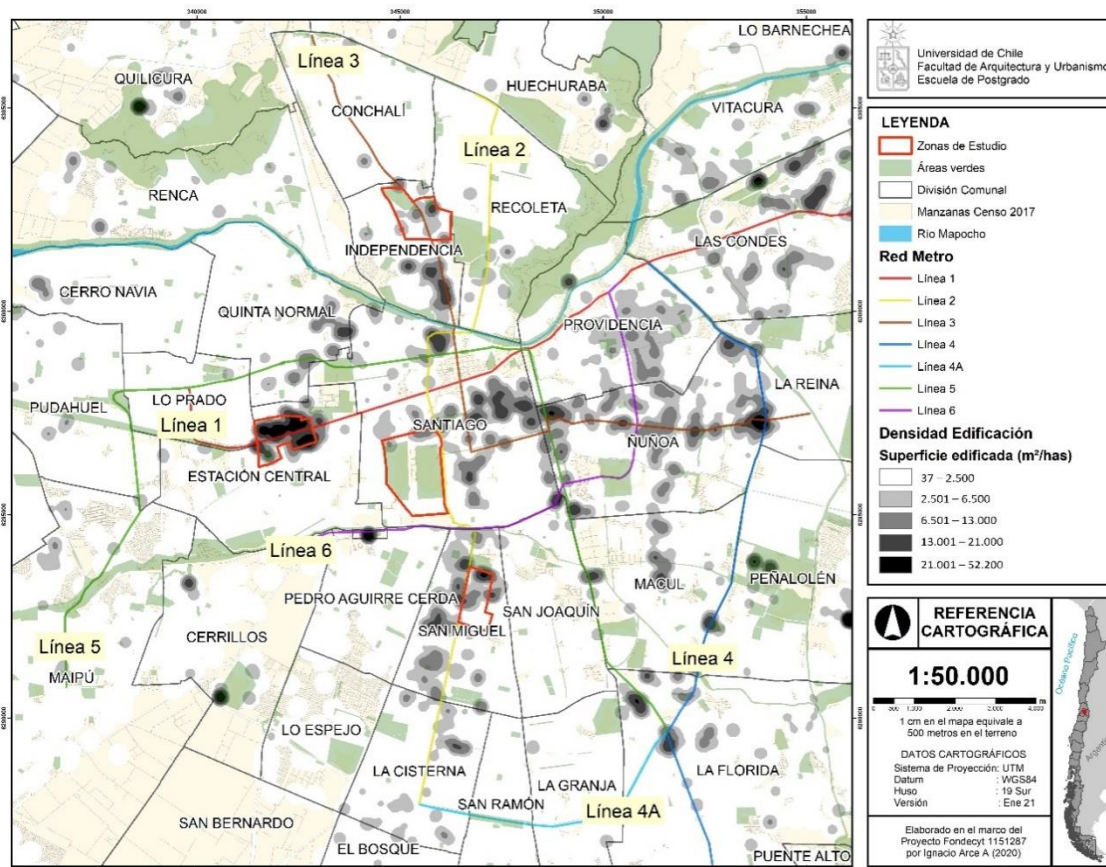


Figura 2 Concentración geográfica de la superficie permitida. Fuente: INE (2010 - 2018). Elaboración propia (2021).

La dinámica del mercado inmobiliario de departamentos en las cuatro zonas de estudio puede verse en el Gráfico 4. Aquí es posible plantear que, en términos



generales, durante la década pasada, el parque de departamentos nuevos experimentó un incremento sostenido en sus precios de compra.

En términos de valor en UF y considerando algunas fluctuaciones, entre el inicio y el final del periodo de análisis la zona de Estación Central concentra el precio de oferta más reducido, superado en orden creciente por Independencia, San Miguel y Santiago. Sin embargo, en términos del precio del m<sup>2</sup> construido, la tendencia adquiere otro carácter. En la zona de Independencia, en el año 2011 se observa un valor casi tan alto como en la zona de Santiago, de 63 UF/m<sup>2</sup> lo cual concuerda con el anuncio de la Línea del 3 del Metro a mediados de ese año. A su vez, aunque las unidades de departamentos en la zona de Estación Central son las más baratas, al comienzo del análisis, el m<sup>2</sup> construido se encuentra por sobre el de la zona de San Miguel, cercano a los 50 UF/m<sup>2</sup>. A partir de allí los valores varían de manera zigzagueante, con mayor dinamismo en las zonas de Independencia y Santiago, y desde 2015 el valor promedio cambia significativamente en esta última zona, alcanzando en 2019 los 94 UF/m<sup>2</sup>, seguido por Independencia con 72 UF/m<sup>2</sup>, Estación Central con 60 UF/m<sup>2</sup> y San Miguel con 47 UF/m<sup>2</sup>.

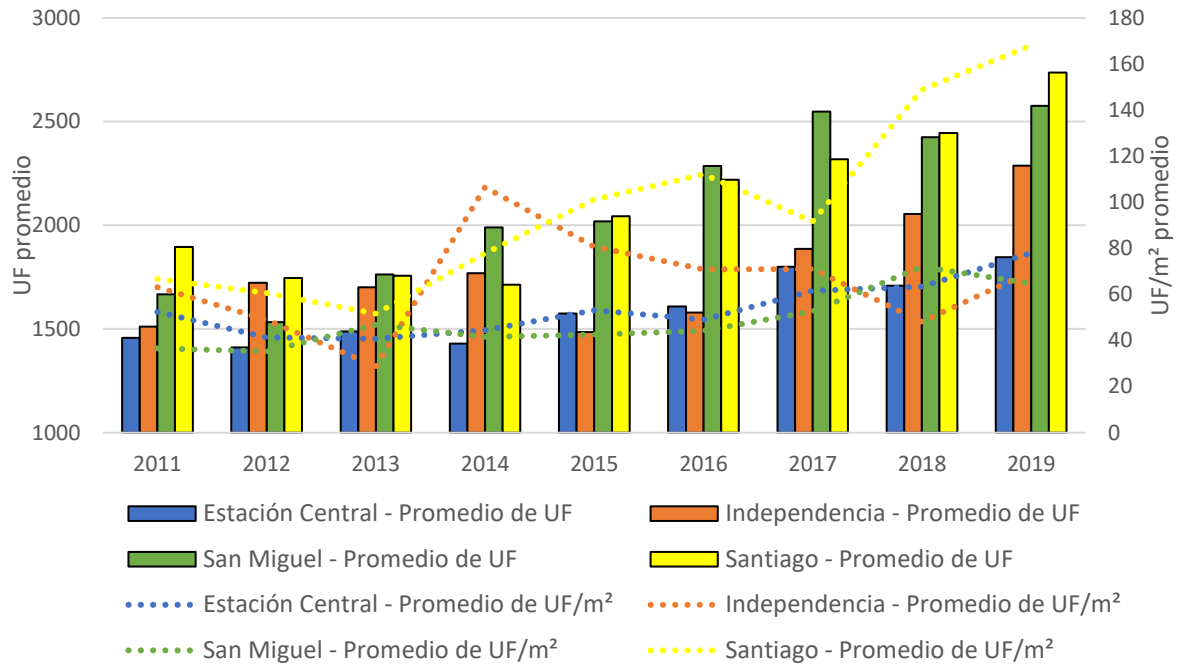


Gráfico 4 Precio promedio anual de departamentos vendidos en las cuatro zonas de estudio en UF y UF/m<sup>2</sup> (2011- 2019). Fuente: elaboración propia en base a datos INCITI (2021).

El Gráfico 5 complementa esta observación y agrega otro elemento más a la discusión, en la medida en que existe un encarecimiento generalizado para acceder a la vivienda de renovación, ésta delinea una tendencia definida por una reducción en su tamaño. En la zona de Estación Central predomina durante el periodo de estudio la venta de unidades considerablemente más pequeñas que en el resto de las zonas, si en 2011 se vendían departamentos de 44 m<sup>2</sup> promedio, al 2019 disminuye a 31 m<sup>2</sup>, en la zona de Independencia decrece de 48 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup>, en San Miguel de 56 m<sup>2</sup> a 43 m<sup>2</sup> y en Santiago varía relativamente poco, de 48 m<sup>2</sup> a 46 m<sup>2</sup>.

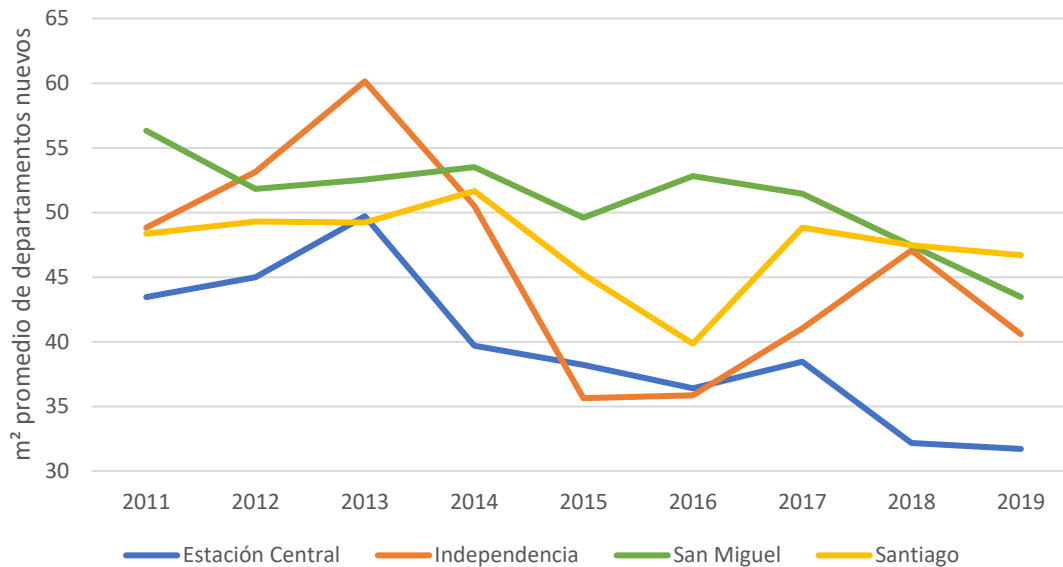


Gráfico 5 Superficie promedio de departamentos vendidos a personas naturales en las cuatro zonas de estudio (2011 – 2019). Fuente: elaboración propia en base a datos INCITI (2021).

Las tendencias descritas parecieran ser concordantes con contextos de gentrificación y presión inmobiliaria en la medida en que existe un cambio abrupto en los barrios por la colonización, en algunos casos masiva, de grandes edificios en altura, aparejados con un incremento en los precios de las unidades vendidas, así como del m<sup>2</sup> construido, a raíz de una mayor demanda atraída por nueva infraestructura de movilidad metropolitana. Sin embargo, la notoria disminución del tamaño de los departamentos vendidos advierte de nuevas características de la oferta y demanda, en contexto de una alta llegada de inmigrantes latinoamericanos, como se ha comentado más arriba, haciendo el mercado de renovación urbana y las relaciones entre estratos sociales residentes nuevos y antiguos más compleja que una historia de entre ricos y pobres.

#### 4.1.2. Transformaciones demográficas en espacios peri-centrales

En lo que respecta a las transformaciones demográficas, el Gráfico 6 muestra en orden descendiente la variación de población entre los Censos 2002 y 2017 para el grupo de 10 comunas peri-centrales. Se destaca el importante proceso de repoblamiento que afectó a la comuna de Santiago, pasando de tener 214.159 habitantes en el 2002 a 404.495 habitantes en 2017.

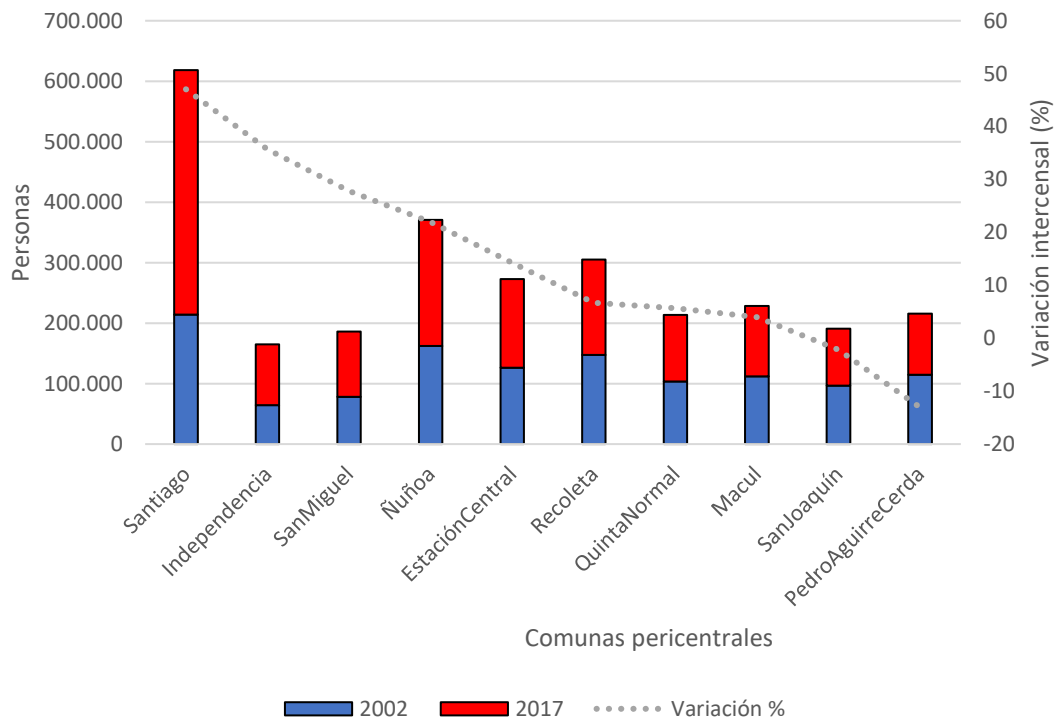


Gráfico 6 Variación intercensal (2002 - 2017) de comunas peri-centrales. Fuente: INE (2018). Elaboración propia (2021).

La variación poblacional intercensal de la comuna de Santiago refleja un crecimiento de 47,05%, siendo la tercera comuna con la variación más elevada del país (mientras que el promedio de la RM fue de 16%). A partir de allí, las comunas

que contienen a las zonas de estudio se ordenan descendientemente, lo que permite entender que experimentaron importantes transformaciones demográficas por la llegada de población nueva producto de un proceso de repoblamiento generalizado en el peri-centro del Gran Santiago. Las cuatro comunas representadas en esta tesis ocupan los cinco primeros lugares en cuanto a variación intercensal de población 2002 - 2017.

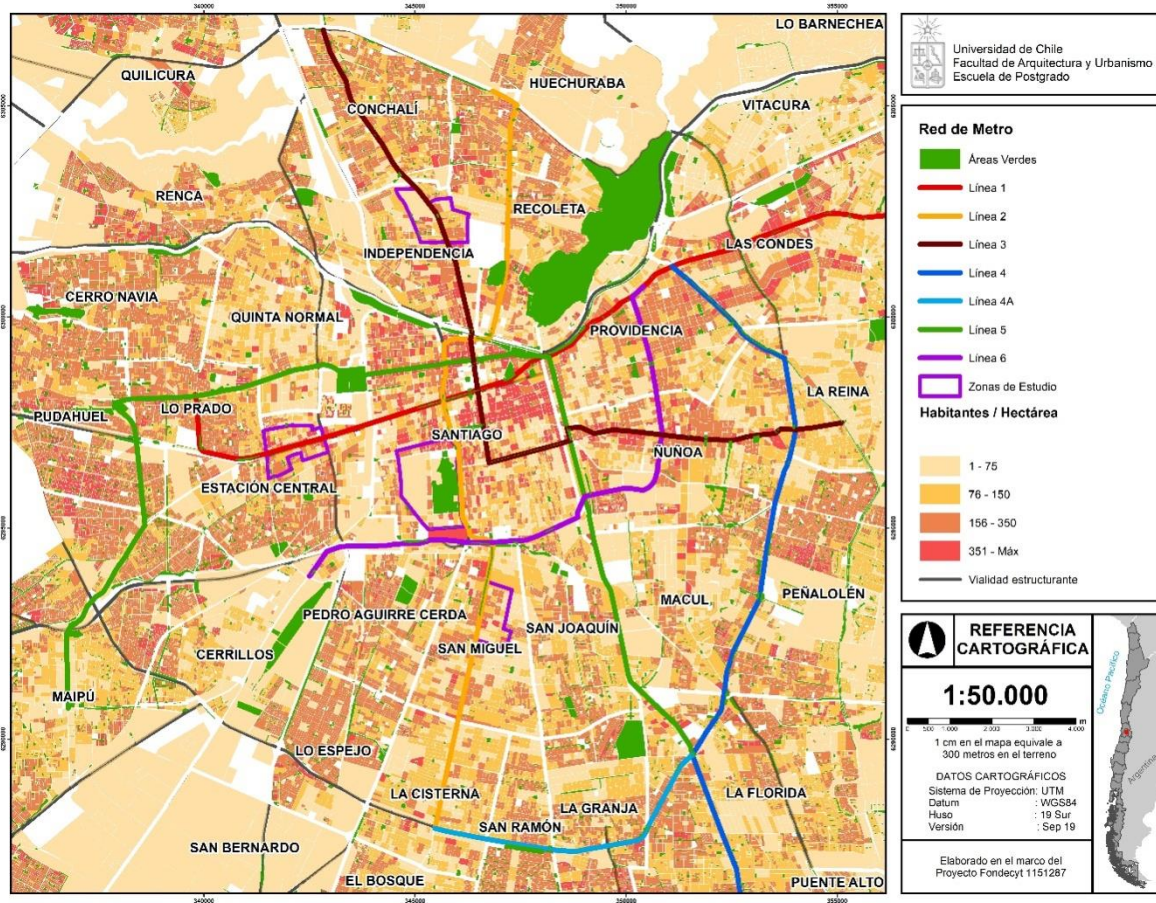


Figura 3 Densidad de la población a nivel de manzana (habitantes por hectárea). Fuente: INE, Censo 2017. Elaboración propia (2021).

La nueva población en las comunas peri-centrales tiende a localizarse atraídas por la red del Metro de Santiago. La Figura 3 muestra la densidad poblacional del Gran Santiago, dando cuenta que las zonas de estudio concentran niveles medios altos y altos de densidad, esto es, sobre los 100 habitantes por manzana e incluso llegando a los 300 habitantes por manzana. Pero también estas áreas contienen sectores de baja densidad, generadas por espacios verdes, o por entornos barriales que no han sido sometidos a la renovación en altura.

A nivel general, la Figura 3 muestra que la alta densidad habitacional no es prerrogativa sólo de las zonas que experimentan edificación nueva en altura. Son vastas y numerosas las regiones al interior del Gran Santiago que expresan altos niveles de densidad producto de viviendas de tamaño insuficiente para absorber un alto número de allegados. El problema de la alta densidad y “guetos verticales” pareciera llamar más la atención debido a que se trata de edificación nueva y en altura, es decir, la densidad se percibe desde la calle. Pero ello no quita que el Gran Santiago se encuentre en un estado de alta densidad habitacional, de manera más o menos generalizada, según muestra la Figura 3.

Para apreciar las características de la población que habita en las zonas de estudio, la Tabla 6 registra el nivel educacional en los años 2015 y 2018 para los diferentes tipos de habitantes considerados en el análisis. Con algunas variaciones relevantes, se observa que en los “habitantes antiguos” y “arrendatarios de casas nuevos” predominan personas con educación media, mientras que en los “arrendatarios de departamentos” y “propietarios nuevos”

predominan personas con educación superior, lo cual es concordante con contextos de gentrificación en base a un proceso de renovación urbana que atrae a población de mayor capital cultural que los preexistentes.

| 2015        | Habitantes Antiguos | Arrendatarios de Casa Nuevos | Arrendatarios de Deptos. Nuevos | Propietarios Nuevos |
|-------------|---------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| E. Básica   | 5,3%                | 4,9%                         | 0,0%                            | 0,8%                |
| E. Media    | 51,0%               | 46,6%                        | 17,3%                           | 30,1%               |
| E. Superior | 43,7%               | 48,5%                        | 82,7%                           | 69,2%               |
| 2018        | Habitantes Antiguos | Arrendatarios de Casa Nuevos | Arrendatarios de Deptos. Nuevos | Propietarios Nuevos |
| E. Básica   | 17,0%               | 12,0%                        | 1,8%                            | 4,6%                |
| E. Media    | 42,8%               | 44,1%                        | 43,4%                           | 32,5%               |
| E. Superior | 40,1%               | 43,9%                        | 54,9%                           | 63,0%               |

Tabla 6 Nivel educacional según tipos de habitantes (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Panel de Barrios (2021).

## 4.2. Percepción sobre cambios en los barrios y sus efectos por parte de diferentes tipos de habitantes

A continuación, se exponen los resultados del análisis de la Encuesta Panel en los años 2015 y 2018 segmentados según los cuatro grupos de habitantes de las cuatro zonas de estudio consideradas en esta tesis. Una descripción sociodemográfica de la muestra y de los clústeres puede verse en los Anexos 5 y 6.

### 4.2.1. Habitantes Antiguos

El grupo de “habitantes antiguos” es el primero con menor nivel educacional respecto a los demás grupos (Tabla 6), el único con presencia de E y con la mayor presencia de D (Tabla 3). En su gran mayoría viven en casas. Al ser consultados

sobre ¿cómo evalúa los precios de los comercios y servicios?, el Gráfico 7 muestra que predominan inalterablemente las opiniones de que son “baratos” y “muy baratos” que en conjunto abarcan un 38% en ambos años, mientras que las opiniones de que son “caros” y “muy caros” disminuyen de un 33% a un 28%, así como aumentan los valores medios de un 29% a un 35%, lo cual indica que este grupo no impacta de manera relevante la condición de los precios de comercios y servicios cercanos, tendiendo a adaptarse.

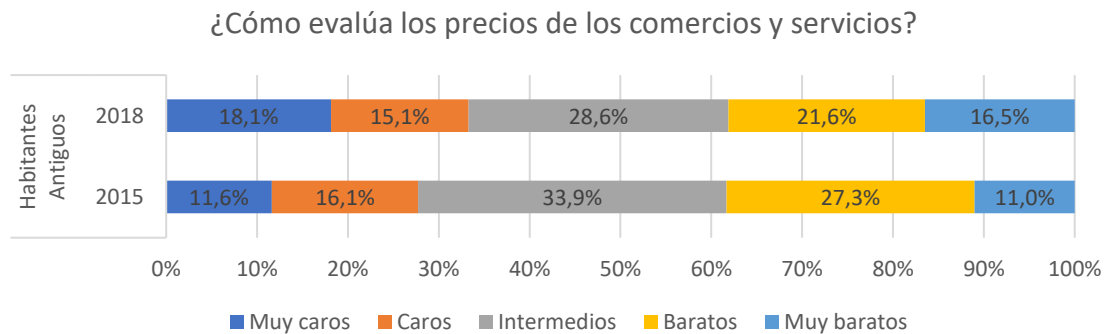


Gráfico 7 Evaluación de los precios de comercios y servicios (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

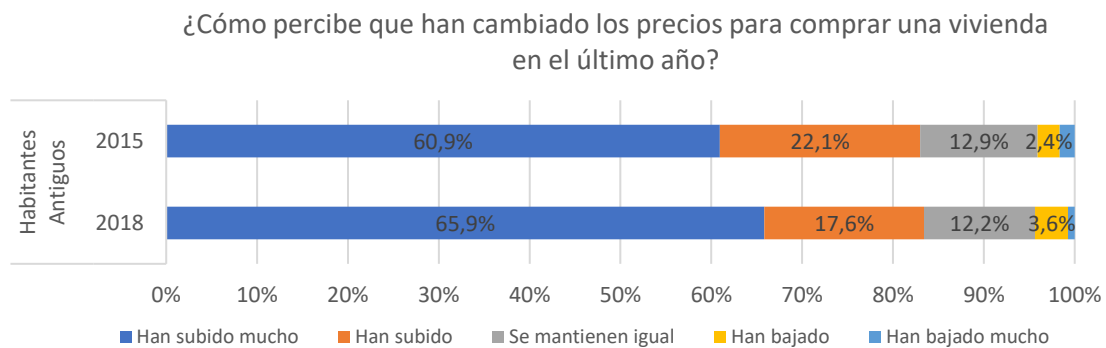


Gráfico 8 Percepción sobre cambios en precios para comprar una vivienda (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).



Referidos a la pregunta ¿cómo perciben que han cambiado los precios para comprar una vivienda en el último año? De acuerdo con el Gráfico 8 y sin variaciones significativas cerca del 80% de este grupo cree que “han subido”, alrededor de un 5% cree que han bajado y un 12% cree que se mantienen igual. Esta percepción concuerda con el aumento en los precios de los departamentos, lo que se trata anteriormente en la sección 4.1.1, interpretado para este grupo como una restricción económica creciente que ejercen las dinámicas de mercado residencial, en los barrios donde viven estos habitantes. Es decir, tanto el dato cuantitativo de fuente secundaria (Inciti (2011 - 2019) como la encuesta Fondecyt (2015 y 2018) logran identificar un mismo fenómeno, que es el encarecimiento considerable de precio de vivienda en estos barrios.

En base a las dos variables anteriormente expuestas, se creó el “Índice de Costos de Localización Percibidos” (ver Anexo 4 para su construcción) contenido en el Gráfico 9, en él se aprecia una tendencia inalterable: el segmento predominante es “Medios” y abarca cerca de un 50%, el segmento “bajo” es marginal, menor al margen de error, y el segmento “alto” es levemente menor al de “medios”, rondando el 48%. Una explicación bastante probable es que se trata de respuestas diferenciadas entre arrendatarios y propietarios antiguos; para estos últimos, el encarecimiento del costo de la vivienda puede implicar la percepción de una ganancia latente por venta de su propiedad a un precio ventajoso para ellos.

### Índice de Costos de Localización percibidos

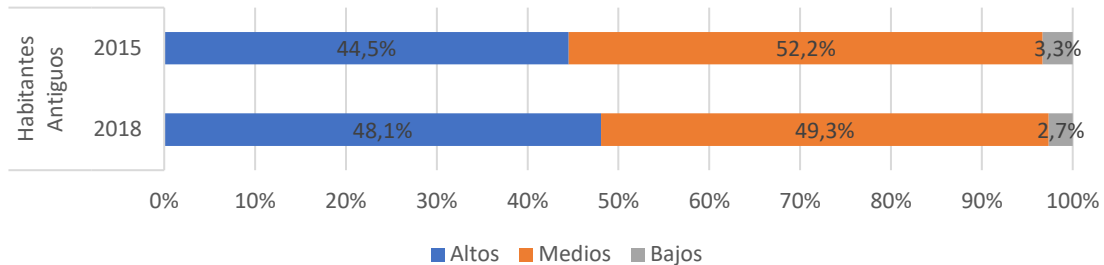
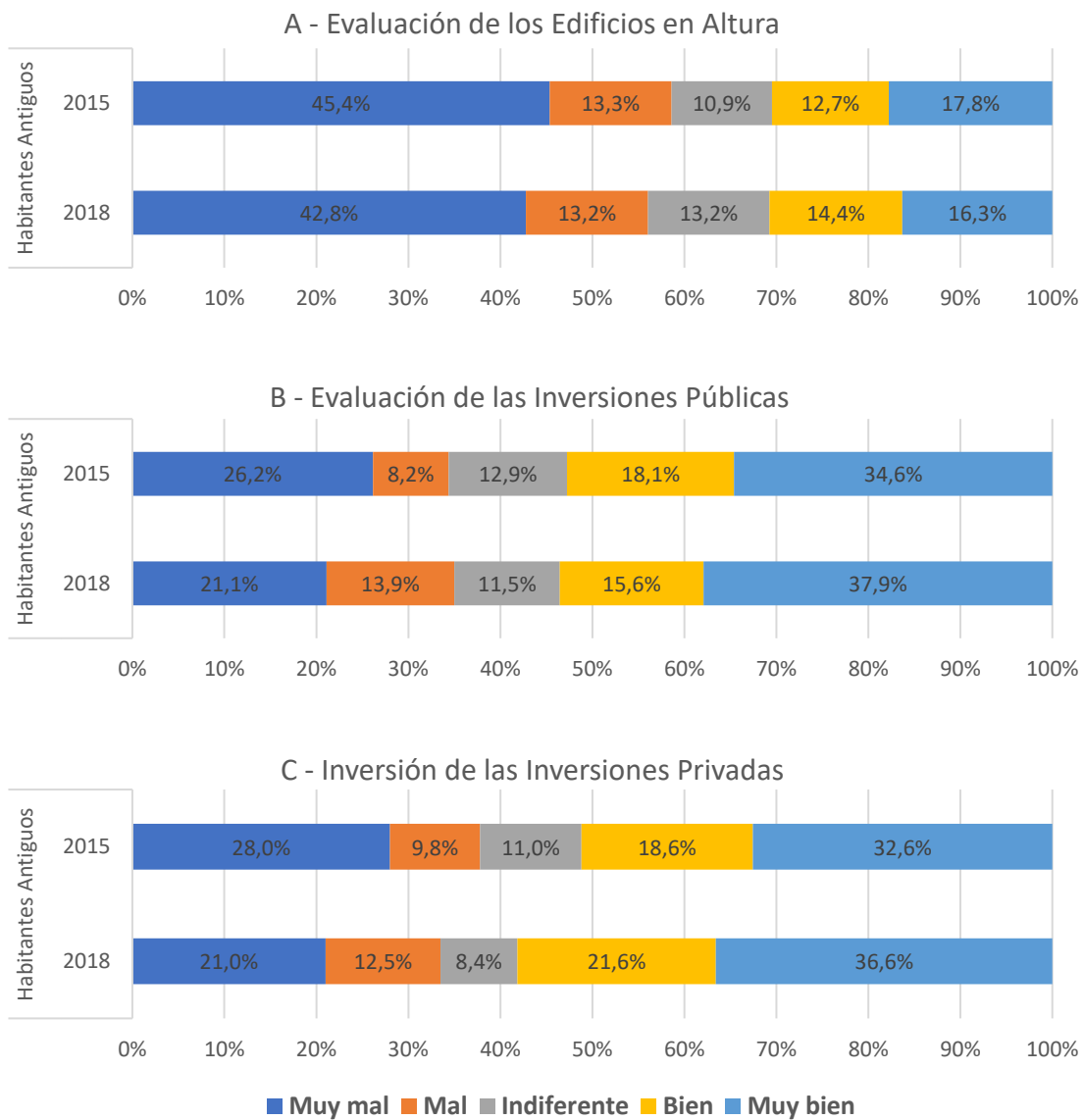


Gráfico 9 Índice de Costos de Localización percibidos por habitantes antiguos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En el Gráfico 10A, se aprecia que la calificación que hacen los habitantes antiguos sobre las edificaciones en altura evidencia una tendencia clara: un 45% las evaluó “muy mal”, tratándose del mayor porcentaje que comparte esta opinión entre los cuatro grupos abordados. Hacia el 2018, no hay variaciones importantes en este resultado. Resulta alto el porcentaje de quienes percibirían la renovación en altura como una forma de deterioro que atenta contra el aspecto material de sus barrios.

Esta observación se complementa con la forma en la que este grupo calificó las inversiones públicas y privadas realizadas en las zonas (Gráfico 10B y 10C), siendo levemente mejor evaluadas las primeras que las segundas. Sobre el primer aspecto, el clúster “habitantes antiguos” tiene una posición estable, si bien predominan valores “bien” y “muy bien” que en conjunto y de forma estática llegan a un 52%, es el grupo que peor califica las inversiones públicas respecto a los demás, porque las valoraciones “mal” y “muy mal” abarcan sin cambios un 35% al 2018, reflejando por un lado una valoración de los aspectos físicos que confieren

centralidad a sus barrios, pero por otro, una forma de disconformidad con el rol público que, asociado a la opinión sobre las edificaciones en altura, probablemente guarde críticas hacia la gestión estatal sobre el estado material del entorno.



Gráficos 10 A, B y C: Evaluación sobre los elementos materiales del barrio por habitantes antiguos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En el Gráfico 11, a continuación, se aprecia el Índice de “Evaluación Material del Barrio” (construcción en Anexo 4), que recoge estas variables comentadas. El índice EMB, que también considera la variable “evaluación del espacio público” (expuesto en el Anexo 7), muestra una opinión matizada y con predominancia de valores positivos que aumentan levemente, los segmentos “bien” y “muy bien” en conjunto suben de un 42% a un 47%, mientras que los segmentos “mal” y “muy mal” disminuyen de un 38% a un 33%, lo probablemente expresa una forma de cierta conformidad con las características físicas de sus barrios, pero en tensión por la mala calificación sobre la edificación en altura representada por el tercio de valores negativos, posicionándolos como quienes peor califican los aspectos consultados entre los otros grupos<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Al desagregar el IMB entre antiguos propietarios y arrendatarios (92% vs 8% respectivamente dentro del clúster), se observa que en los primeros los valores negativos son levemente mayores que en los segundos, esto posiblemente debido a que los propietarios perciben los cambios físicos en sus barrios en función de un esperable incremento de la “plusvalía” de su propiedad, y que podría verse amenazada por una colonización muy densa de edificios en altura, como ha sucedido en algunos sectores de las zonas de estudio (ver Anexo 10 de catastro de la renovación urbana en las zonas).

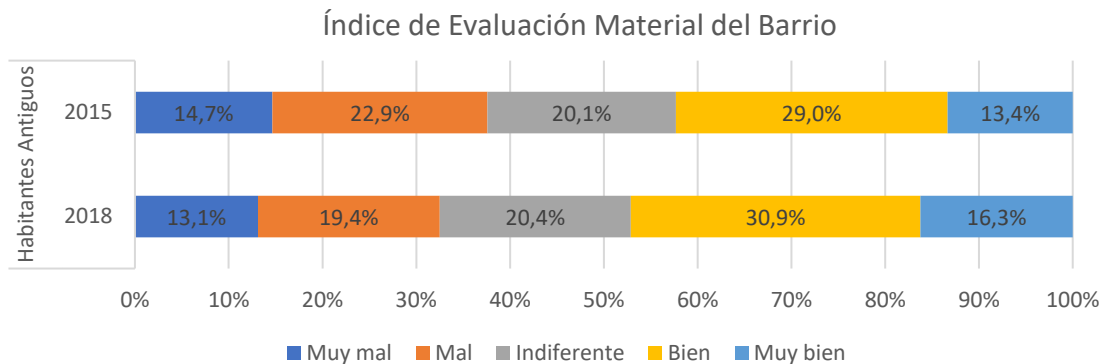
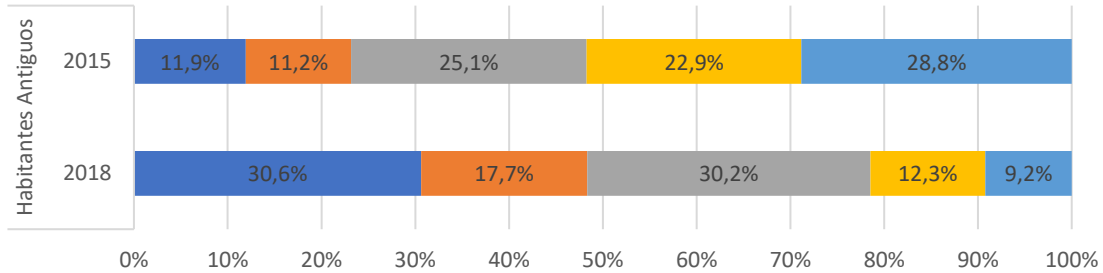


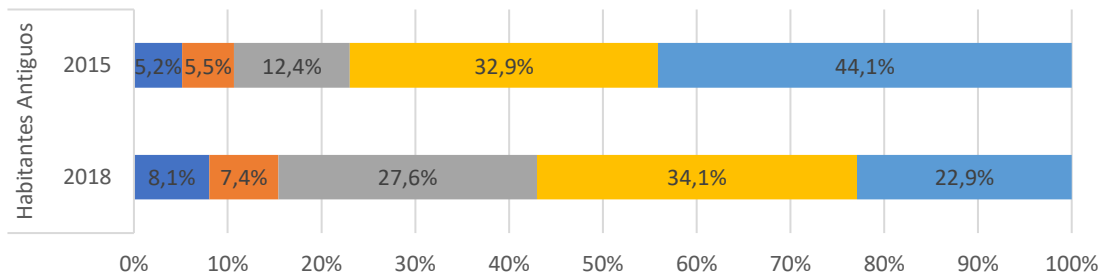
Gráfico 11 Índice de Evaluación Material del barrio según habitantes antiguos (2015 y 2018).  
 Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

El Gráfico 12A sobre la evaluación de la seguridad, muestra que las valoraciones positivas disminuyen y las negativas aumentan de manera importante: los segmentos “bien” y “muy bien” decrecen de un 52% a un 30%, la variación más relevante en este aspecto entre los otros grupos, y los segmentos “mal” y “muy mal” se incrementan de un 23% a un 48%, siendo solo superados en este sentido por los “propietarios nuevos” (Gráfico 39A). Por su parte, los valores “indiferentes” aumentan levemente de un 25% a un 30%. Esta tendencia se interpreta como una creciente disconformidad con el entorno que constituye un factor relevante el deterioro y pérdida del sentido de lugar en los barrios para este tipo de habitante.

A - Evaluación de la seguridad en el barrio



B - Evaluación de la calidad de vida en el barrio



C - Evaluación del apego hacia el barrio

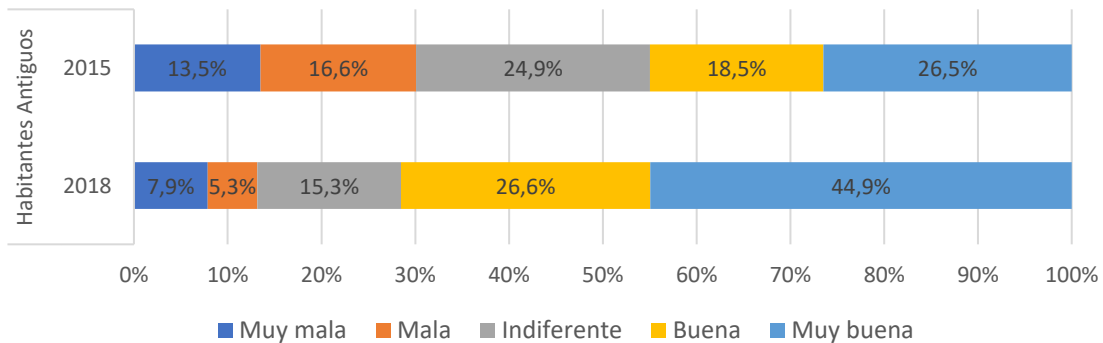


Gráfico 12A, B y C: Evaluación sobre tres elementos inmateriales del barrio según habitantes antiguos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

El Gráfico 12B referido a la calidad de vida, este es un aspecto notablemente bien evaluado por este grupo, aunque disminuye en el tiempo, en conjunto los valores “bien” y “muy bien” decrecen de un 77% a un 57%, la mayor variación negativa en este sentido entre los demás grupos, mientras que las

valoraciones negativas suben poco y muy apegadas al margen de error, de un 11% a un 15%. Los valores “indiferentes” también aumentan, pero de manera más intensa, pasado de un 12% a un 28%, lo que en su conjunto podría dar cuenta de que este perfil de habitante valora mejor su calidad de vida y es más sensible a perturbaciones que los otros grupos de residentes.

En cuanto al apego con su entorno (Gráfico 12C), aumentan las valoraciones positivas, así como disminuyen las negativas y la indiferencia: los segmentos “bien” y “muy bien” aumentan de un 39% a un 57%, que si bien no es la mayor variación sí es la mayor proporción con esta opinión entre los demás grupos, mientras que en sentido opuesto disminuyen los valores “mal” y “muy mal” de un 33% a un 23% y los “indiferentes” de un 28% a un 20%, lo cual expresa el alto grado de apego de este perfil, permitiendo afirmar que, pese al cierto sesgo que implica el grupo de refresco en la encuesta, con el tiempo, el clúster de “habitantes antiguos” siente un mayor arraigo con su entorno inmediato, aun cuando perciben de manera importante una sensación creciente de inseguridad y ciertas formas de deterioro en la calidad de vida, es decir, aumenta el apego al barrio mientras se percibe como más inseguro y menos agradable para vivir, constituyendo una contradicción que podría ser respuesta a una forma de adaptación a las perturbaciones comentadas.

### Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio

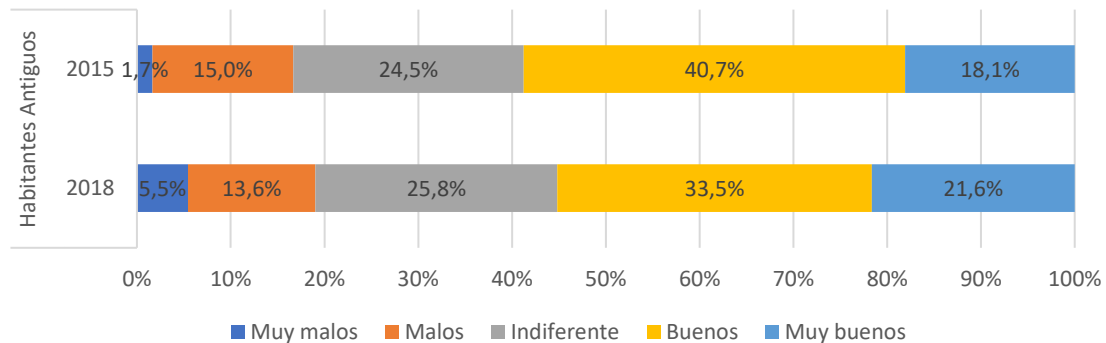


Gráfico 13 Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio según habitantes antiguos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

El “Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio” (IEIB), que agrupa las mediciones de seguridad, calidad de vida, y apego al barrio, vistas anteriormente, también incluye la variable “evaluación de las relaciones vecinales (Anexo 9). El Gráfico 13 muestra el IEIB para este grupo, con una predominancia estable y predominantemente positiva, abarcan cerca de un 55%, cobrando además relevancia el 25% de valores “indiferente”. Esto se debe a altos niveles de calidad de vida y apego a los barrios, sumado al hecho de que este grupo son quienes más valoran sus relaciones vecinales (Anexo x), y aun cuando son quienes tienen peor opinión sobre la seguridad, se observa una tensión manifiesta en esa observable apatía.

Finalmente, la encuesta preguntó a los habitantes antiguos si estaban considerando la posibilidad de mudarse de casa. El Gráfico 14 muestra que a este grupo no le interesa cambiarse de casa, ni tampoco de barrio, opinión invariable y que les representa en un 56%, mientras que un porcentaje pequeño y también



estático cercano al 6% muestra mucho interés en hacerlo, la menor proporción respecto a los demás grupos<sup>10</sup>.

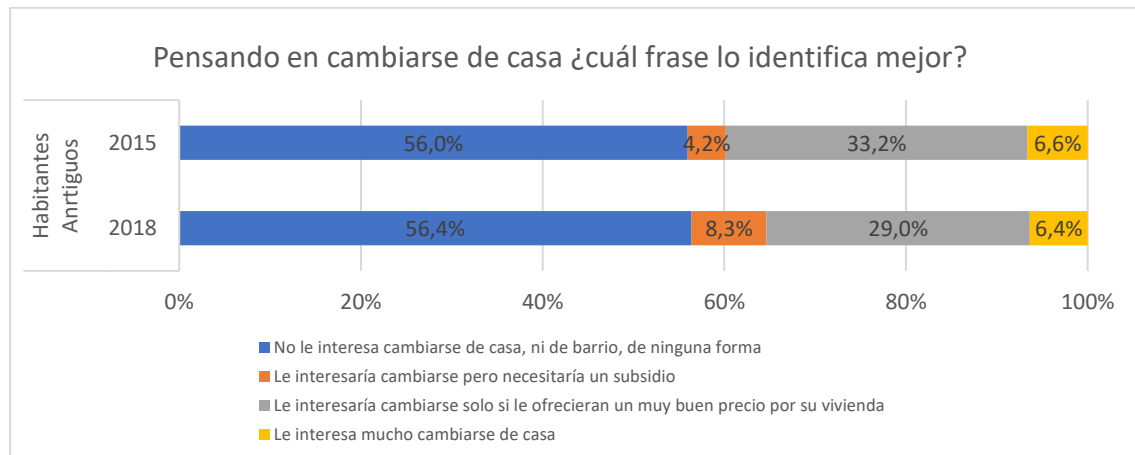


Gráfico 14 Interés en cambiarse de vivienda según habitantes antiguos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

El Gráfico 15 expresa el “Índice de Deseo de Migrar” (compuesto además por la variable “Motivos de Permanencia en el Barrio” observable en el Anexo 8). La gráfica muestra una tendencia estable, basada en una predominancia de cerca un 60% entre quienes sienten “muy pocos deseos” de migrar, lo que sumando al poco e inalterable interés en mudarse, este grupo expresa una importante forma de arraigo con los barrios.

<sup>10</sup> Al desagregar este clúster entre propietarios y arrendatarios y considerando la proporción anteriormente indicada (92% y 8%), se observan algunas diferencias notorias condicionadas por la propiedad: quienes arriendan sienten más deseos de migrar que los propietarios (30% contra 4%).

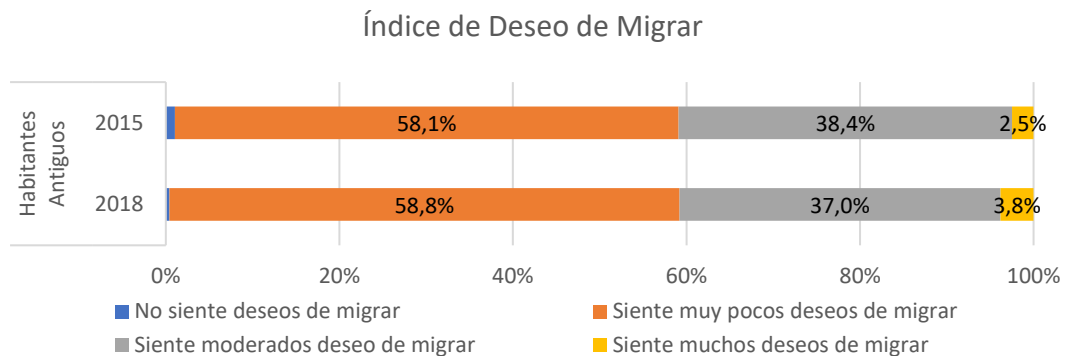


Gráfico 15 Índice de Deseo de Migrar según habitantes antiguos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En síntesis, los habitantes antiguos perciben predominantemente los costos de localización como intermedios a baratos sin mayores cambios, pero una proporción no menos apreciable considera que estos costos son altos. Si bien existe una sensación de rechazo a los cambios generados por la nueva edificación, existe también aceptación a nivel de equipamientos públicos y privados, y notablemente, pareciera aumentar el apego hacia el barrio y el deseo de no migrar mientras aumenta la percepción de inseguridad y la calidad de vida es ligeramente mermada. Al desagregar el clúster por el modo de tenencia de la vivienda, arrendatarios antiguos sienten más deseos de migrar que los propietarios.

#### 4.2.2. Arrendatarios Nuevos de Casas

El grupo de “arrendatarios nuevos” es el segundo con menor nivel educacional de toda la muestra (Tabla 6), el primero con mayor presencia de C3, y el segundo de mayor presencia de D (Tabla 3). En su mayoría, viven en casas en modalidad de multi-ocupación. Frente a la pregunta de ¿cómo evalúa los precios de los

comercios y servicios en el barrio? tienen una posición matizada. El Gráfico 16 muestra que los rangos de respuestas de “caro” y “muy caro” alcanzan un 46% en 2015, y baja a 32% en 2018. El casi 31% que piensa que los precios son “muy caros” es el más alto porcentaje registrado en 2015 respecto a los demás grupos de habitantes. Los segmentos “barato” y “muy barato”, por el contrario, aumentan y quienes evalúan estos aspectos como “baratos” suben de casi 17% a casi 33%, dando cuenta de una forma relevante de adaptación a la condición económica asociada a los costos de comercios y servicios en sus barrios.

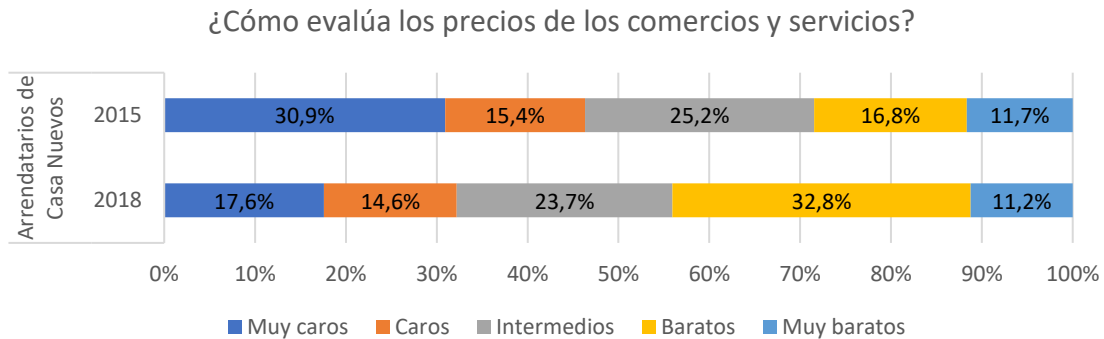


Gráfico 16 Evaluación de los precios de comercios y servicios según arrendatarios de casas nuevas (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

De acuerdo con la pregunta ¿cómo percibe que han cambiado los precios para comprar una vivienda en el último año?, el Gráfico 17 (a continuación) muestra que se refuerza la idea de una importante percepción sobre el encarecimiento de la vivienda en sus barrios, aumentando en conjunto las opiniones “han subido” y “han subido mucho” de un 80% a un 90%, siendo solo superados por los “arrendatarios de departamentos nuevos” (Gráfico 26), y en

sentido inverso, disminuyen los que creen que “se han mantenido igual” de un 20% a un 5%.

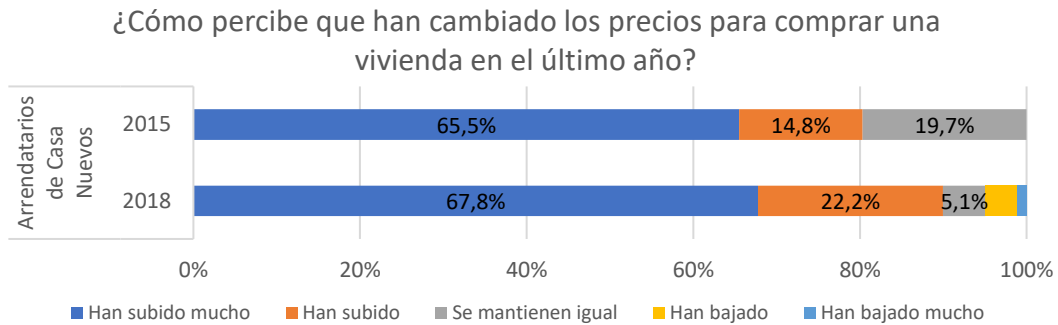


Gráfico 17 Percepción sobre cambios en precios para comprar una vivienda según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

A partir del “Índice de Costos de Localización Percibidos” (Gráfico 18), se puede observar que el grupo de “arrendatarios nuevos” asimila de forma más intensa las formas de presión económica que restringe la localización en las personas de su perfil. Los valores “altos” se concentraron en un 62%, el mayor nivel registrado respecto a los demás grupos en 2015, disminuyendo a 42% en 2018, el único grupo donde tal percepción decrece. Por su parte, la percepción de costos “bajos” es marginal, y los costos percibidos como “medios” aumentan con el tiempo de un 37% a un 55%, lo que refiere a que este grupo muestra signos de adaptación a este tipo de presión económica.

### Índice de Costos de Localización Percibidos

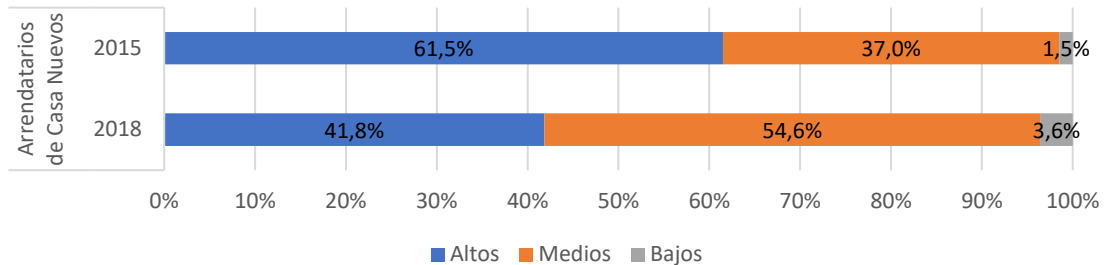
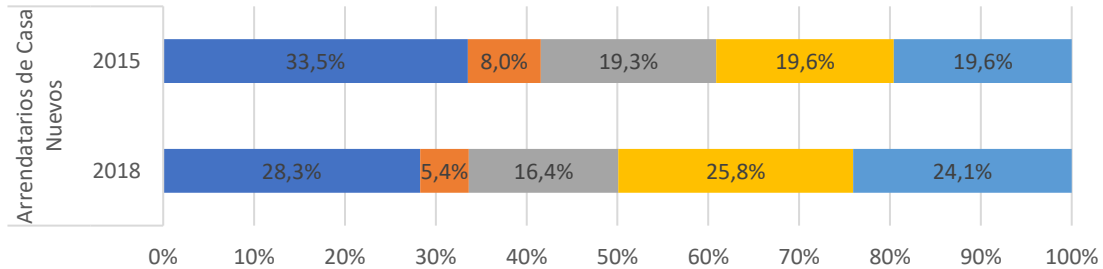


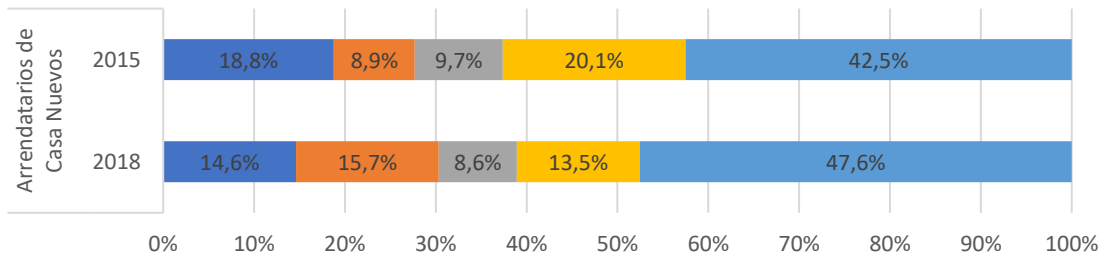
Gráfico 18 Índice de Costos de Localización percibidos por arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018).  
 Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Los Gráficos 19A, B y C muestran la evaluación que hace este grupo sobre los aspectos materiales en los barrios. En la evaluación de los edificios en altura hay variaciones importantes, el Gráfico 19A muestra que al 2015 predominan las opiniones “mal” y “muy mal” que en conjunto abarcaban un 42% pero que decrece a un 34% al 2018, mientras que los segmentos “bien” y “muy bien” aumentan en proporción algo mayor llegando al 50%, lo que quizás se relacione con una forma de adaptación en este grupo hacia la presencia de grandes torres de departamentos en los barrios.

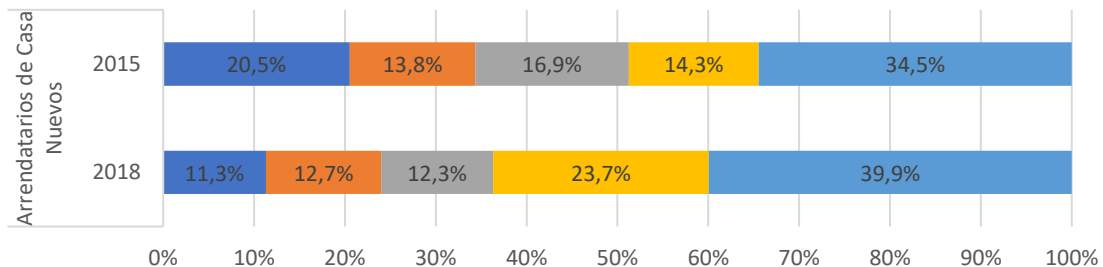
A - Evaluación de los Edificios en Altura



B - Evaluación de las Inversiones Públicas



C - Evaluación de las Inversiones Privadas



■ Muy mal ■ Mal ■ Indiferente ■ Bien ■ Muy bien

Gráficos 19 A, B y C: Evaluación sobre los elementos materiales del barrio por arrendatarios de casas nuevas (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Al pronunciarse sobre cómo evalúan las inversiones públicas (Gráfico 19B) y privadas (Gráfico 19C) realizadas en sus barrios, en este grupo predomina una tendencia positiva sobre ambas. En cuanto a las primeras no se ven cambios

importantes y las opiniones “bien” y “muy bien” predominan abarcando sobre un 60%, mientras que las calificaciones “mal” y “muy mal” rondan el 30%.

Por su parte, son levemente mejor evaluadas las inversiones de servicios privados y con cambios más importantes. Las opiniones “bien” y “muy bien” predominan y aumentan un 15% llegando a un 64% al 2018, así como disminuyen con menor intensidad los segmentos “mal” y “muy mal” de un 34% a un 24%, lo que puede estar vinculado a que este perfil de habitante con el tiempo aprecia más el desarrollo de inversiones como comercios y servicios privados en los barrios.

De acuerdo con el Gráfico 20 que muestra el IMB, los segmentos “bien” y “muy bien” aumentan un 5% llegando a un 67% al 2018, el mayor porcentaje entre los demás tipos de habitante, contrastando con el 14% de valoración material positiva que exhibe el grupo anterior (Gráfico 11). Las opiniones “mal” y “muy mal” son estables y representan un cuarto del total, lo que en su conjunto puede advertir el alto nivel de conformidad que siente este grupo sobre el entorno material de los barrios

### Índice de Evaluación Material del Barrio

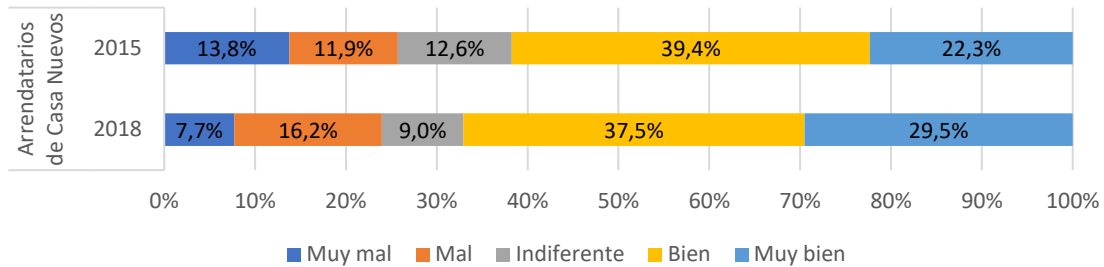


Gráfico 20 Índice de Evaluación Material del barrio según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018).  
 Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En cuanto a los aspectos inmateriales consultados en la encuesta, el Gráfico 21A muestra que el grupo de “arrendatarios de casas nuevos” con el tiempo advierte un aumento en la sensación de inseguridad de los barrios, disminuyendo los valores positivos y aumentando los valores negativos. Así, decreció de 41% a un 32% quienes opinan que la seguridad es “buena” o “muy buena”, y aumentó de un 24% a un 35% los que la evalúan como “mal” y “muy mal”.

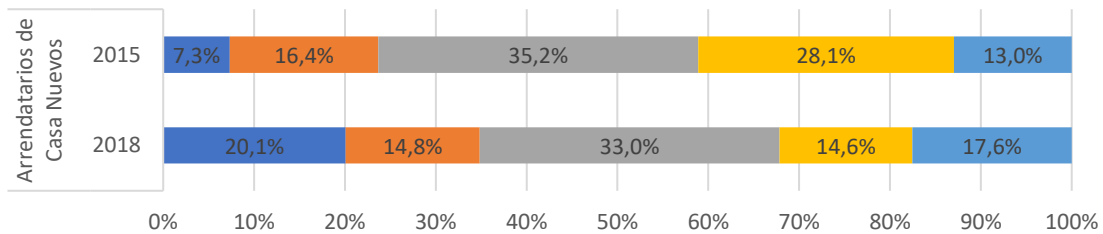
De la misma forma, la posición que adopta este grupo sobre su calidad de vida es muy positiva, el Gráfico 21B permite ver que las evaluaciones “buena” y “muy buena” aumentaron de un 57% a un 62%, y las evaluaciones negativas disminuyeron de un 12% a un 4%, lo cual sumado a un tercio de “indiferentes”, los convierte en el único grupo que valoriza mejor este aspecto en el tiempo.

Por su parte, el Gráfico 21C muestra que en este grupo también se valoriza mejor el apego hacia los barrios, aunque no tanto como el resto de los otros, más

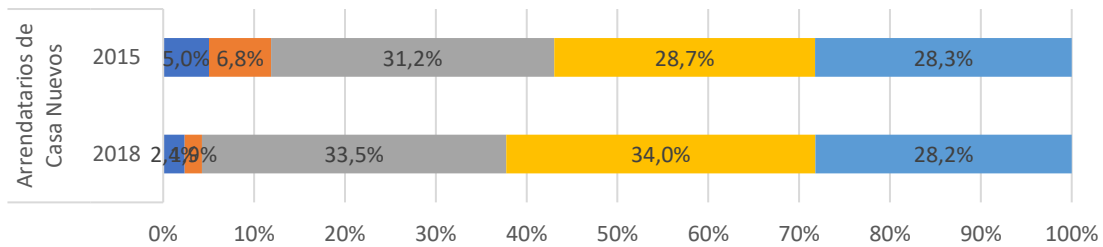


bien con comportamiento similar al de los “arrendatarios de departamentos nuevos” en cuanto a las opiniones positivas, aumentando de un 33% a un 56% las evaluaciones “bien” y “muy bien”, disminuyendo de un 31% a un 25% las evaluaciones “mal” y “muy mal”, así como la indiferencia decrece un 17% llegando a 20% al 2018, lo que permite afirmar que en general se observa conformidad creciente y atracción por el entorno.

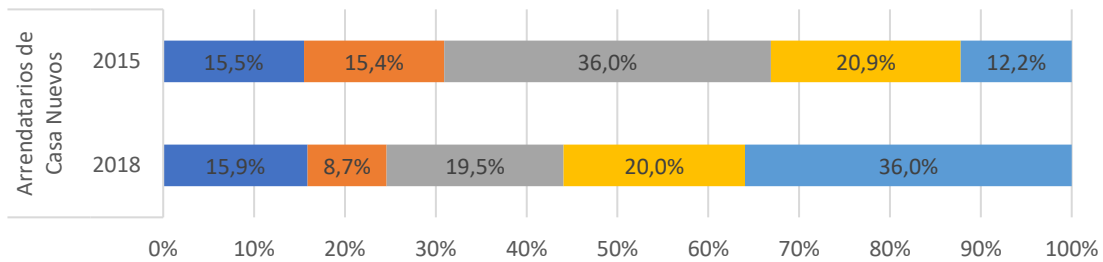
A - Evaluación de la Seguridad en el Barrio



B - Evaluación de la Calidad de Vida en el Barrio



C - Evaluación del Apego hacia el Barrio



■ Muy mala ■ Mala ■ Indiferente ■ Buena ■ Muy buena

Gráficos 21A, B Y C: Evaluación sobre elementos inmateriales del barrio según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En 2015, el “Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio” (Gráfico 22) concentró predominantemente valores positivos y que aumentan con el tiempo, de un 47% a un 60%, y bajan ligeramente sobre el margen de error los valores “mal” y “muy mal” de un 22% a un 15%, así como también la sección “intermedio” disminuye de un 31% a un 25%, dando cuenta que este grupo sobrelleva satisfactoriamente presiones inmateriales que impactan en la sensación de inseguridad y alta indiferencia sobre la calidad de vida, reflejo de una evidente atracción que sienten por sus entornos cotidianos, frente a los cuales, en una alta proporción, parecieran no ser impasibles.

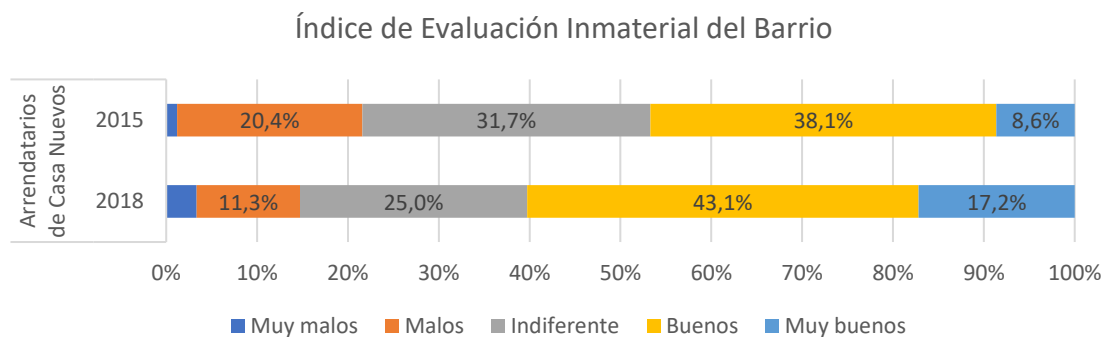


Gráfico 22 Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018).  
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Respecto a si estaban considerando la posibilidad de mudarse de casa, el Gráfico 23 muestra que predomina y aumenta la idea de “no le interesa cambiarse” que sube de un 45% a un 62%, pero, a su vez, es el grupo en donde más se incrementa la opinión “le interesa mucho cambiarse”, que aumenta de un 16% a un 24%, completamente distinto a los “antiguos propietarios” donde esta

proporción es mínima, advirtiéndose presiones, posiblemente asociadas al aumento en los costos de comercios y servicios (como se vio en el Gráfico 14), que inducen a casi un cuarto de este grupo a pensar seriamente en abandonar los barrios, lo cual es reflejo de su “transitoriedad” respecto a los propietarios.

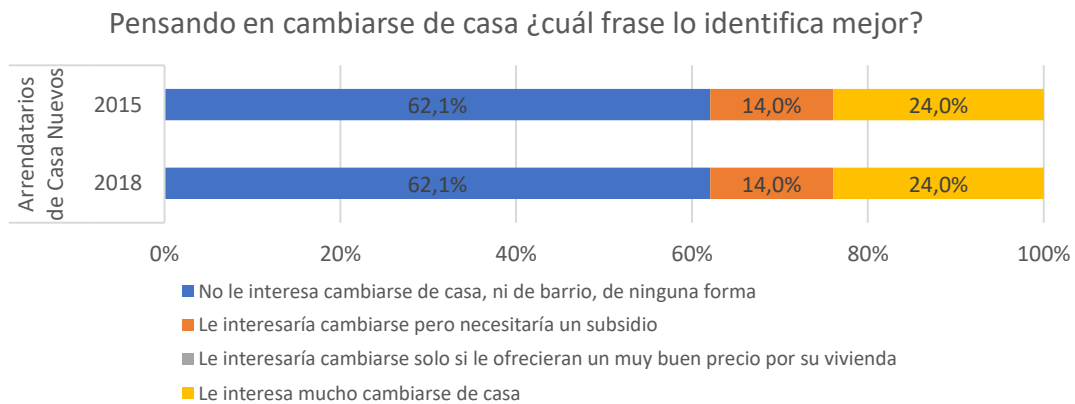


Gráfico 23 Interés en dejar la vivienda según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

De esta forma, el “Índice de Deseo de Migrar” (compuesto además por la variable “Motivos de Permanencia en el Barrio” observable en el Anexo 8) contenido en el Gráfico 24, muestra al principio los valores situados en los segmentos “pocos deseos” y “moderados deseos” eran ambos de un 45%, pero aumentan los primeros en un 15% (la mayor alza entre los demás grupos), y los segundos disminuyen en un 26%, indicio de que las presiones “expulsoras” en este tipo de habitantes en el tiempo son compensadas por un sentido de arraigo y deseo de permanecer también crecientes.

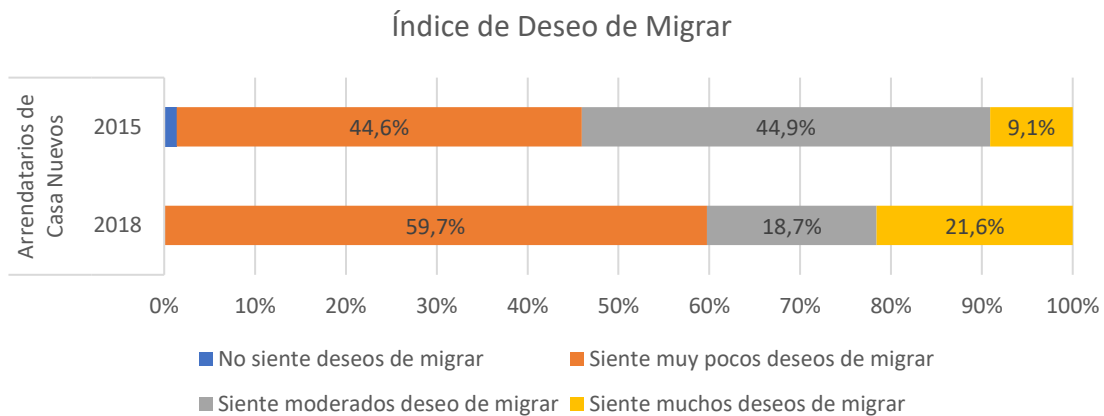


Gráfico 24 Índice de Deseo de Migrar según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

A modo de síntesis de tendencia, los “arrendatarios nuevos de casas” perciben los costos de localización como altos, variando con el tiempo a medios, califican muy bien los elementos materiales del vecindario, aumentando tal opinión entre los periodos de estudio, y aunque manifiestan indiferencia con algunos aspectos inmateriales, los evalúan bien y con pocas variaciones significativas. Finalmente, pese a la no tenencia de propiedad, este grupo de arrendatarios siente moderados deseos de migrar de sus barrios que decrecen con el tiempo.

#### 4.2.3. Arrendatarios Nuevos de Departamentos

El grupo de “arrendatarios de departamentos nuevos” es al 2015 el primero con educación superior y el segundo al 2018 (Tabla 6), superados por los “arrendatarios de departamentos nuevo”), así como el grupo con mayor presencia de C2 y ABC1 (Tabla 3). Al ser consultado sobre ¿cómo evalúa los precios de los comercios y servicios? El Gráfico 25 muestra que predominan sin variaciones

importantes los segmentos “caros” y “muy caros” que en conjunto abarcan un 40% al 2015, mientras que los valores “baratos” y “muy baratos” disminuyen de un 36% a un 20%, y los valores medios aumentan de un 31% a un 42%, dando cuenta que este grupo resiente con más fuerza pero de forma poco variable las condiciones económicas de estos aspectos, lo cual llama la atención considerando la alta presencia de personas con educación superior, pero con ingresos acotados experimentando probables altos costos de vivienda, como se vio en la tabla 6 de la sección 4.1.2.

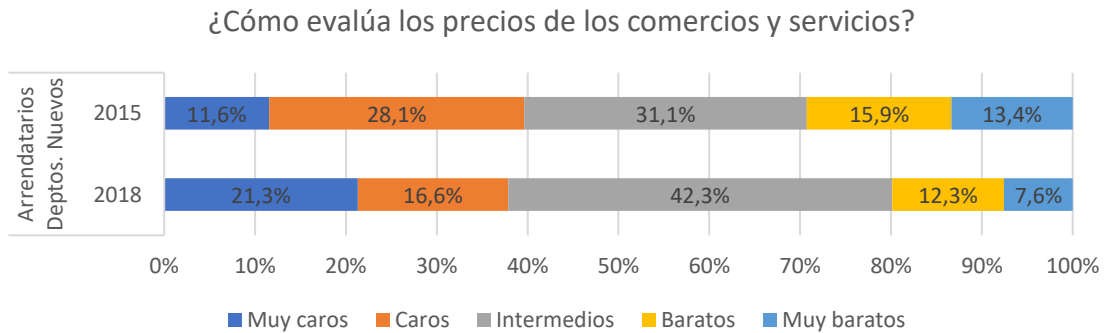


Gráfico 25 Evaluación de los precios de comercios y servicios según arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

El Gráfico 26 muestra que respecto a la percepción que tienen sobre los costos para acceder la vivienda durante el último año en los alrededores, en conjunto son estables los segmentos “han subido” y “han subido mucho” que abarcan cerca del 94%, siendo solo superados por los “propietarios nuevos” (Gráfico 35). Tal percepción posiblemente se relaciona con la imposibilidad que representa ser propietario en un contexto de encarecimiento progresivo de la vivienda durante la última década.

¿Cómo percibe que han cambiado los precios para comprar una vivienda en el último año?

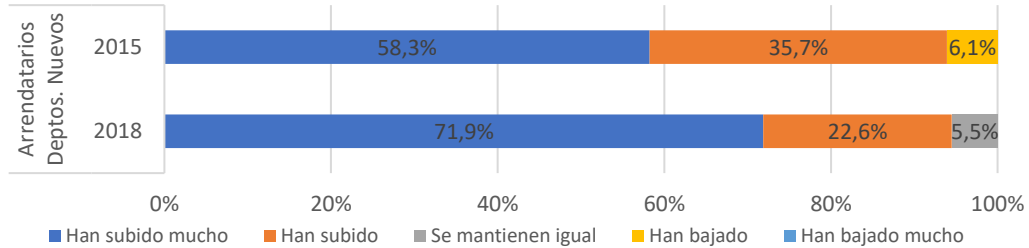


Gráfico 26 Percepción sobre cambios en precios para comprar una vivienda según arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

De esta forma, y de acuerdo con el “Índice de Costos de Localización Percibidos” el Gráfico 27 muestra que los valores tienden a concentrarse en un 58% en el rango de “altos”, solo superados por aquellos nuevos habitantes que arriendan casas, sin embargo, en el segundo periodo de estudio el rango de valores “altos” aumenta a un 70%, la más grande proporción respecto a los otros tipos de habitantes, siendo expresión de que este grupo experimenta con mucho peso el costo económico de vivir en las zonas de estudio.

Índice de Costos de Localización Percibidos

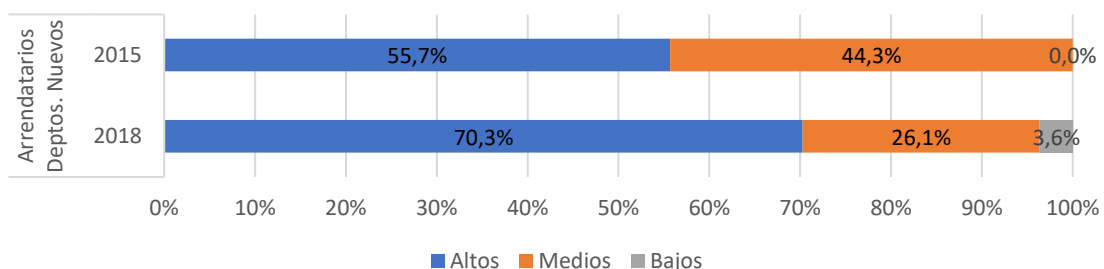


Gráfico 27 Índice de Costos de Localización percibidos por arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Por otro lado, respecto a los aspectos materiales de sus barrios (Gráficos 28A, B y C) este grupo muestra la mejor evaluación hacia los edificios en altura. El Gráfico 28A indica que cerca de un 72% los calificó como “bien” o “muy bien”. Hacia el segundo periodo de estudio las evaluaciones “muy mal” aumentaron de un 7% a un 20%, y disminuyeron levemente las calificaciones positivas, pero la tendencia se mantiene. Este dato es relevante para la investigación porque se observa la contraposición de percepciones entre este grupo y los “habitantes antiguos” frente a un mismo aspecto, donde un porcentaje mayor de los primeros sienten atracción por la renovación urbana y consecuentemente la evalúan mejor que el resto.

Los Gráficos 28B y 28C también muestran que este grupo evaluó mejor las inversiones privadas que las públicas, lo cual se relaciona con su buena apreciación sobre las edificaciones en altura. Respecto a las primeras, en el Gráfico 28B se ve que aumentan las valoraciones positivas y disminuyen las negativas: se incrementan de un 41% a un 64% los segmentos “bien” y “muy bien”, mientras que a razón inversa decrecen de un 40% a un 23% las evaluaciones “mal” y “muy mal”. El segmento “indiferente” también disminuye, pero con menor intensidad de un 19% a un 13%. Estos datos indican el aprecio que siente este grupo por los servicios públicos que dotan a la centralidad a sus barrios.

Por otra parte, en cuanto a las inversiones en servicios privados, en el Gráfico 28C se observa que la variación más importante es que aumentaron las

valoraciones positivas de un 63% a un 73%, lo cual es elocuente al definir la oferta residencial de renovación como un factor relevante, dada la buena evolución que hacen de las edificaciones en altura, y que incide en las fuerzas de atracción para este tipo de habitante materializada en una posición favorable hacia este aspecto.

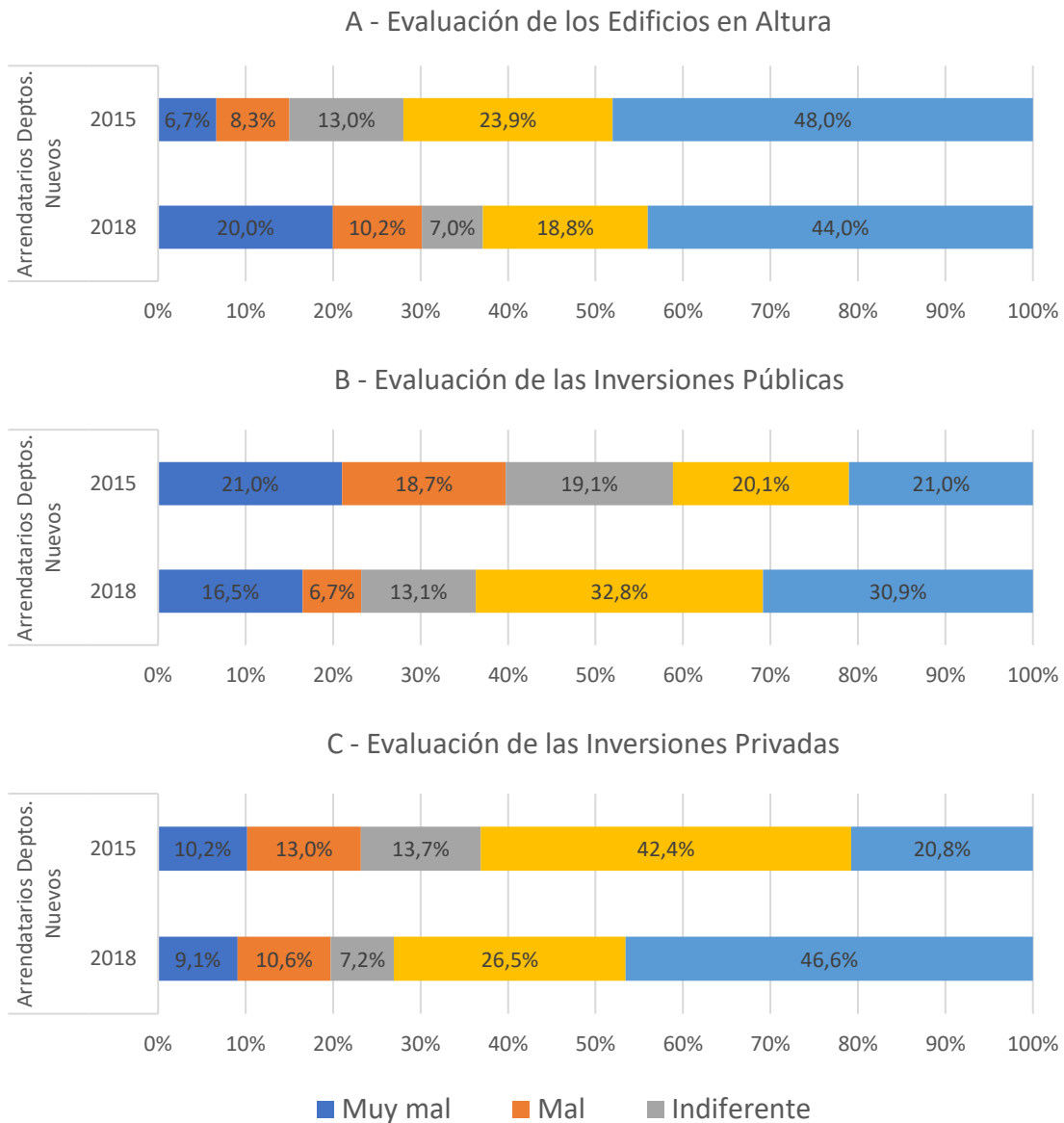


Gráfico 28 A, B y C: Evaluación sobre los elementos materiales del barrio por arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).



De acuerdo con el “Índice de Evaluación Material del Barrio”, el Gráfico 29 responde a la tendencia observada en el resto de los grupos, caracterizada por una posición favorable hacia estos aspectos en base a una predominancia y aumento de valores positivos, donde los segmentos “bien” y “muy bien” se incrementan de un 58% a un 66%. Por su parte, disminuyen los valores “indiferente” levemente de un 25% a un 20%, delineándose de esta forma, una tendencia que indica que los “arrendatarios de departamentos nuevos” suelen valorar mejor las características físicas de las zonas respecto a otro tipo de habitante, lo que es relativamente contraintuitivo, dada la “mala fama” que han adquirido los barrios muy densificados (como los “guetos verticales”).

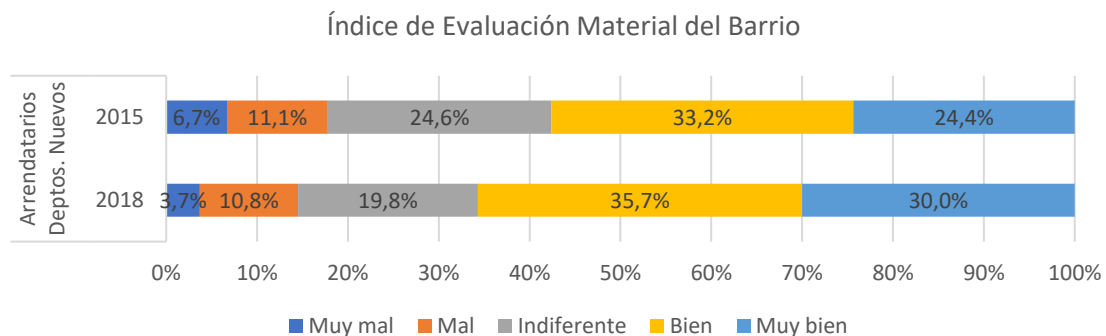
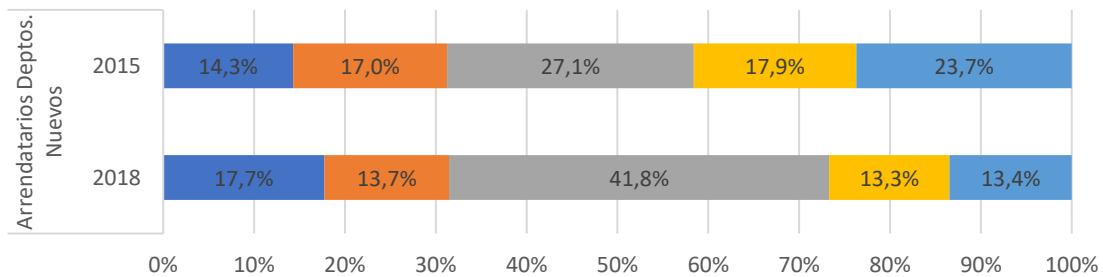


Gráfico 29 Índice de Evaluación Material del barrio según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018).  
 Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

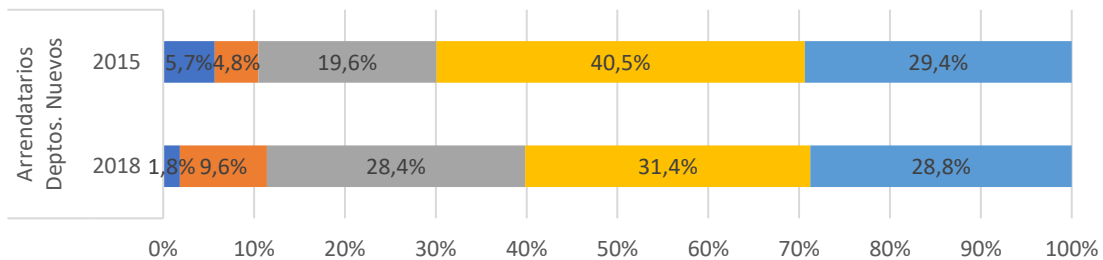
Consultados sobre los diferentes aspectos inmateriales de sus barrios considerados en este trabajo, el Gráfico 30A muestra que en este grupo pasan de predominar los valores positivos a prevalecer los valores indiferentes: las opiniones sobre la seguridad como “buena” y “muy buena” disminuyen de un 42%

a un 27%, mientras que las opiniones negativas no cambian y rondan un 30%, los valores “intermedios” aumentan de un 27% a un 42%, la más alta variación de este segmento entre los demás grupos, lo que pueden relacionarse con una dificultad para que este grupo establezca lazos personales con el entorno inmediato en un contexto de inseguridad creciente.

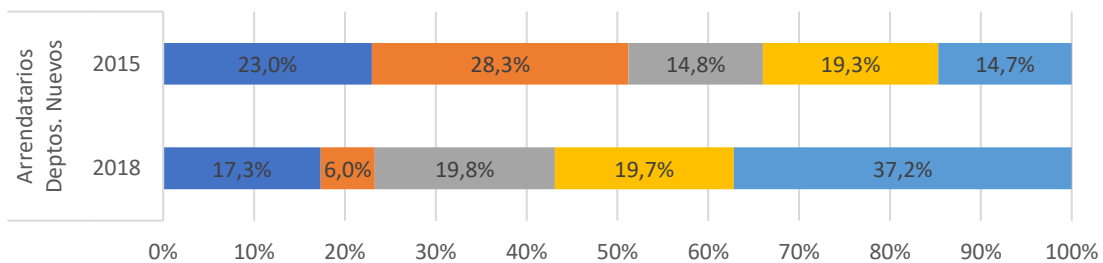
A - Evaluación de la Seguridad en el Barrio



B - Evaluación de la Calidad de Vida en el Barrio



C - Evaluación del Apego hacia el Barrio



■ Muy mala 
 ■ Mala 
 ■ Indiferente 
 ■ Buena 
 ■ Muy buena

Gráficos 30 A, B y C: Evaluación sobre elementos inmateriales del barrio según arrendatarios de casas nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Respecto a la calidad de vida, el Gráfico 30B muestra una tendencia similar a la del resto de los grupos de habitantes, aunque al 2015 predominaban las valoraciones negativas que, a pesar de disminuir, tienen la particularidad de que al 2018 contiene el mayor decrecimiento de este segmento entre los demás grupos, de un 51% a un 23%, aumentando, por su parte, los valores positivos de un 34% a un 57%, cambios similares a los observados en los “arrendatarios de casas nuevos” y con menor intensidad que en los “habitantes antiguos”, quienes sienten mayor apego (Gráfico 12C), es decir, en principio se ve en los bajos niveles de apego el impedimento de este grupo para establecer lazos personales con el entorno cotidiano, pero con el tiempo podrían haber ciertos rasgos de adaptación.

De acuerdo con el “Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio” observable en el Gráfico 31 a continuación, se ve que predomina valores que varían poco y principalmente positivos, los que aumentan ligeramente por sobre el margen de error de un 43% a un 47%, mientras los valores negativos permanecen estables en torno al 27%, y los valores intermedios decrecen de un 30% a un 25%, lo cual guarda explicación en los buenos niveles de calidad de vida registrados por el grupo, no obstante, se observa posible indicio de que a este grupo le es más difícil adaptarse a las características cambiantes de las zonas, mostrando rasgos de disconformidad con el entorno que habitan. Aun así, el Gráfico 31 muestra que no existe consenso mayoritario relativo en este grupo, en cuanto a una evaluación general inmaterial del barrio.

### Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio

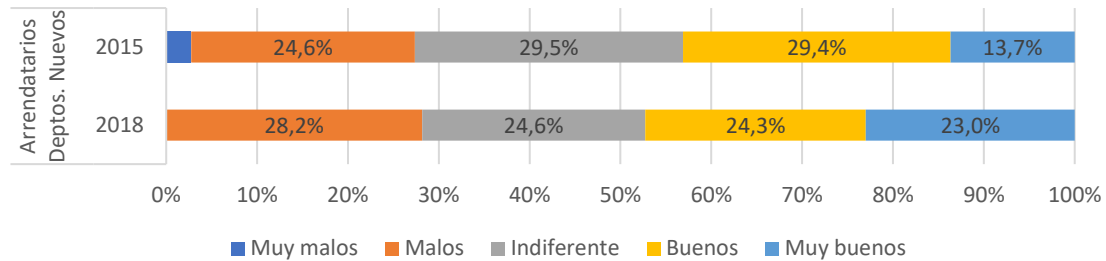


Gráfico 31 Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio según arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Al ser consultados ante la posibilidad de cambiarse de vivienda, el Gráfico 32 muestra que este grupo transita de la opinión “le interesa mucho cambiarse” a “no le interesa cambiarse” entre los periodos de estudio, quienes sentían muchas ganas permanece estable en torno al 30%, correspondiente a la mayor proporción entre los otros habitantes, pero aumentan considerablemente quienes no quieren cambiarse por ningún motivo de un 27% a un 50%, la mayor variación entre los demás grupos, reflejando la transitoriedad manifiesta en este perfil, expresión de una dicotomía frente al proceso de adaptación a los cambios en las zonas.

Pensando en cambiarse de casa ¿cuál frase lo identifica mejor?

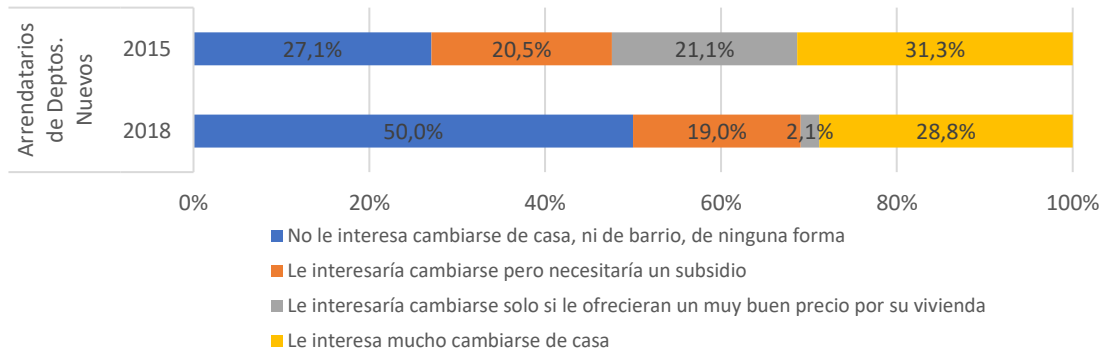


Gráfico 32 Interés en dejar la vivienda según arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

De esta forma, el Gráfico 33 que muestra el “Índice de Deseo de Migrar” (compuesto además por la variable “Motivos de Permanencia en el Barrio” observable en el Anexo 8), da cuenta que son quienes más ganas tienen de abandonar los barrios, si bien predominan el sentir “moderados deseos de migrar”, éste disminuye un 26% alcanzando al 2018 un 23%, a su vez aumentan un 13% los valores en el segmento “pocos deseos de migrar” llegando al 46%, pero también aumentan de un 18% a un 31% quienes sienten “muchos deseos” de migrar, la mayor proporción respecto a los otros grupos de habitantes.

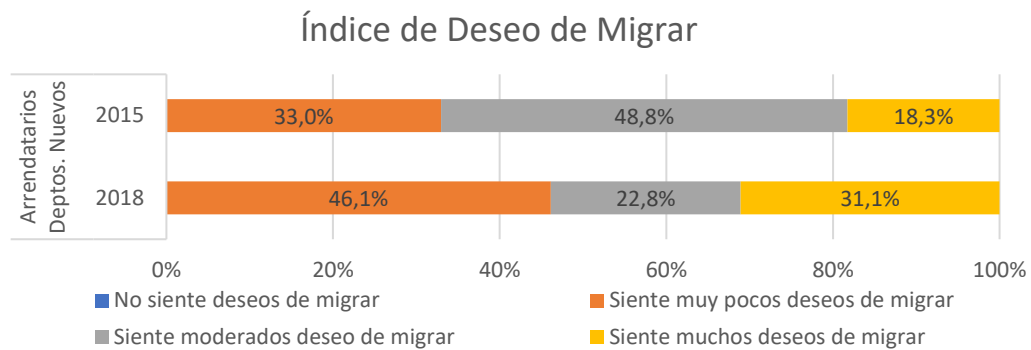


Gráfico 33 Índice de Deseo de Migrar según arrendatarios de departamentos nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En síntesis, este grupo percibe los costos de localización como intermedios, pero entre los periodos de estudio, sienten el encarecimiento de bienes, servicios y la vivienda. Este grupo evalúa crecientemente como “muy bien” los elementos materiales de sus vecindarios, tanto como el otro tipo de arrendatarios, pero son quienes peor califican los aspectos inmateriales, aunque el apego al barrio que sienten da algunas muestras de crecer. A la par, experimentan evidentes deseos de migrar, aunque con una tendencia creciente en el tiempo.

#### 4.2.4. Propietarios Nuevos

El grupo de “propietarios nuevos” es el segundo con mayor nivel económico al 2015 y primero en 2018 (Tabla 6), y es segundo en cuanto a mayor presencia de ABC1 y C2 (Tabla 3). Ocupan tanto casas como departamentos, pero predominan los primeros. Al ser consultados sobre ¿cómo evalúan los precios de los comercios y servicios? El Gráfico 34 muestra que predominan los segmentos “caros” y “muy caros” y que en conjunto disminuyen de un 40% a un 32%, también

disminuyen los valores “baratos” y “muy baratos” de un 39% a un 33%, pero sube el segmento “intermedios” de un 34% a un 43%, donde tal indiferencia guarda relación con su nivel educativo y de ingresos, y que a pesar de considerar que los precios asociados tienden a ser caros, no resienten de forma tan severa la condición económica de estos aspectos.

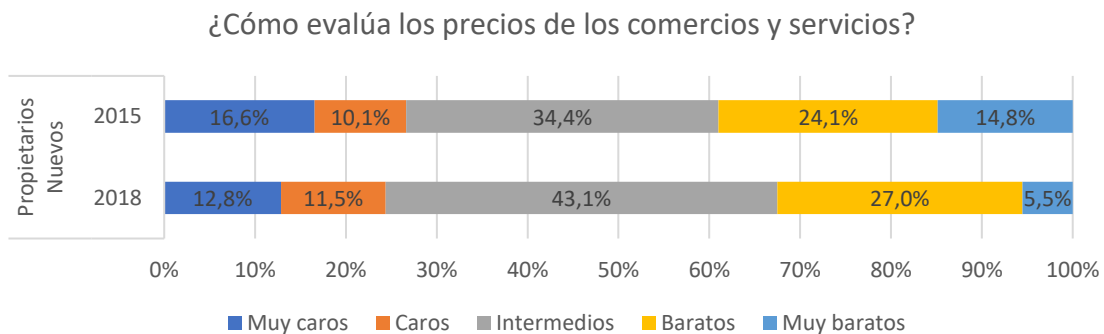


Gráfico 34 Evaluación de los precios de comercios y servicios según propietarios nuevos (2015 y 2018).  
 Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Gráfico 35 muestra las respuestas ante la pregunta de ¿cómo percibe que han cambiado los precios para comprar una vivienda en el barrio el último año? Este grupo se comporta de manera similar al anterior, pero con una sensibilidad mayor a los precios, aumentando de un 85% a un 96% quienes piensan que “han subido” y “han subido mucho”, predominando, como en el resto de los grupos, esta última opinión. A razón inversa decrece el segmento “se mantienen igual” de un 13% a un 4%, lo que en su conjunto puede ser indicio de que población más joven está más interesada en el mercado y la oferta inmobiliaria.

¿Cómo percibe que han cambiado los precios para comprar una vivienda en el último año?

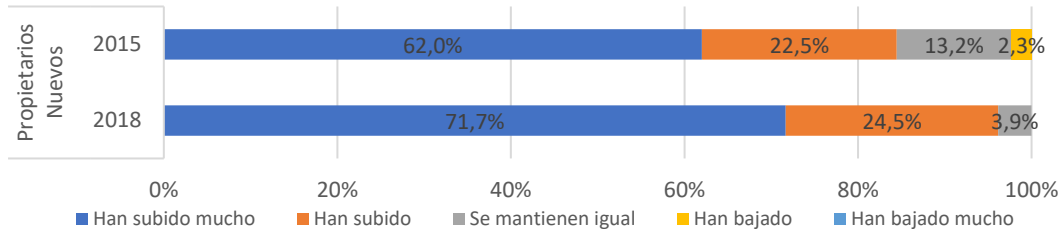


Gráfico 35 Percepción sobre cambios en precios para comprar una vivienda según propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Como se ven en el Gráfico 36% el “Índice de Costos de Localización Percibida” en los “propietarios nuevos” y al igual que en los “habitantes antiguos”, predomina una evaluación “media” que llega al 56%, mientras que un 42% de los residentes de este grupo obtuvo valores que sitúa a tales costos como “altos”, el nivel más bajo respecto a los demás tipos de habitantes durante el 2015, lo que se relaciona con la llegada de nuevos habitantes a las zonas que asimilan y se adaptan mejor a los costos para localizarse en las zonas. Al 2018 este porcentaje aumenta a un 49%, quedando prácticamente igualados los valores “altos” y “medios”.



### Índice de Costos de Localización Percibidos

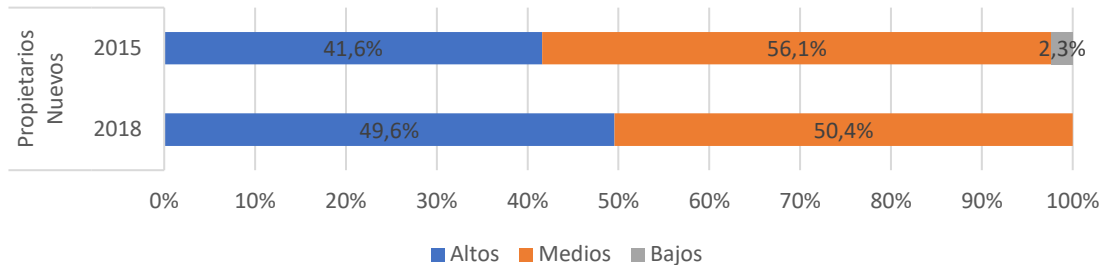


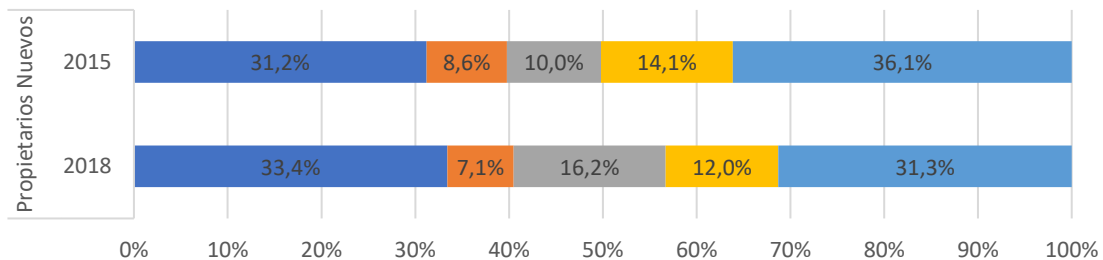
Gráfico 36 Índice de Costos de Localización percibidos por propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Respecto a la dimensión material de sus barrios, consultados sobre ¿cómo evalúan las edificaciones en altura?, se puede observar en el Gráfico 37 que este grupo tiene una opinión principalmente positiva, superada solo por el grupo anterior (Gráfico 28A), aunque decrece en un 8%, abarcando las opiniones “bien” y “muy bien” un 43% al 2018, aumentando también la indiferencia de un 10% a un 16%. Esta buen y decreciente valoración puede guardar explicación al hecho de que cerca del 35% de los “nuevos propietarios” viven en departamentos, a diferencia de la opinión que tienen los “habitantes antiguos” (Gráfico 10A), donde en general evalúan muy mal este aspecto y más del 90% habita en casas.

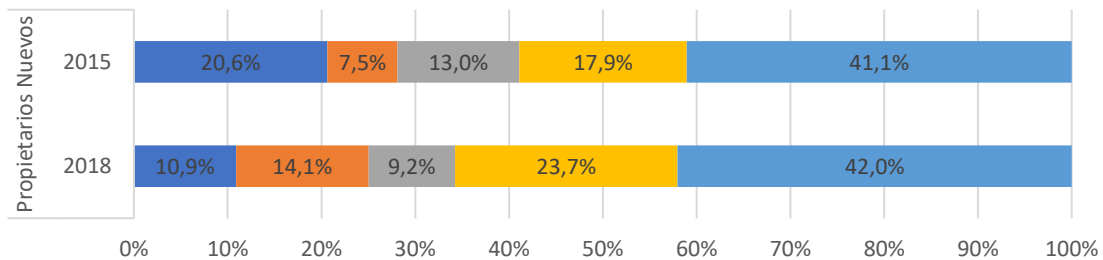
El Gráfico 37 B y C muestra que en este grupo predomina la tendencia a evaluar bien las inversiones públicas y privadas efectuadas en sus barrios, siendo mejor evaluadas las primeras que las segundas; respecto a las primeras hay pocas variaciones, solo quienes en conjunto evalúan este aspecto como “bien” y “muy bien” aumentan de un 59% a 66%, lo cual puede relacionarse con el valor que le otorgan a la centralidad de las zonas generada por infraestructura pública.

Respecto a las inversiones privadas, en el Gráfico 37C se observa que las valoraciones “bien” y “muy bien” son levemente inferiores a las inversiones privadas pero preponderantes, y aumentan al mismo tenor de un 7%, lo cual puede estar relacionado con el tercio de “propietarios nuevos” que vive en departamentos y aprecia la renovación urbana.

A - Evaluación de los Edificios en Altura



B - Evaluación de las Inversiones Públicas



C - Evaluación de las Inversiones Privadas

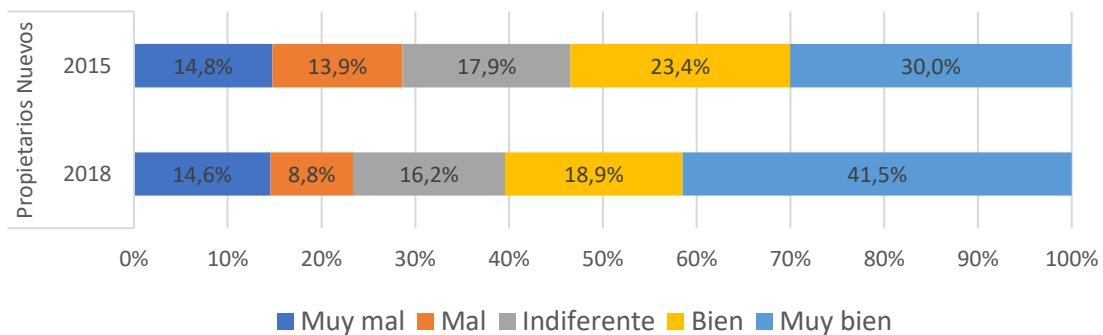


Gráfico 37A, B y C: Evaluación sobre los elementos materiales del barrio por propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

El “Índice de Evaluación Material del Barrio”, expresado en el Gráfico 38, da cuenta que este grupo tiene una apreciación considerablemente distinta al primer grupo (Gráfico 13), aunque no se aprecian variaciones significativas, al 2018 las secciones “bien” y “muy bien” llegan a un 55%, y las secciones “mal” y “muy mal” a un 24%, reflejando en los “nuevos propietarios” una forma relevante de atracción por los aspectos físicos de sus barrios.

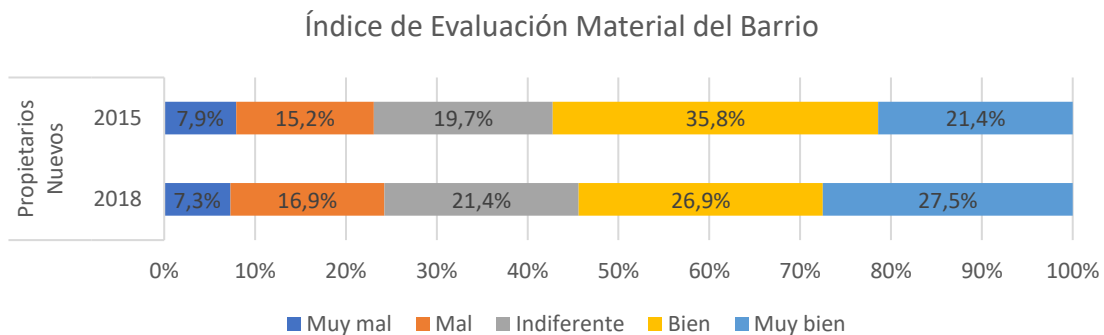
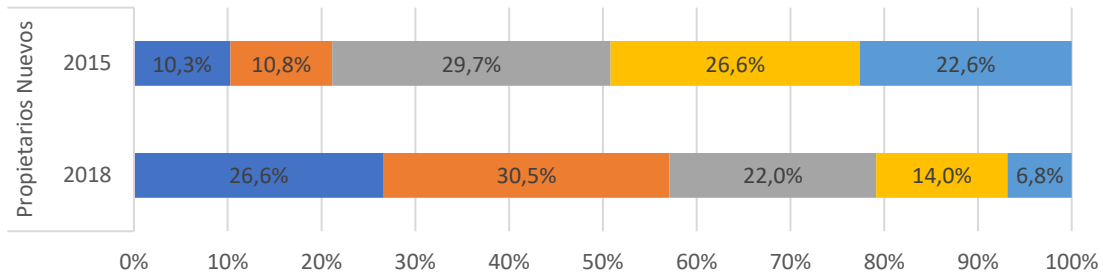


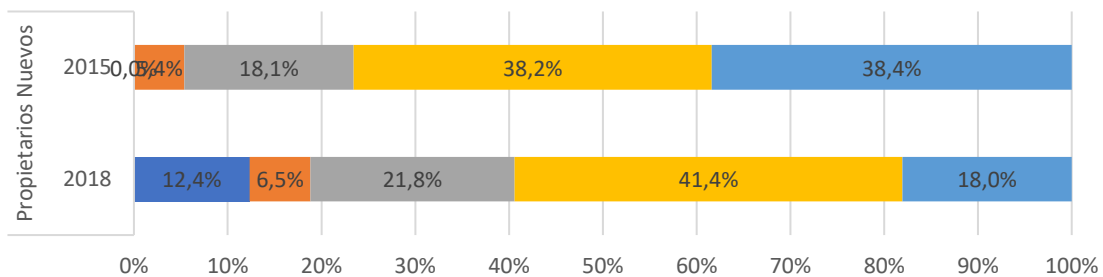
Gráfico 38 Índice de Evaluación Material del barrio según propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Al ser consultados sobre los diferentes elementos que componen la dimensión inmaterial de sus barrios, en cuanto a la seguridad percibida por este grupo, el Gráfico 39A muestra deterioro en este aspecto, en conjunto las evaluaciones “buenas” y “muy buenas” disminuyen de un 49% a un 21% al 2018, mientras que las evaluaciones “mal” y “muy mal” decae en un 36% llegando a un 57%, la mayor variación negativa de la seguridad entre los demás tipos de habitantes, superando a los “habitantes antiguos” (Gráfico 12).

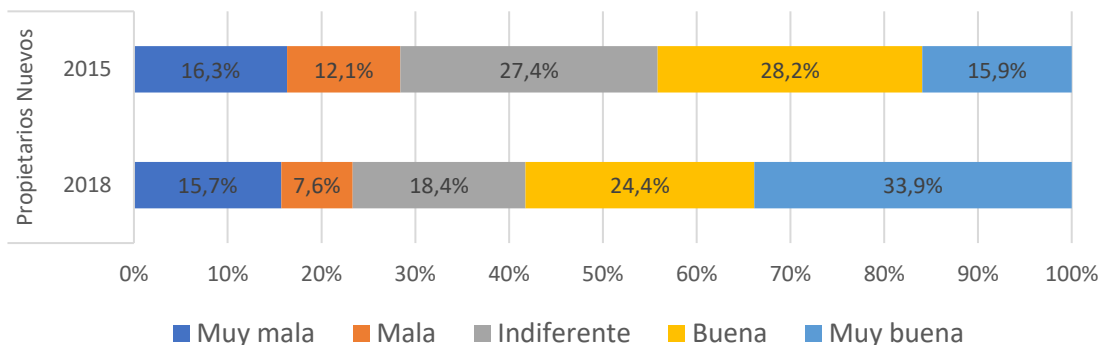
A - Evaluación de la Seguridad en el Barrio



B - Evaluación de la Calidad de Vida en el Barrio



C - Evaluación del Apego hacia el Barrio



Gráficos 39 A, B y C: Evaluación sobre elementos inmateriales del barrio según propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Referido a su calidad de vida percibida, el Gráfico 39B muestra que el grupo de los propietarios nuevos sigue la tendencia descrita por los demás grupos observados. Durante el 2015 predomina una evaluación positiva al respecto, donde cerca de un 80% de los habitantes consideró que su calidad de vida es

“buena” o “muy buena”, porcentaje más alto respecto a los otros grupos. El cambio más apreciable al 2018 es un empeoramiento en la evaluación sobre este aspecto, dado que decrecen las opiniones positivas a un 59% y aumentan las opiniones negativas de un 5% a casi un 20%, y al igual que la sensación de inseguridad, el desmedro en la calidad de vida se puede relacionar con signos que impiden la adaptación a los cambios en los barrios.

El Gráfico 39C muestra que el aspecto relacionado con el apego hacia el barrio está definido por una predominancia de evaluaciones positivas que aumentan en el tiempo, las opiniones que consideran este aspecto como “buena” y “muy buena” aumentó de un 44% a un 48%, las evaluaciones negativas disminuyen de un 28% a un 23%, y las notas “intermedias” decrecen con un poco más de intensidad de un 27% a un 18%, lo que en su conjunto resalta la importancia de la propiedad en el fortalecimiento de los lazos de arraigo que este perfil de habitante establece con los barrios, pues sus niveles de apego son solo superados por el de los “habitantes antiguos” (Gráfico 12C), quienes cerca del 92% son propietarios.

Según el “Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio”, que se observa a través del Gráfico 40, este grupo presenta uno de los índices más positivos dentro de los demás, solo superados por los “arrendatarios de casas nuevos”, los valores “buenos” y “muy buenos” son estables y superan el 55% al 2018, aunque aumentan los valores negativos levemente por sobre el margen de error entre un 16% y un 22%, características que en su conjunto hablan de la importancia del

estatus de propietario de la vivienda para establecer vínculos personales con el entorno cotidiano barrial, aunque esté sometido a un proceso de cambio físico-espacial tan acentuado que provoca una tensión advertida por el aumento de los valores negativos.

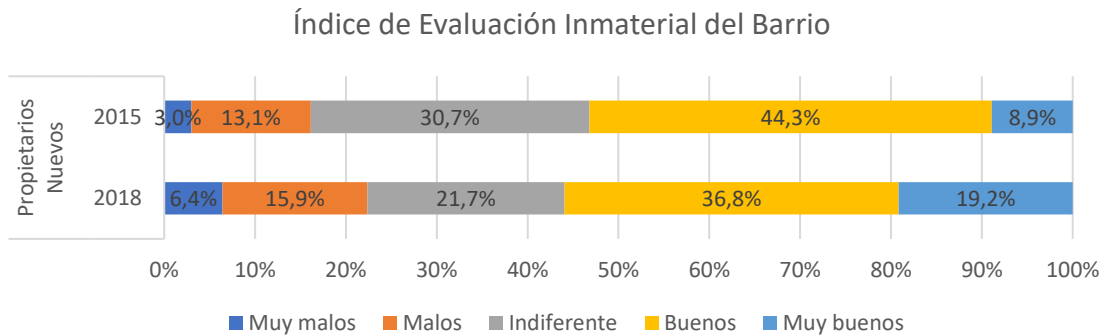


Gráfico 40 Índice de Evaluación Inmaterial del Barrio según propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

De acuerdo con el Gráfico 41 sobre plantear la posibilidad de cambiarse de vivienda y/o barrio, en este grupo predomina y aumenta levemente por sobre el margen de error la opinión de “no le interesa cambiarse” de un 42% a un 47%, siendo también relevante la disminución de quienes se cambiarían condicionado a vender a buen precio su vivienda, pero disminuye de un 42% a un 36%, y en la medida en que aumentan de un 8% a un 15% quienes “les interesa mucho cambiarse de casa”, se puede decir que este grupo experimenta una cierta tensión reflejada en el deseo de mudarse en base al alto nivel de opiniones que condicionan económicamente esta intención.

Pensando en cambiarse de casa ¿cuál frase lo identifica mejor?

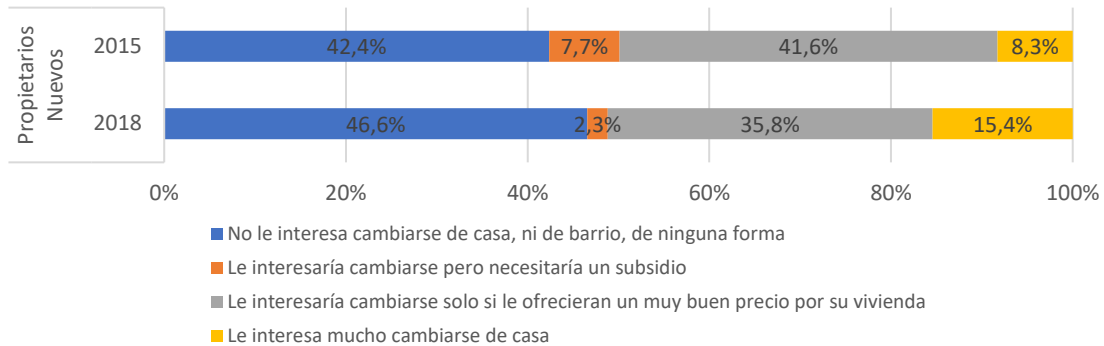


Gráfico 41 Interés en dejar la vivienda según propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

Los resultados del “Índice de Deseo de Migrar” (compuesto además por la variable “Motivos de Permanencia en el Barrio” observable en el Anexo 8) apreciable en el Gráfico 42, muestra un índice relativamente estable en el tiempo con predominancia similar de las secciones “siente pocos” y “moderados deseos de migrar” que rondan alrededor del 45% sin cambios significativos, y también los valores de la sección “siente muchos deseos de migrar” es considerablemente menor que en los arrendatarios nuevos, pero levemente mayor que en los “habitantes antiguos”, lo que puede considerarse que el peso de los años viviendo en los barrios influye de manera notoria pero atenuada en la intención de mudarse.

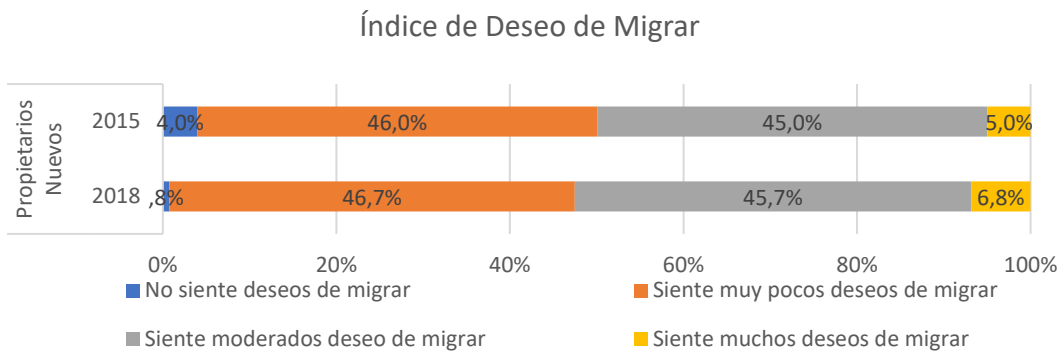


Gráfico 42 Índice de Deseo de Migrar según propietarios nuevos (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

En síntesis, los propietarios nuevos experimentan de forma inalterable costos de localización que, en un considerable porcentaje, califican como “intermedios”; evalúan bien los elementos materiales e inmateriales del barrio, los primeros sin variaciones importantes, mientras que en los segundos aumentan más notoriamente las calificaciones positivas; asimismo, la muestra se divide entre aquellos que expresan deseos de migrar y aquellos que no, sin existir cambios relevantes en el tiempo.

#### **4.2.5. Matriz de síntesis**

Una síntesis completa de los resultados de la sección “4.2. Percepción sobre cambios en los barrios puede observarse en la Tabla 7, a continuación. Allí se describe el comportamiento de cada variable de interés según los diferentes tipos de habitantes.



| <b>Costos de Localización</b>   | <b>Evaluación Elementos Materiales</b>  | <b>Evaluación Elementos Inmateriales</b>  | <b>Deseo de Migrar</b>  |   |
|---|---|---|---|---|
| <p><b>Habitantes Antiguos</b><br/>(E: 2,3%; D: 23,8%, C3: 39,0%; C2: 22,9%; ABC1: 12,0%)</p>                  | <p>Opinión matizada sobre los costos y que tiende a calificar como baratos. Alta y creciente percepción sobre aumento de precios de vivienda. Prevalencia de la percepción de costos como intermedios que tienden a altos.</p>                                    | <p>En general tienden a evaluar bien y de manera poco variable estos elementos, aunque son quienes peor califican los edificios en altura y las inversiones públicas.</p>                       | <p>En general califican bien estos aspectos y de manera poco variable. Son quienes mejor evaluaron la seguridad, pero con el tiempo ésta empeora. También son quienes mejor evalúan su apego con el barrio.</p>                           | <p>Bajo y poco alterable interés en mudarse de casa. Muy pocos deseos de migrar del barrio.</p>                         |
| <p><b>Arrendatarios de Casas Nuevos</b><br/>(E: 0,0%, D: 11,2%; C3: 40,5%; C2: 39,0%; ABC1: 9,3%)</p>         | <p>Opinión matizada pero que tiende a calificar los costos de comercios como caros. Muy alta percepción sobre aumento en precios para acceder a vivienda. En general perciben los costos de localización como altos, aunque tal idea disminuye con el tiempo.</p> | <p>Expresan una muy buena evaluación sobre los aspectos materiales, con énfasis en el espacio y las inversiones públicas. Con el tiempo tal apreciación aumenta.</p>                            | <p>Evalúan bien los elementos inmateriales con pocas variaciones, aunque expresan importantes niveles de indiferencia respecto a los demás, sobre todo en la calidad de vida y en el apego al barrio.</p>                                 | <p>Interés decreciente por cambiarse de vivienda y en mayor proporción no deseado.</p>                                  |
| <p><b>Arrendatarios de Departamentos Nuevos</b><br/>(E: 0,0%; D: 0,0%; C3: 20,4%; C2: 46,7%; ABC1: 32,9%)</p> | <p>Evalúan los costos como medios y con el tiempo se han encarecido, asimismo perciben el aumento de los precios de las viviendas con mucha intensidad. Son quienes con más fuerza sienten los costos para localizarse en sus barrios.</p>                        | <p>Manifiestan una muy buena evaluación en general y que mejora con el tiempo. Son quienes mejor evalúan los edificios en altura y las inversiones privadas.</p>                                | <p>Tienden a evaluar con indiferencia estos elementos con pocas variaciones en el tiempo. Son los más apáticos respecto a las relaciones vecinales y quienes peor evalúan su apego al barrio.</p>   | <p>Muy alto y decreciente interés en cambiarse de casa, pero incremento en deseo de migrar.</p>                         |
| <p><b>Propietarios Nuevos</b><br/>(E: 0,0%; D: 4,5%; C3: 25,0%; C2: 39,3%; ABC1: 31,3%)</p>                   | <p>Perciben inalterablemente los costos de localización como intermedios, pero sí la fuerza del incremento del precio de la vivienda, llegando a ser quienes más opinan que éstos han subido.</p>   | <p>Muestran una buena evaluación en general que aumenta con el tiempo. Evalúan bien las inversiones públicas y tienden a calificar bien las edificaciones en altura, pero con cierto matiz.</p> | <p>En general evalúan crecientemente bien estos aspectos. La evaluación sobre la calidad de vida es muy buena, y aunque empora con el tiempo son el grupo que mejor la valora. También sienten mucho y creciente apego con su barrio.</p> | <p>Posición definida a no querer dejar la vivienda que se acrecienta con el tiempo, sienten pocos deseos de migrar.</p> |

Tabla 7 Síntesis de resultados del análisis de la Encuesta Panel de Barrios según diferentes tipos de habitantes en las cuatro zonas de estudio (2015 y 2018)

### **4.3. Narrativas de atracción y expulsión en zonas de renovación urbana del Gran Santiago**

A continuación, se exponen los resultados del tercer objetivo específico, obtenidos por medio de entrevistas semiestructuradas aplicadas a habitantes tradicionales, habitantes nuevos y ex habitantes de las zonas de estudio, según la Tabla 4 de la Sección 3.3. Una descripción de la morfología urbana de las zonas de estudio, referida en estos resultados, se encuentra en el Anexo 10. El análisis en los tres siguientes apartados utiliza fotografías como muestra de la perspectiva visual de los informantes.

#### **4.3.1. Formas de (in)adaptabilidad en los habitantes antiguos**

Los resultados de las entrevistas muestran algunas formas en que el grupo de habitantes antiguos que viven en las zonas de Beauchef en Santiago, Barros Luco en San Miguel y Plaza Chacabuco en Independencia, se adaptan o no a las transformaciones inmobiliarias y demográficas ocurridas en sus barrios. La indagación se realiza desde la perspectiva de las fuerzas de atracción y de expulsión social, a partir de factores económicos, simbólicos y psicológicos expresados.

En cuanto a aspectos económicos, en principio, existe un consenso entre los entrevistados “habitantes antiguos” en que los costos de vida han aumentado en los últimos años, aunque históricamente tampoco los precios se caracterizan por ser “bajos” para ellos, constituyendo una idea común el hecho de que sea

progresivamente caro vivir en el centro y peri-centro del Gran Santiago. De esta forma, los entrevistados son elocuentes al indicar “*aquí todo siempre ha sido caro*” (Propietario Antiguo de Casa en San Miguel, 55 años), también “*uno tiene que adaptarse [al aumento de los precios]*” (Propietario Antiguo de Casa en Independencia, 65 años), así como “*los negocios siempre han sido careros, pero uno va buscando las cosas que le conviene, principalmente en la feria*” (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, 88 años).

Si se considera que la presión económica del aumento en los costos de vida como una fuerza de expulsión potencial de habitantes socioeconómicamente vulnerables, los entrevistados del grupo de habitantes antiguos muestran rasgos de adaptación al respecto. No obstante, evidencian posturas críticas sobre la presión económica enfocada específicamente en el mercado de acceso a la vivienda, y con énfasis tanto en el subarriendo informal como en la renovación urbana.

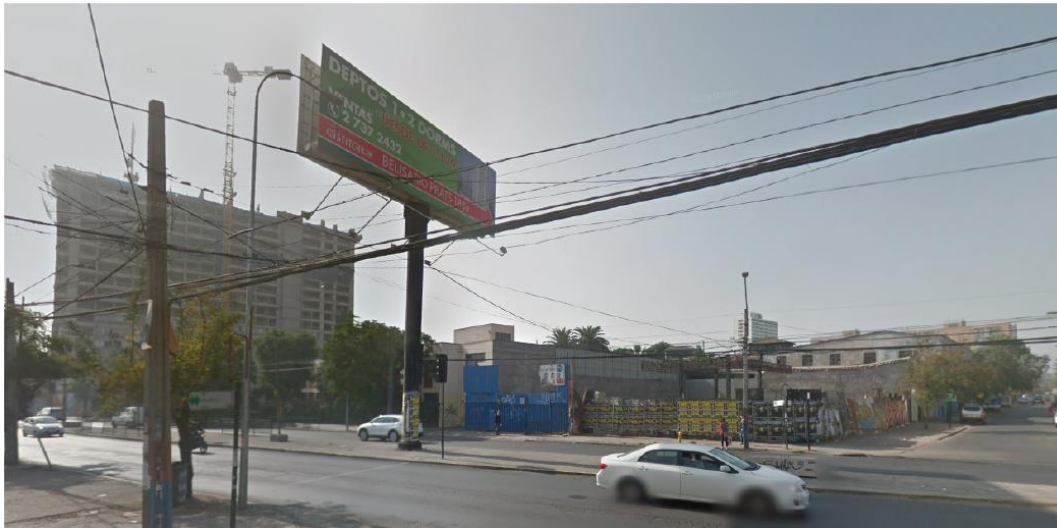


Figura 4 Captura de Google Street View en la intersección de Francia con Av. Independencia hacia el oriente, próximo a la vivienda del entrevistado. Se observan las torres de departamentos a lo lejos y su próxima colonización. Fuente: Google Street View ([2014] 2021).

Sobre el mercado de subarriendo, es decir, vivienda en conventillo con alto grado de hacinamiento, o arriendo o co-habitación por piezas, un habitante antiguo de la zona de Independencia comenta “*Hay varios motivos para estar disconforme [con el barrio], ...lo que pasa es que aquí son puras casas grandes que han subdividido y arrendado en piezas a inmigrantes y se ha perdido la vida de barrio completamente*” (Propietario Antiguo de Casa en Independencia, 65 años), constatando un proceso difícil de asimilar para el entrevistado. Su perspectiva pareciera estar envuelta en aspectos simbólicos condicionados por el hecho de vivir en el límite sur de la zona de Plaza Chacabuco (contexto morfológico se ve en la Figura 4) donde predomina la edificación de baja altura, pero donde se construyen edificios en altura en cada vez más cercanía. La posición de este informante contrasta con los demás habitantes antiguos, quienes residen en

viviendas en manzanas ya ocupadas por edificios en altura, sectores donde si bien se percibe la llegada de inmigrantes latinoamericanos, no es con la intensidad que relata el residente tradicional de Independencia.

De este modo, la percepción de los habitantes antiguos se posa con más fuerza sobre la renovación urbana y sus efectos. Específicamente en la zona de Santiago, un vecino tradicional, residente de un sector ya densificado en altura, comenta “*Hace veinte años se empezaron a ver edificios [por los alrededores]. Al principio eran pocos, pero ahora se llenó [...] imagínate la cantidad de gente [que llegó]*” (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 65 años). El proceso de remodelación residencial de gran altura que refiere el informante se muestra en la Figura 5, que muestra el barrio Beauchef, desde Av. Blanco Encalada hacia el poniente, en la comuna de Santiago.



Figura 5 Zona Beauchef, Santiago. Desde Av. Blanco Encalada hacia el poniente, se observa una importante fila de edificios residenciales de gran altura dispuestos frente a los ex Arsenales de Guerra. Fuente: Google Street View ([2014] 2021).

Este último antiguo habitante complementa “[...] *las inmobiliarias deben estar ofreciendo por todos lados, porque lo que quieren es edificio, edificio, edificio*” , como una forma de predecir la lógica comercial del mercado de renovación en barrios como el suyo, además se suma el hecho de que muy cerca de su vivienda existen cuatro edificios, uno de ellos en construcción. Mientras tanto, otro vecino tradicional de la zona agrega “*no tengo idea cómo salieron, de dónde salieron tantos*” [los edificios de departamentos] (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 50 años), reflejo de la velocidad abrupta percibida de los cambios.

Un aspecto al que se refieren los antiguos propietarios de casa es sobre la percepción que tienen respecto a la lógica del mercado del suelo para la renovación urbana. Algunos antiguos habitantes que son propietarios coinciden en

pensar que las ofertas de compra de casas que hacen los agentes inmobiliarios suelen estar bajo sus expectativas, y no permiten la relocalización residencial en los alrededores del barrio, o en otros barrios con condiciones habitacionales similares.

Así, un vecino tradicional de Santiago comenta *“te dan una misera [las inmobiliarias], si vendiera no me alcanza para comprar algo ni acá ni en otro lado cerca* (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 88 años). Otro residente tradicional de la misma zona agrega *“[los vecinos que han vendido sus casas] se van del barrio, ninguna posibilidad de comprar cerca”* (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 65 años), mientras que el habitante antiguo de la zona de San Miguel dice *“a mí nunca me van a dar [las inmobiliarias] lo que pido, bueno, ellos [las inmobiliarias] pagan por el terreno y no por la casa, pero yo he invertido mucho en ella”* y que *“he sabido de vecinos que venden a bajo precio por necesidad”* (Propietario Antiguo de Casa en San Miguel, hombre, 60 años). Tales citas son reflejo de la presión económica creciente en las zonas por intensificar la renovación urbana y una lógica habitacional exclusionaria en sus barrios para aquellos que deciden vender sus casas por las pocas posibilidades que perciben los entrevistados para relocalizarse en un barrio similar. Aun así, los datos de la sección 4.2 anterior muestran que, en general, crece el apego al barrio al interior del grupo de “habitantes antiguos”.

Si bien parte importante de los habitantes antiguos desconocen precios de acceso a la vivienda de renovación, desde otra óptica, un habitante tradicional de

la zona de Beauchef, Santiago, observa esta dinámica con atención, expresando “...de hecho yo me estoy comprando un departamento para arriendo en Abate Molina frente al Club Hípico. Por Carrera, por Toesca, por Abate Molina, Gay, allá está lleno [de edificios de departamentos]” (Propietario Antiguo de casa, hombre, 50 años). En otras palabras, desde una perspectiva distinta un habitante de la zona lee las señales del mercado de renovación e invierte en una propiedad como fuente de ingresos complementaria.



Figura 6 Fotografías de la zona de Plaza Chacabuco en Independencia. Se aprecia el estado no terminado de calles interiores y la disrupción en la morfología urbana por la colonización de grandes torres de departamentos. Fuente: Archivo del autor (2020).

No obstante, al ser consultados sobre los efectos de las transformaciones inmobiliarias y demográficas ocurridas en sus barrios, se evidencia una postura crítica. Un informante antiguo de la zona Barros Luco en San Miguel, reconoce que la lógica del desarrollo inmobiliario ha transformado la cara de su barrio y los



alrededores, en un contexto donde a su juicio existe una falta de regulación sobre la densificación en altura, lo que puede interpretarse como factores simbólicos que provocan disconformidad con el entorno. Este entrevistado relata lo siguiente:

*“...tienes que esperar años para hacer otro Plan Regulador Comunal, se demora demasiado, y pasa lo siguiente: construyen y construyen y no modifican las bajadas, el espacio público, no aportan nada”* (Antiguo Propietario de Casa en San Miguel, hombre, 60 años). El relato de un habitante antiguo de la zona de Independencia refuerza esta idea *“...los edificios [nuevos de departamentos] han causado puros problemas, como hacinamiento y escasez de agua”*, aludiendo, asimismo, a que producto de la remodelación de Av. Independencia las condiciones del espacio público se han deteriorado notablemente, como se ve en la imagen central de la Figura 6, *“llevan más de 3 años en esto y no se puede caminar por las calles”*, motivos que en conjunto alimentan un sentido de disconformidad con su entorno y críticas a las instituciones públicas encargados del desarrollo y la movilidad urbana.



Figura 7 Vista hacia el Centro de Justicia de Santiago y la Cárcel Santiago 1 a su lado desde la calle Centenario. Fuente: Google Street View ([2014] 2021).

Aunque para algunos habitantes tradicionales no es la renovación urbana y los efectos asociados lo que produce sentimientos de disconformidad con los barrios que habitan, residentes tradicionales de las zonas de Santiago y San Miguel depositan sus críticas en la cercanía de la Cárcel Santiago 1 (Figura 7) y de la Cárcel de San Miguel (Figura 8) como fuente de efectos negativos asociado a factores simbólicos de disconformidad. Frente a ello, un vecino tradicional de la zona de Beauchef, Santiago, describe que producto de la cercanía de la Cárcel Santiago 1 es común el tránsito de personas no deseadas en su barrio y alrededores, opinión similar vertida por el vecino antiguo entrevistado de la zona de Barros Luco, San Miguel, aludiendo que *“pasan tocando las puertas macheteando, esa cárcel [la de San Miguel] no debería estar acá”* (Propietario Antiguo de Casa en San Miguel, hombre, 60 años) configurando una forma de

estigmatización discursiva sobre la población penitenciaria que transita por las cercanías de ambas cárceles, y de hecho constituye para este último entrevistado un motivo sustancial (y no la renovación urbana) que define en él la idea de mudarse de barrio en el mediano plazo, “*me gustaría irme al campo*” comenta.

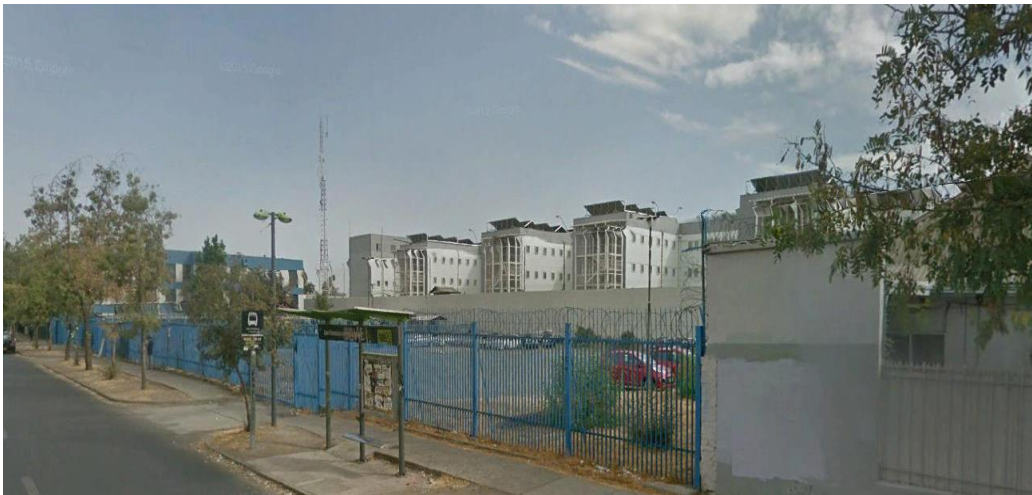


Figura 8 Cárcel de San Miguel localizada en el extremo suroriente de la zona de estudio, entre las calles Ureta Cox y Frankfort en San Miguel. Fuente: Google Street View ([2014] 2021).

Esta idea de estigmatización discursiva también está presente en los efectos del subarrendamiento de piezas en conventillos en la zona de Independencia, donde un vecino tradicional comenta “*ahora está lleno de inmigrantes, no se puede caminar por las veredas porque las ocupan para hacer fiestas y asados, está fuera de control ese tema*” (Propietario Antiguo de Casa en Independencia, hombre, 65 años). Por otro lado, deposita serias críticas a la remodelación de la Plaza Chacabuco en el centro de la zona por la construcción de una estación de Metro homónima de la Línea 3, manifestando que “*mataron esa plaza*”, donde la idea de matar alude a la pérdida de elementos emblemáticos

del lugar, dejando solo la pileta tradicional original de la plaza, como se ve en la Figura 9.



Figura 9 Remodelación de la Plaza Chacabuco en el centro de la zona de Independencia. Arriba cómo lucía la plaza antes de la remodelación, y abajo su resultado con la construcción de la estación de la Línea 3 del Metro homónima en el subsuelo. Fuente: (Fernanda, 2019)

De esta forma, el vecino tradicional de Independencia entrevistado expresa que producto de una disconformidad generalizada con su barrio está buscando la posibilidad de mudarse en el mediano plazo, pero no sabe hacia dónde, dando

cuenta de una sensación de “escape” de la zona, porque el tenor que han adquirido los cambios recientes en su barrio es hostil para su modo de vida. Ello pareciera dar cuenta de factores psicológicos que conforman fuerzas de expulsión, donde a raíz del problema inmigrante agrega “*hay un aumento de la delincuencia, hay falta de vigilancia policial total en este barrio*”, idea que expresa una percepción de abandono institucional que influye en una pérdida del sentido de lugar que experimenta el residente con su entorno.

Una opinión diferente existe entre habitantes antiguos de la zona de Beauchef, dos de ellos sienten un profundo apego con sus barrios reflejado en la localización central, el fuerte tejido social y algunos elementos exclusivos, principalmente el Parque O’Higgins y el Club Hípico. Desde aquí, un residente tradicional comenta:

*“Nosotros nos mantuvimos acá primero porque para mí este es el mejor barrio de la comuna de Santiago. Estamos en el pulmón verde que es el Parque O’Higgins y el Club Hípico. Segundo, es un barrio cien por ciento residencial porque lo de los edificios [específicamente en el sector de calle Beauchef] se paró hace mucho tiempo y lo bueno es que la gente que vive acá es súper antigua, tiene un arraigo. Aquí toda la gente es dueña y propietaria hace tiempo y son súper buenas personas. Se conocen, todos nos conocemos de toda la vida”* (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 65 años).

Tal percepción de conformidad es compartida por otro antiguo habitante, joven profesional de menos de 40 años, quien asegura que las condiciones materiales de su entorno inmediato, sobre todo el Parque O'Higgins (como se ve en la Figura 10 desde Av. Beauchef), valorizan su propiedad, y que existe un tejido social de habitantes tradicionales con cierta organización enfocada en la seguridad de los alrededores que le otorga confianza. En ambos casos la apreciación subjetiva sobre los elementos del barrio y lo que representan algunos de sus principales elementos, como las relaciones vecinales y el Parque O'Higgins, constituyen factores que definen su atracción por la zona y fortalecen el sentido de conformidad, facilitando la adaptación hacia las transformaciones inmobiliarias y demográficas.



Figura 10 Desde Av. Beauchef hacia el sur y a la izquierda el Parque O'Higgins. Fuente: Google Street View ([2015] 2021).

En esa línea, a excepción de los habitantes antiguos de las zonas de Independencia y San Miguel, los de la comuna de Santiago manifiestan en sus relatos formas de arraigo y adaptación a los cambios, así los vecinos tradicionales comentan *“Parece problemático tener cuatro edificios tan cerca, pero uno tiene que seguir funcionando igual, adaptándose”* (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 65 años), *“uno tiene que adaptarse si quiere seguir viviendo acá porque no imagino vivir en otro lado”* (Propietario Antiguo de Casa en Santiago, hombre, 88 años).

En síntesis, es posible determinar que los habitantes antiguos entrevistados internalizan de diferentes maneras las transformaciones de sus barrios y la llegada de nuevos habitantes. La mayoría reconoce un aumento en los costos de vida y para acceder a una vivienda en los alrededores. El caso del entrevistado de la zona de Independencia manifiesta una inadaptación a los cambios relacionado a la pérdida del sentido de lugar y que le conduce a querer emigrar del sector, el entrevistado de San Miguel tiene una postura más matizada con una crítica a la proximidad de la Cárcel San Miguel que provoca en él querer abandonar la zona en el mediano plazo, mientras que los de Santiago sienten un fuerte arraigo con su barrio a pesar de los cambios producidos por la renovación urbana, aunque la cercanía a la Cárcel Santiago 1 la perciben negativamente, pero de igual forma expresan adaptabilidad y conformidad con el entorno estando decididos a permanecer.

#### 4.3.2. Aprecio y rechazo de la renovación urbana en Habitantes Nuevos

Entre los habitantes nuevos, comprendidos entre arrendatarios de departamentos y propietarios de casa en las zonas de Beauchef, en Santiago, Barros Luco en San Miguel y Alameda – Gral. Velásquez en Estación Central, fue posible encontrar testimonios significativos para la comprensión de dinámicas de atracción y expulsión social y el modo particular en que internalizan tales fuerzas.

En cuanto a factores económicos, los hallazgos de las entrevistas arrojan que los habitantes nuevos entrevistados reconocen, en términos generales, que los costos asociados a vivir en estos barrios se han incrementado durante los últimos años, aunque valoran la llegada paulatina de nuevos servicios como supermercados que pueden ser más baratos que el comercio tradicional de esquina.

Sin embargo, de sus relatos se desprende que el costo de vida no fue un elemento sustancial en la decisión de vivir en zonas centrales y peri-centrales, el que asumen como alto, sino más bien fue la centralidad que los atrajo a habitar las zonas de estudio, en un contexto, como describen con más profundidad, de encarecimiento progresivo de acceso a la vivienda. Respecto a este último punto, así lo relata un nuevo arrendatario de departamento de la zona Barros Luco en San Miguel, “[los precios de acceso] *son carísimos, muy caros, evolucionó demasiado rápido con valores muy altos, se disparó, tengo muchos vecinos antiguos en este edificio que no podrían pagar un arriendo actual del calibre de lo*



*que hay ahora*” (Arrendatario Nuevo de Departamento en San Miguel, hombre, 38 años).

La última idea da cuenta de una presión económica que tiende a definir un contexto de exclusión habitacional en la zona, donde una arrendataria de departamento en San Miguel agrega que el precio de arriendo ha subido en un 70% en los últimos cinco años, lo cual es también compartido por una nueva propietaria de casa en la zona de Estación Central, que reconoce que durante los últimos años tanto los precios de arriendo y de compra de viviendas en la zona han aumentado considerablemente, aludiendo a la idea de “precios inflados” para explicarlo, afectando tanto al mercado habitacional de renovación como a casas que subdividen piezas para arriendo informal. De ese modo, la entrevistada tiene una postura severa sobre la oferta de departamentos pero que de igual forma puede aplicarse también a la subdivisión de piezas de arriendo:

*“Es una pena, pero es como un tema súper complejo [el de la vivienda], hay necesidades que cumplir, pero con tan bajo estándar no es la idea, y además son súper caros. El tema de la vivienda es una necesidad, es un bien, es un derecho, pero no de esa forma”* (Propietaria Nueva de Casa en Estación Central, mujer, 33 años).



Figura 11 Imagen de los alrededores a la villa donde vive la entrevistada de Estación Central, del párrafo precedente. Se aprecia próximo a nueva edificación de torres en altura. Fuente: Google Street View ([2014 2021]).

La entrevistada de Estación Central aprecia, de esta forma, una injusticia social detrás de la lógica del mercado habitacional en la zona de Estación Central, aunque asegura que la intensidad de la edificación en altura del sector no le afecta directamente pues vive relativamente lejos del “epicentro” inmobiliario, pese a que la Figura 11 muestra cierta cercanía. Sin embargo, ella conoce casos de familiares y vecinos que han visto afectada su calidad de vida, principalmente por la pérdida de intimidad, luz solar, aumento de ruidos molestos y tráfico vehicular, siendo este último aspecto considerado como problemático para ella, aunque dice estar plenamente conforme con su vivienda y su entorno, vive cerca de una plaza y abundan servicios y comercios locales. En ese sentido relata:

*“Debo decir que vivo dentro de un oasis en Estación Central, no sé si queda alguna otra villa que tiene las características que tengo yo, por el tema de*

*los edificios están cerca pero no tan cerca, porque todo el tema de los guetos verticales es hacia el norte.”*

Es interesante la connotación de “oasis” que plantea la entrevistada al describir su entorno inmediato, ya que de esta idea se desprenden factores simbólicos asociados a que las buenas características que considera de su villa contrastan con las demás áreas de la comuna, sean áreas residenciales subarrendadas y con casas abandonadas, o por la abrupta densificación en altura de las zonas más renovadas, como se ve en las Figuras 12 y 13.



Figura 12 Vista desde la Av. Alameda hacia el poniente. Se observa la alta densidad de edificios residenciales de gran altura. Fuente: Archivo del autor (2021).

Es posible complementar esta crítica con los relatos de nuevos arrendatarios de la zona de San Miguel, quienes tienen un juicio estricto frente a la edificación en altura, cuya expresión puede verse en la Figura 14 y donde un

entrevistado que vive desde 2014 en dicho sector comenta “...*lo que más me desgasta es la lógica de los edificios que considero no debería ser tan alto, han producido mucha densidad, las calles no son aptas para la cantidad de gente que llega*” (Arrendatario Nuevo de Departamento en San Miguel, hombre, 38 años), donde este “desgaste” alude a factores psicológicos que inciden en la disconformidad con su entorno. Al respecto, otro entrevistado profundiza que producto de los edificios “*Existe una falta de regulación de los edificios en altura, que es como lo negativo del barrio acá, se va a perder la vida de barrio, se va a perder el almacén, la feria, el conocer a los vecinos*” (Arrendatario Nuevo de Departamento en San Miguel, hombre, 40 años).

En cuanto al contexto de densificación urbana, un nuevo propietario de casa en Santiago percibe la incertidumbre, considera que a pesar de una normativa estricta que regula la altura de las edificaciones en su barrio, podrían existir cambios “en cualquier momento” de la normativa en la zona, para atraer el desarrollo inmobiliario. Este último informante comenta que:

“... [en el futuro] *me imagino que habrá más edificios, porque es un barrio que tiene las características de dos grandes áreas verdes, muchas constructoras e inmobiliarias deben estar atentas ante eso porque es un barrio con protección, ahora entiendo que por la resolución municipal no se aceptan edificios de más altura, pero en cualquier momento puede cambiar*” (Propietario Nuevo de Casa en Santiago, hombre, 38 años).



Figura 13 Fotografías de los llamados “guetos verticales” en Estación Central y su contexto urbano. Fuente: Archivo del autor ([2020] 2021).

Se entiende, de esta manera, que para los entrevistados la edificación en altura no es un problema en sí, pues para muchos de ellos es una solución habitacional. Sin embargo, esta edificación sí es problemática cuando se asocia a un descontrol y falta de regulación, donde una nueva habitante que vive en departamento siente cierto temor expresado como *“cerca de Santa Rosa se está construyendo un edificio gigante, como esos de Estación Central, sin balcón tipo gueto vertical”* (Arrendataria Nueva de Departamento en San Miguel, mujer, 28 años). En este caso, lo entendido como “gueto vertical” es más bien un factor simbólico asociado a la desregulación inmobiliaria e “hiperdensificación” residencial, y a la presencia de hogares inmigrantes internacionales residentes de esas torres. A parte de las divergencias en el nivel y tipo de consumo de los

hogares, no parecieran haber roces asociados a las disparidades socioeconómicas y culturales entre habitantes antiguos de clase baja y residentes nuevos de clase media o clase media-alta, dado que el tema de la “hiperdensificación” y la presencia de la otredad de la migración acaparan las menciones.



Figura 14 Fotografías de la zona de San Miguel y algunos edificios en altura. Fuente: Archivo del autor (2021).

Los habitantes nuevos de la zona de San Miguel expresan preocupación por el estado del espacio público en un contexto de remodelación residencial de gran altura y una percepción de deterioro ambiental por la pérdida de áreas verdes reemplazadas por “plazas duras”, es decir, sin presencia de masas vegetales

considerables. Frente a ello, una entrevistada profundiza: “...*hay otros proyectos para hacer lo mismo [plaza dura] en otras plazas de San Miguel, y eso lo considero negativo, ya no puedes sacar a pasar a tus perros, se ve más feo y es menos ecológico*” (Arrendataria Nueva de Departamento en San Miguel, mujer, 28 años).

Esta opinión contrasta con un nuevo propietario de casa en la zona de Beauchef, quien estima que las áreas verdes y el espacio público de su barrio le otorga mucho valor a su vivienda que pueden ser considerados como factores simbólicos en la atracción que siente por su entorno, principalmente por la cercanía con el Parque O’Higgins, pero, a su vez siente resquemor por la proximidad de la Cárcel Santiago 1 y de los Tribunales de Justicia, los que alimentan una percepción de inseguridad. De todos modos, expresa un fuerte arraigo con su entorno, manifestando que “... *soy hincha de mi barrio [...] como yo, mis vecinos no quieren vender y la mayoría, como son personas de edad, creo que esperan morirse en el barrio más que pensar en cambiarse*” (Propietario Nuevo de Casa en Santiago, hombre, 38 años), dando cuenta de un profundo sentido de conformidad.

Por otro lado, respecto a las transformaciones sociales percibidas en la zona, los relatos evidencian el reconocimiento de la llegada de nuevos habitantes de diferentes orígenes, tanto nuevos extranjeros e inmigrantes latinoamericanos, así como población reciente en proceso de “ascenso social”, es decir, jóvenes de alrededor 30 años, primera generación de profesionales que se sienten atraídos

por los beneficios de la centralidad y la oferta habitacional de renovación urbana. De esta forma, los entrevistados, que forman parte de este grupo de habitantes entendidos como en “ascenso social” comentan “...*últimamente está llegando harto extranjero e inmigrante, pero en su minuto eran hartas personas que venía en la misma que yo, con estudios y creciendo desde un barrio más malo hacia un mejor*” (Arrendatario Nuevo de Departamento en San Miguel, hombre, 40 años).

Frente al mismo punto una entrevistada plantea una postura crítica sobre las relaciones vecinales generadas entre el perfil de habitantes atraídos por la renovación urbana y que constituyen factores simbólicos que contribuyen al sentido de disconformidad al mencionar “... *la gente que llega es súper arribista, entonces como que ya no es tan cómodo, el ambiente vecinal no es tan agradable [...]se ven profesionales, se ven con dinero y quieren que todo se haga rápido a su pinta*” (Arrendataria Nueva de Departamento en San Miguel, mujer, 28 años). Esta percepción negativa se relaciona con el estado “transitorio” que confieren los nuevos arrendatarios a su actual localización residencial, la que depende, según dicen, de la situación laboral y de la evolución del hogar. Así, del universo de arrendatarios nuevos entrevistados solo uno está decidido a permanecer en su vivienda sin intención de cambiarse.

En síntesis, los habitantes nuevos coinciden en tener una opinión muy crítica sobre la nueva edificación en altura, vivan en ella, como en el caso de la zona Barros Luco, o relativamente lejos, como el “oasis” comentado por la entrevistada de Estación Central. Todos reconocen un aumento en los costos de vida y para



acceder a una vivienda y comparten la idea de considerar, por diferentes motivos, los lugares que habitan como transitorios, expresión de que las zonas donde se entrevistó a este tipo de habitantes no permiten la creación de lazos fuertes entre las personas con sus barrios, algunos, como los entrevistados de San Miguel profundizan en este aspecto y comentan el desgaste que les provoca la lógica del desarrollo inmobiliario en altura.

#### **4.3.3. Motivos de abandono de Habitantes que migraron de las zonas**

Los resultados de las entrevistas realizadas a personas que migraron de las zonas de estudio permiten profundizar en los motivos que desencadenaron la decisión de abandonar sus antiguos barrios, y en qué medida se relacionan (o no) con las fuerzas de expulsión en un contexto de gentrificación y desplazamiento social. Los entrevistados coinciden en relatar que, si bien reconocen un aumento sostenido en los precios de comercios y servicios, no constituyeron una presión que definiera su inclinación a migrar de las zonas. Uno de ellos, ex habitante de la zona de Santiago reconoce que los precios de comercios y servicios son altos, los comercios importantes están desconectados entre sí y la conectividad entre ellos se dificultó en el último tiempo, expresando una forma de frustración por vivir en el centro de Santiago, pero no poder aprovechar completamente su centralidad.

En cuanto a factores económicos y los precios para acceder a una vivienda en sus antiguos barrios, el ex residente de la zona de San Miguel es elocuente al describir el alza en los precios de compra de departamentos, frente a lo cual se vio

favorecido al momento de vender el suyo para poder mudarse a Quilpué, comentado “...en Santiago los precios [de compra de viviendas] se dispararon mucho, yo a mi departamento lo compré en 50 [millones de pesos] y lo vendí en 100, en 10 años el precio se duplicó” (Ex Habitante de Departamento en San Miguel, hombre, 42 años), argumentando que existe cierto descontrol inmobiliario para entender esta alza.

En este contexto, los entrevistados deslizan una postura crítica frente a la lógica de la renovación urbana en sus ex barrios y alrededores, el ex residente de San Miguel considera que “el rubro inmobiliario es atroz”, cuya expresión en la zona Barros Luco puede verse en la Figura 15, y asimismo un ex residente de la zona de Beauchef comenta sobre la renovación urbana del sector, apreciable en la Figura 16:

“...yo encuentro que está bien que se construyan cosas nuevas, el problema es que hay muchas casas con valor histórico que están destruyéndolas y construyendo edificios, siendo que en la comuna de Santiago hay una cantidad de sitios eriazos importante y no los ocupan [...] y como privados parece que no les interesa el comercio, porque no hicieron ningún proyecto en el barrio universitario” (Ex Habitante de Casa en Santiago, hombre, 55 años).

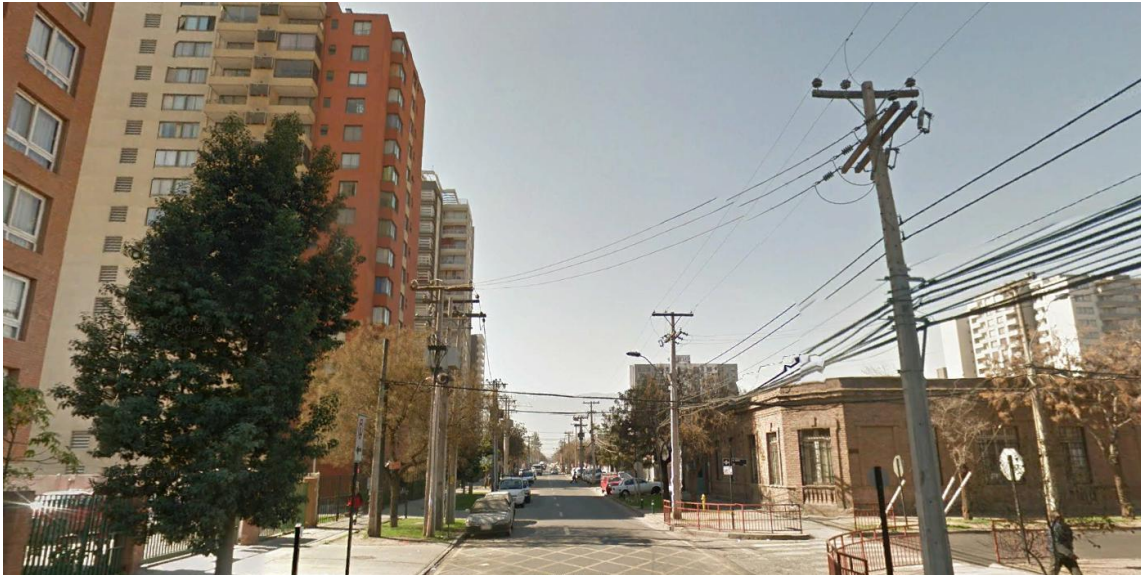


Figura 15 Calle Pedro Alarcón hacia el oriente, la calle más densificada de la zona y que ha roto la escala de la morfología urbana preexistente. Fuente: Google Street View ([2014] 2021).

Por su parte, el exresidente de San Miguel encuentra en las causas para abandonar la zona motivos asociados al estilo de vida que adoptó en Santiago y que constituyen factores psicológicos asociados a la disconformidad que experimentó, relatando “[vivir en San Miguel] *era demasiado estresante, con una calidad de vida deteriorada [...] cuando crece la familia un departamento de ese tipo es insuficiente* (Ex Habitante de Departamento en San Miguel, hombre, 42 años), dando cuenta que principalmente las condiciones habitacionales más que del entorno se tornaron adversas para el bienestar de él y de su hogar.



Figura 16 Renovación urbana en la zona de Beachef, Santiago. Fuente: Archivo del autor ([2020] 2021).

En cambio, la entrevista al exresidente de Santiago evidencia la forma en que el cambio en una percepción hostil del entorno inmediato condujo a despertar el deseo de migrar, planteando una postura opuesta a la vista en los habitantes antiguos respecto al espacio público y áreas verdes en la zona asociados a factores simbólicos que indujeron al sentido de disconformidad, donde comenta:

*“...la verdad es que el parque O’Higgins no estaba muy amable para ir a pasear con la familia. Fuimos un par de veces, pero la verdad es que no es agradable el parque en sí [...] y la gente que anda en el parque anda*

*macheteando entonces andan gallos con droga, con copete. Al final nosotros vivíamos más bien adentro de la casa encerrados”*

En este caso, elementos que generan atracción en los habitantes antiguos, contribuyó en el exresidente a internalizar con mayor intensidad las fuerzas asociadas a la expulsión, en una situación donde no existían lazos fuertes con sus vecinos y donde a su vez percibió formas de deterioro en el espacio público asociado al uso otorgado por población inmigrante que fomentaron el sentido de disconformidad que experimentó con su entorno, lo cual se relaciona también con la llegada de nuevos habitantes a la zona, relatando:

*“...este barrio era seguro y tranquilo, pero eso fue mutando. Frente a mi casa, antes de que construyeran un edificio, había un cité donde vivían chilenos y extranjeros, en tres meses se les incendió dos veces [...] y después llegaron haitianos, en el trayecto a mi casa empezaron a aparecer estos inmigrantes usando la vereda, ponían parrillas y hacían fiestas, nosotros preferíamos hacerles el quite”*

De esta forma, para el entrevistado fue la creciente sensación de inseguridad lo que definió la decisión de abandonar la zona, el contexto de transformaciones inmobiliarias no fue un factor determinante, pues no percibe efectos adversos de la renovación urbana con efectos directos sobre su hogar, sino ciertas transformaciones demográficas asociadas a la llegada de nuevos habitantes inmigrantes y nuevos usos del espacio público que en conjunto

constituyen factores psicológicos que contribuyeron al aumento de la sensación de inseguridad y que derivó en aceptar vender su propiedad, donde comenta *“la inseguridad nos llevó a escuchar ofertas, porque llegaban muchas, a cada rato pasaban [agentes inmobiliarios] tirando tarjetas y cuando hubo un portonazo frente a mi casa, fue la gota que rebalsó el vaso, el estrés familiar era demasiado y no lo soportamos”*.

Frente a un mismo proceso de abandono del centro y peri-centro de Santiago, el ex habitante de San Miguel agrega que puede hacer una diferenciación radical entre su calidad de vida actual con la que tenía antes de cambiarse de vivienda *“la verdad es que mejoró bastante la calidad de vida, yo en Santiago me estaba quedando pelado y el médico me dijo que era por estrés y acá [en Quilpué] se acabó eso* (Ex Habitante de Departamento en San Miguel, hombre, 42 años). Al ser consultado sobre si le gustaría volver a vivir en su antiguo barrio, el entrevistado plantea:

*“San Miguel es muy amigable dentro de Santiago, pero siendo soltero, aparte en auto tienes la carretera al lado, está lleno de departamentos, ahora es un barrio consolidado, hay más de 17 ahí en Pedro Alarcón, y siguen construyendo, entonces va a subir mucho más la plusvalía porque pusieron un hospital nuevo, que quedó precioso. Pero yo pienso que las lucas mandan, volvería a San Miguel, sí, pero con otras condiciones”*

El ex habitante de la zona de Beauchef manifiesta una postura similar al evaluar el proceso de abandono de su antiguo barrio, relatando que *“fue una decisión necesaria y a la larga fue una buena elección. Ha mejorado mi calidad de vida, ahora tengo más tranquilidad”* (Ex Habitante de Casa en Santiago, hombre, 55 años) por lo tanto agrega *“creo que económicamente nos sería posible volver a Santiago, pero no lo haría bajo ningún motivo”*.

De esta forma y a modo de síntesis, los dos exresidentes entrevistados expresan motivos distintos para abandonar las zonas. El ex habitante de la zona de San Miguel aprecia los valores de centralidad, vendió su vivienda porque ya no satisfacía las necesidades del crecimiento del hogar, frente a lo cual bajo ciertas condiciones volvería al sector; por otro lado, el ex habitante de la zona de Santiago explica la disconformidad con la zona por un aumento en la sensación de inseguridad por varias razones que le hacen imposible la posibilidad de volver, aun cuando ambos manifiestan posibilidades económicas para hacerlo.

## 5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El objetivo específico N°1 permitió entender que, desde la década de 2010, en el Gran Santiago, la producción inmobiliaria de departamentos superó con creces a la de casas (Gráfico 1), cobrando relevancia el redesarrollo inmobiliario en el centro y peri-centro del Gran Santiago (Gráfico 2), cuya “punta de lanza” constituyeron las comunas donde se localizan las zonas de estudio (Gráfico 3).

Al observar el comportamiento espacial de la producción inmobiliaria, se determinó el modo mediante el cual la red de Metro articula geográficamente la localización de la renovación urbana (Figura 2), es decir, el rol del Estado y la inversión pública conforman el contexto de atracción de capital inmobiliario en el marco de procesos de renovación urbana, con mayores capturas de brechas de renta de suelo o *rent gaps* y que a su vez se relacionan con la atracción de nueva población y observables fuerzas de expulsión social.

La remodelación residencial en altura en los cuatro barrios observados ha estructurado un nuevo mercado de vivienda caracterizado por un aumento sostenido en los precios de compra de departamentos (Gráfico 4) y una disminución en su tamaño (Gráfico 5). Hablar de gentrificación en condiciones de alto encarecimiento de precios de vivienda, por una parte, y notable reducción del tamaño de la vivienda nueva ofrecida, por la otra, pareciera ser un terreno riesgoso, o al menos requiere aceptar cierta amplitud en el uso del concepto. Si bien es cierto que los nuevos departamentos son habitados por residentes más



jóvenes y de mayor capital cultural (Tabla 6) y social (Marín et al., 2019) que los residentes antiguos, los problemas para acceder a la vivienda y permanecer viviendo en ella son altos para los dos grupos.

Este contexto de renovación urbana conformado por transformaciones inmobiliarias y demográficas significativas tiene una estrecha relación con problemas asociados a impactos negativos y conflictos socio-espaciales a raíz del tipo de densificación que se ha desarrollado en centro y peri-centro del Gran Santiago en general y en las zonas de estudio en específico (CONTRERAS, 2011; INSULZA, 2012; CASGRAIN & JANOSCHKA, 2013; LÓPEZ-MORALES ET AL, 2014; ARRIAGADA & CORTÍNEZ, 2015; VICUÑA, 2017), aspectos que encuentran resonancia en los hallazgos de los objetivos N°2 y N°3.

A través de los cambios en las tres variables planteadas en el objetivo específico N°2, se obtuvieron los siguientes hallazgos:

a) En cuanto a los costos de localización, los grupos de arrendatarios nuevos (de casa y departamento) son quienes perciben con mayor intensidad (y de manera creciente) la presión económica por el aumento de los costos asociados a la permanencia en las zonas, sobre todo sobre quienes arriendan departamentos, por sobre de quienes arriendan pieza en casas (Gráfico 27).

b) Respecto a la evaluación de los elementos del barrio, los “habitantes antiguos” (sin mayor variación en el tiempo) son quienes evalúan peor las características materiales actuales de sus barrios (Gráfico 11), pero a su vez

evalúan mejor las características inmateriales de éstos (Gráfico 13). En ello difieren de los “nuevos habitantes”, con menor valoración de los aspectos físicos, aunque se trata de una valoración creciente en el tiempo y con menor crecimiento entre los propietarios nuevos (Gráficos 20, 29 y 38). En su conjunto, los residentes nuevos evalúan los aspectos intangibles de los barrios (seguridad en las zonas, calidad de vida, relaciones vecinales y apego/identidad) de forma relativamente peor respecto a los residentes antiguos, aunque con cambios positivos

c) Los “arrendatarios de departamentos nuevos” expresan los mayores deseos de migrar de las zonas (decreciente en el tiempo, ver Gráfico 33). Este hallazgo concuerda con el perfil de habitantes en estado “transitorio”, situación opuesta a los habitantes antiguos que manifiestan altos niveles de arraigo (Gráfico 15).

La percepción negativa que los habitantes tradicionales tienen por las transformaciones del ambiente construido de sus barrios corresponde a una forma de disconformidad provocada sobre todo a la nueva edificación en altura, concordando con los hallazgos de LÓPEZ-MORALES ET AL., (2014), ARRIAGADA & CORTÍNEZ (2015) y VICUÑA (2017). Sin embargo, esta disconformidad la sobrellevan con apreciaciones favorables sobre aspectos subjetivos, como el apego y las relaciones vecinales en sus barrios (Gráfico 12 y Anexo 9), dando cuenta que la variable “año de llegada al barrio” es un componente subjetivo y a la vez fundamental en la compleja comprensión de la presión de desplazamiento (MARCUSE, 1985; JANOSCHKA, 2016).

Finalmente, el objetivo específico N°3 basado en entrevistas semiestructuradas a residentes y ex residentes de las zonas de estudio, permitió observar que todos los entrevistados reconocen una presión económica reflejada en el aumento en los costos de vida que internalizan de forma relativa, pero que sobrellevan comprendiendo que los barrios que habitan nunca han sido “baratos” en el precio de la vivienda. En este sentido, los habitantes antiguos expresan una mejor adaptación a la presión “incremento de precios” que los arrendatarios nuevos, sobre todo los arrendatarios de departamento, quienes ponen mucho acento en el notorio aumento de los precios de acceso a la vivienda de renovación urbana que ellos mismos habitan.

Los principales aspectos simbólicos hallados corresponden a la frecuente idea de “pérdida de vida de barrio” comentada por antiguos y nuevos habitantes en las zonas Independencia y San Miguel, y que tiene que ver con la pérdida de elementos significativos para los entrevistados, tales como la percepción negativa sobre la remodelación de una plaza, la llegada de nueva población inmigrante, y la edificación en altura “masiva y desregulada”. Cobra también relevancia la apreciación subjetiva entre los habitantes tradicionales entrevistados y el exresidente entrevistado en la zona de Santiago sobre el Parque O’Higgins, donde entre los primeros se evidencian fuertes lazos de apego al barrio, dotándolo de un sentido de distinción y exclusividad (ellos todavía habitan en el barrio), mientras que para el segundo informante, el barrio era un foco de miedo e inseguridad, lo cual sumado a un aumento a discursos de rechazo hacia nueva población

inmigrante, derivó en la decisión de abandonar el barrio. Esta última historia, en palabras de JANOSCHKA (2016: p. 42), se puede relacionar con una “*dislocación social antes del desplazamiento material*” del barrio,

En este mismo sentido, los habitantes antiguos de las zonas de Santiago y San Miguel reconocen elementos similares en las zonas que les provoca rechazo. En ambos casos corresponde a cárceles dentro de las zonas, que contribuyen a provocar formas discursivas de estigmatización por el hecho de vivir cerca de ellas.

Los principales elementos psicológicos identificados guardan relación con formas de agresión cotidiana que algunos habitantes manifestaron sentir producto del estado actual de sus barrios, donde, usando palabras de FULLILOVE (1996), la “psicología del lugar” del habitante antiguo entrevistado de la zona de Independencia induciría a sentirse amenazado por las dinámicas disruptivas de su entorno vital, que por motivos asociados a su estado físico e inseguridad creciente se ha vuelto hostil para su bienestar. Esta situación desventajosa se relacionaría con la idea de “desplazamiento no espacial” (DAVISON, 2009), así como con la dimensión psicológica del desplazamiento (JANOSCHKA, 2016), y que configuran su sensación de “escape”, es decir, producto de una pérdida del sentido del lugar, el informante desea abandonar el barrio en el corto plazo sin saber hacia dónde.

Las agresiones cotidianas que expresan recibir los habitantes antiguos encuestados son proporcionalmente superiores al resto de los grupos. A pesar de

mostrar una tendencia general a internalizar con más potencia las fuerzas de atracción a sus barrios, la Encuesta Panel al 2018 también releva una alta exposición a las fuerzas de expulsión por parte de este grupo de residentes “antiguos” (entre quienes se comprende hay residentes niños, adultos y en mayor medida que en el resto de los grupos, tercera edad). Una proporción no menospreciable percibió como muy caros los costos de localización (48% según Gráfico 9), evaluaron mal los aspectos materiales (38% según Gráfico 11) e inmateriales (16% según Gráfico 13) de sus barrios, y entre quienes sentían entre moderados y altos deseos de migrar, se contabilizaban 40% (Gráfico 15). Este matiz pudo verse con más detalle en el análisis de las entrevistas a residentes tradicionales, determinando que en ocasiones son un grupo sujeto a potencial desplazamiento social y expulsión (MARCURSE, 1985; SLATER, 2009; BLANCO & APAOLAZA, 2016).

En este mismo sentido, arrendatarios de departamentos nuevos de la zona de San Miguel manifiestan formas de agresiones cotidianas producto de, a su juicio, una descontrolada densificación que les desgasta (BLANCO & APAOLAZA, 2016; JANOSCHKA, 2016; LIM ET AL., 2017), así como se reconoce la llegada de nuevos habitantes socioeconómicamente superior a la población preexistente, como ellos, pero son autocríticos al sentir rechazo por determinadas prácticas socioculturales que les impide fortalecer lazos entre vecinos, aludiendo a la idea de una pérdida progresiva de la vida de barrio, que se asocia en palabras de

MARÍN ET AL., (2019) a la “apertura de brechas culturales” entre habitantes de un mismo espacio.

Finalmente, también se advierte la mejora en la calidad de vida entre aquellos exresidentes de las zonas de Santiago y San Miguel que migraron hacia otras comunas, mostrando alivio del estrés y aunque abanderaron sus ex barrios por razones distintas, concuerdan en la existencia de efectos psicológicos adversos y difíciles de observar producto de la disconformidad habitacional y barrial.

Aun cuando los habitantes antiguos son quienes concentran los niveles socioeconómicos y educativos más bajos respecto a los demás, son quienes tienden a percibir con menor intensidad y de forma estática la presión económica por permanecer en sus barrios, valoran bien sus aspectos intangibles y sienten menos deseos de abandonar su vivienda, estableciendo que éstos tienden a experimentar más conformidad y adaptación a sus cambios, lo cual se relaciona con dinámicas de atracción social observado en las zonas, aunque con ciertos contrastes advertidos en sus narrativas.

Se observa una evidente distinción entre la forma de internalizar las fuerzas de expulsión entre propietarios y arrendatarios, los primeros manifiestan menos permeabilidad a esta presión, mientras que los segundos tienen mayor respuesta. De esta forma, la tenencia es clave en la comprensión de la tendencia expulsiva, quienes no están arraigados por medio de una propiedad, están más

imposibilitados de establecer lazos fuertes con sus entornos cotidianos, así el ambiente urbano que habitan muestra rasgos de hostilidad que afectan el bienestar y que pueden relacionarse con dinámicas de expulsión social en las zonas estudiadas (FULLILOVE, 1996; DAVISON, 2009; BLANCO & APAOLAZA, 2016).

Los nuevos habitantes perciben la presión económica por vivir en las zonas con mayor intensidad que los antiguos, sobre todo quienes arriendan departamentos, donde en ellos esta presión varía de forma significativa y creciente derivando en un importante deseo de migrar, y que a pesar de valorar relativamente bien los aspectos materiales (aunque con importantes críticas a la edificación en altura), son más severos al evaluar los aspectos inmateriales, dando cuenta de mayores complejidades para los nuevos residentes en general, y los arrendatarios de departamentos en particular,

De esta forma, se corrobora parcialmente la hipótesis planteada. Se determina que la variable “años viviendo en el barrio” influye subjetivamente en los habitantes antiguos para internalizar con más intensidad las fuerzas de atracción, asimismo el “modo de tenencia de la propiedad” induce a los arrendatarios a internalizar con mayor potencia las fuerzas de expulsión que los otros grupos al no sentirse anclados a su entorno cotidiano. Sin embargo, el hecho de que sean los arrendatarios de departamentos quienes sientan con más énfasis deseos de migrar, da cuenta que esta tipología habitacional conlleva a generar inestabilidad en la permanencia residencial en las zonas estudiadas, lo que se relaciona con dinámicas de expulsión en barrios densificados. Así, son los arrendatarios de

departamentos y no los de casas, asociados a un perfil socioeconómico y sociocultural menor, quienes internalizan con más fuerza tales fuerzas de expulsión.

Siguiendo a EASTON ET AL., (2019), se aprecia la utilidad de los datos longitudinales para observar variaciones perceptuales entre los periodos de estudio que, a pesar de ser puntuales, son significativas para comprender el sentido de adaptación (o no) respecto a las transformaciones de los barrios, y que impide a los nuevos arrendatarios establecer lazos fuertes con su entorno físico y social.

Por su parte, los cambios bruscos en el incremento de la percepción de inseguridad y cierto deterioro en la calidad de vida en propietarios no impiden que muestren mayores y crecientes niveles de apego y mejor valoración de las relaciones vecinales, tanto el análisis de la encuesta como el de las entrevistas muestra que son factores que les confiere mayor adaptabilidad a los cambios inmobiliarios y demográficos observados. Esta idea de adaptabilidad tiene resonancia en la “psicología del lugar” (FULLILOVE, 1996), es decir, en la forma en que asimilan las perturbaciones del entorno cuando se considera que éste evoca bienestar.



## 6. CONCLUSIONES

Los principales hallazgos de esta tesis permitieron explorar, a partir de la evolución de la percepción de diferentes tipos de habitantes, el modo en que éstos internalizan las fuerzas de atracción y de expulsión social en barrios transformados por la renovación urbana, en cuatro zonas estudiadas del centro y peri-centro del Gran Santiago, a partir del año 2010. En este periodo, estas zonas muestran una restricción económica creciente frente al acceso a la vivienda de renovación urbana, en la medida en que se encarece el precio y reduce considerablemente el tamaño de la vivienda nueva, reflejo de los mayores retornos y garantías de rotación que ofrece la vivienda reducida de tamaño para las empresas e inversionistas en vivienda, a costa del bienestar de los residentes (LÓPEZ-MORALES, 2013; LÓPEZ ET AL., 2014).

Este estudio identificó que existen distintas formas de internalización de los efectos adversos y beneficios de la renovación urbana. Los habitantes antiguos tienden mayoritariamente a mostrar mayor arraigo con su entorno al internalizar con más énfasis las fuerzas de atracción, pero a su vez, se evidencia en proporción no despreciable en la encuesta, así como en los relatos recolectados, diferentes formas de presiones económica, simbólicas y psicológicas percibidas por los habitantes antiguos, que conducen a despertar en ellos el deseo de migrar, fundamentalmente asociado por el encarecimiento de los costos de localización, en algunos casos la asimilación de formas de estigmatización discursiva por vivir

cerca de cárceles, y una mala evaluación sobre las transformaciones materiales de sus barrios, sobre todo de los edificios en altura.

Por su parte, los habitantes nuevos, especialmente los arrendatarios y con más énfasis los arrendatarios de departamentos, según el análisis de la Encuesta Panel, tienden a internalizar con mayor potencia las fuerzas relacionadas a dinámicas de expulsión social, en el sentido en que perciben con más intensidad el aumento de los costos de localización. También estos actores realizan una peor evaluación sobre las características inmateriales de sus barrios, lo que se relaciona con impedimentos para establecer lazos fuertes con su entorno urbano y social, resaltando su calidad de “transitorios”, y evidenciando también a partir de los relatos analizados, formas de desgaste mental producto de la lógica de la producción inmobiliaria en altura que ellos mismos habitan: demasiado alta (por el volumen de los edificios construidos), densa (por la cantidad de departamentos que existen por edificios) y cara (por el precio de compra y arriendo de la vivienda), según se pudo constatar en las entrevistas.

Estos hallazgos se disponen para llenar la oquedad en la discusión urbana nacional sobre el potencial desplazamiento social en zonas urbanas bien localizadas, y al entenderlo como la composición de fuerzas complejas que pueden afectar a los habitantes independiente a la reubicación espacial. Se intentó avanzar así en la comprensión del fenómeno de la renovación urbana en altura y sus efectos, al determinar manifestaciones de disconformidad con el entorno urbano renovado, formas de agresiones cotidianas por la nueva producción

inmobiliaria y la generación de “brechas culturales” entre habitantes tradicionales y nuevos.

Todos estos elementos sólo parcialmente concuerdan con una narrativa más tradicional de gentrificación, según se explica en el Capítulo 2. La diferencia radica en que los nuevos residentes, si bien sostienen mayor capital educacional, cultural y social, no por ello consiguen un estatus permanente y seguro como residentes del barrio. Su vulnerabilidad en la tenencia es económicamente similar a los residentes antiguos, si bien estos últimos compensan su menor poder económico con un mayor sentido de apego al barrio, es decir, probable mejor bienestar psíquico (FULLILOVE, 1996), probablemente sostenidos por redes sociales y de vecindad.

Asimismo, se evidencia una notoria distinción entre propietarios y no propietarios en la forma de establecer lazos fuertes y estables con el entorno cotidiano y que deriva en despertar mayores deseos de migrar en los arrendatarios, lo cual supone una complejidad creciente en un contexto de encarecimiento del acceso a la vivienda y sobre todo mayores restricciones para comprar una vivienda en zonas centrales. Es decir, la dialéctica propietario y arrendatario es un factor incidente en la dualidad de las fuerzas de expulsión y atracción.

La principal pregunta que surge a partir de este trabajo es ¿de qué forma la densificación, las políticas públicas urbanas y de infraestructura, y sus

regulaciones, influyen en la “psicología del lugar” de los habitantes de grandes metrópolis como el Gran Santiago? El estudio de los impactos psicológicos por ser poco observables y difíciles de medir necesita atención y a su vez una mayor apertura metodológica y epistemológica. Evidentemente intentar observar el desplazamiento material no basta para comprender el impacto de las agresiones cotidianas que pueden experimentarse en barrios centrales transformados que derivan en deterioro del bienestar y/o presión de desplazamiento, requiriendo un marco teórico abierto al estudio de la subjetividad y la salud mental, y así permitir guiar la aplicación de instrumentos de análisis más sensibles que recojan estos aspectos.

De esta forma, este trabajo y esta línea de investigación puede potencialmente aportar al diseño de una política pública que considere la integridad psicosocial de los habitantes y que ayude a la retención de residentes afectados por formas de presión de desplazamiento, lo que debe ser un tema de alto interés para la regulación urbana nacional, sobre todo en un contexto donde existe una percepción constante de “descontrol de la producción inmobiliaria”, estando la salud mental muy lejos de la preocupación del Estado pro-empresarial. En este sentido, es importante avanzar a una regulación que garantice mitigar con cargo a las ganancias de los desarrolladores los efectos negativos de la renovación urbana sobre el desplazamiento potencial, lo cual podría ayudar a reducir las tendencias segregadoras del desarrollo urbano, y efectos psicológicos adversos en los habitantes.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- ARRIAGADA LUCO, C. (2020) Migración Internacional y Subarriendo en Áreas centrales de grandes ciudades chilenas. En *Vivienda adecuada para migrantes vulnerables. en áreas de alta accesibilidad a empleos* (ARRIAGADA & JERI EDS.) 15 – 24. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile.
- ARRIAGADA LUCO, C., & CORTINEZ, J. M. (2015). Santiago, lugar de encuentro: transformaciones y propuestas. Santiago: Ilustre Municipalidad de Santiago, 2015. 303 p.
- ATISBA (2018). El Mapa de Inmigración en Santiago: Localización espacial inmigrantes Censo 2017. Reporte de AtisbaEstudios y Proyectos Urbanos.
- ATKINSON, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban studies*, 37(1), 149-165.
- ATKINSON, R., & BRIDGE, G. (2005). The new urban colonialism: gentrification in a global context.
- BERNT, M. (2016). Very particular, or rather universal? Gentrification through the lenses of Ghertner and López-Morales. *City*, 20(4), 637-644.
- BETANCUR, J. J. (2014). Gentrification in Latin America: overview and critical analysis. *Urban StudiesResearch*.
- BLANCO, J., & APAOLAZA, R. (2016). Políticas y geografías del desplazamiento: Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. *Revista INVI*, 31(88), 73-98.
- BRENNER, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva sociedad*, (243), 38-66.
- CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN (2019). Índice de Acceso a la Vivienda (Price Income Ratio – PIR).
- CASGRAIN, A., & JANOSCHKA, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44.
- CEPAL (2014). Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación. Serie: Medio Ambiente y Desarrollo N°28.
- CLARK, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge.

- CONTRERAS, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure (Santiago)*, 37(112), 89-113.
- CONTRERAS, Y. (2017). De los "gentries" a los precarios urbanos: Los nuevos residentes del centro del Santiago. *EURE (Santiago)*, 43(129), 115-141.
- DAVIDSON, M. (2009). Displacement, space, and dwelling: Placing gentrification debate. *Ethics Place and Environment (Ethics, Place & Environment (Merged with Philosophy and Geography))*, 12(2), 219-2
- DÍAZ-PARRA, I. (2020). Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America. *Progress in Human Geography*, 0309132520926572.
- DELGADILLO, V. (2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. Realidades de procesos de desplazamiento en América Latina. *Workingpaperde Contested\_Cities*
- EASTON, S., LEES, L., HUBBARD, P., & TATE, N. (2019). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *URBAN STUDIES*, 57(2), 286-306.
- FERNANDA [@Fernaisidora\_]. (8 de junio, 2019) Plaza Chacabuco, Independencia. Antes y después !Horrible! [Tweet]. Twitter. [https://twitter.com/fernaisidora\\_/status/1137460056780414976](https://twitter.com/fernaisidora_/status/1137460056780414976)
- FREEMAN, L. (2008). Comment on the eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 186-191.
- FULLILOVE, M. T. (1996). Psychiatric implications of displacement: Contributions from the psychology of place. *American Journal of Psychiatry*, 153, 12.
- FULLILOVE, M. T. (2001). Root shock: the consequences of African American dispossession. *Journal of Urban Health*, 78(1), 72-80.
- GHERTNER, D. A. (2015). Why gentrification theory fails in much of the world. *City*, 19(4), 552-563.
- GONZÁLES, K. (05 DE MAYO DE 2019). Estudio revela creciente brecha entre precio de viviendas e ingresos familiares. La Tercera. Recuperado de: <https://www.latercera.com/nacional/noticia/estudio-revela-creciente-brecha-precio-viviendas-e-ingresos-familiares/642761/>
- HAYES, M., & ZABAN, H. (2020). Transnational gentrification: The crossroads of transnational mobility and urban research. *Urban Studies*, 57(15), 3009-3024.

- HARVEY, D. ([1989] 2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. *Espacios del capital: hacia una geografía crítica*, 366-389.
- HERZER, H. M. (2008). *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2018). *Resultados Censo de Población y Vivienda 2017*.
- INZULZA, J. (2012). 'Latino gentrification'? focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107.
- JANOSCHKA, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.
- LEES, L., SHIN, H. B., & LÓPEZ-MORALES, E. (2016). *Planetary gentrification*. Polity: Cambridge, RU.
- LEES, L., SLATER, T., & WYLY, E. (2013). *Gentrification*. Routledge.
- LIM, S., CHAN, P. Y., WALTERS, S., CULP, G., HUYNH, M., & GOULD, L. H. (2017). Impact of residential displacement on healthcare access and mental health among original residents of gentrifying neighborhoods in New York City. *PloSone*, 12(12), e0190139.
- LÓPEZ - MORALES, E. & OROZCO, H. (2019). Ni proletarios ni propietarios: especuladores. Una radiografía a los agentes de mercado de la gentrificación inmobiliaria en Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23.
- LÓPEZ-MORALES, E., ARRIAGADA, C., MEZA, D., & GASIC, I. (2013). Primera encuesta metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el mercado inmobiliario. *SEMINARIO FAU, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile*. Vol. 9.
- LÓPEZ-MORALES, E., GASIC, I., & MEZA, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el peri-centro del Gran Santiago. *Revista invi*, 27(76), 75-114.
- LÓPEZ-MORALES, E., MEZA, D., & GASIC, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 161-177.

- LOPEZ-MORALES, E. (2011). Gentrification by Ground Rent Dispossession: The shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 330-357.
- LÓPEZ-MORALES, E. (2013). Gentrificación en Chile. aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.
- LÓPEZ-MORALES, E. (2015A). Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores causales concatenados. Madrid, *Contested\_Cities, Working paper*.
- López-Morales, E. (2015B). Gentrification in the global South. *City*, 19(4), 564-573.
- MARCUSE, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. UJ Urb. & Contemp. L.*, 28, 195.
- MARÍN, H., RUIZ-TAGLE, J., LÓPEZ-MORALES, E., OROZCO, H., & MONSALVES, S. (2019). Gentrificación, clase y capital cultural: transformaciones económicas y socioculturales en barrios peri-centrales de Santiago de Chile. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (166).
- MARTÍNEZ, J. P., & LÓPEZ, E. (2018). La falacia de la pobreza en los 'guetos verticales'. *Repositorio U. de Chile*.
- MARTÍ-COSTA, M., DURÁN, G., & MARULANDA, A. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INVI*, 31(88), 131-160.
- MENDOZA, F. R. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18(37), 697-719.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (2019). *Observatorio del MINV: Estadísticas habitacionales*.
- OROZCO, H. (2017). Agentes económicos e intermediarios de la gentrificación. Estrategias y relaciones en a la disputa por la brecha d renta en el peri-centro de Santiago. Tesis para optar al grado de Magíster en Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago de Chile.
- PREIS, B., JANAKIRAMAN, A., BOB, A., & S TEIL, J. (2020). Mapping gentrification and displacement pressure: An exploration of four distinct methodologies. *Urban Studies*, 0042098020903011.



- SABATINI, F., RASSE, A., CÁCERES, G., ROBLES, M. S., & TREBILCOCK, M. P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista mexicana de sociología*, 79(2), 229-260.
- SABATINI, F., ROBLES, M. S., & VÁSQUEZ, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, (24).
- SLATER, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International journal of urban and regional research*, 30(4), 737-757.
- SLATER, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311.
- 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. (2001). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SMITH, N. (2012). La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación. *Traficantes de sueños*.
- VICUÑA, M. (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. *Revista 180*, (40).
- VILLOUTA, D. (2018). "Motilidad" de agentes residentes en barrios en renovación en altura: análisis de casos peri-centrales de Santiago de Chile, 2015 – 2018. Tesis para optar al grado de Magíster en Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago de Chile.
- ZUK, M., BIERBAUM, A. H., CHAPPLE, K., GORSKA, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, displacement, and the role of public investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44.

## 8. ANEXOS

### Anexo 1 Cuestionario de entrevista a exresidentes

| Dimensiones                      | Preguntas  |
|----------------------------------|--|
| Aspectos biográficos             | <p>¿Dónde residía antes de su actual casa y por cuanto tiempo vivió allí?</p> <p>¿Dónde vive en la actualidad y desde cuándo?</p> <p>¿Cuáles fueron los principales motivos que provocaron cambiarse de barrio?</p> <p>¿A quién vendió su casa? ¿Cómo fue el proceso de venta?</p>   |
| Dimensión económica y financiera | <p>¿Cómo evalúa el costo de vida en su antiguo barrio respecto al actual?</p> <p>¿Qué percepción tiene sobre el costo de comercio y servicio en su antiguo barrio respecto al actual?</p> <p>¿Le gustaría y es posible para Ud. acceder a una vivienda, sea arriendo o compra, en su antiguo barrio?</p>   |
| Dimensión simbólica              | <p>¿Cuáles eran los aspectos que más valoraba de su antiguo barrio?</p> <p>¿Cuáles eran los aspectos que percibía como más negativos en su antiguo barrio?</p> <p>¿De qué forma percibió la llegada de nuevos habitantes hacia sus antiguos barrios?</p> <p>¿Quiénes eran y qué opinión le generaba?</p> <p>¿Qué opinión tenía sobre las inversiones públicas en su antiguo barrio? Por ejemplo, infraestructura de transporte, espacios públicos y áreas verdes</p> <p>¿Qué opinión tenía sobre las inversiones privadas que se hacían en su antiguo barrio? Por ejemplo, nuevos centros o locales comerciales y departamentos en altura</p> <p>¿Qué opinión tenían sobre el acceso al transporte público en su antiguo barrio?</p> <p>¿Cómo es su acceso al transporte público en la actualidad?</p> <p>¿Cómo percibía la dotación de servicios como escuelas, salud, seguridad, etc., en su antiguo barrio, y qué cambios sienten con el actual?</p> <p>¿Qué opinión tenía y cómo eran las relaciones con los vecinos en su antiguo barrio?</p> <p>¿Esos vínculos eran un incentivo para permanecer en el barrio?</p> <p>¿Qué pasó con esos vínculos?</p> <p>¿Cómo es en la relación con los vecinos en la actualidad?</p> <p>¿Qué grado de apego sentía hacia su antiguo barrio?</p> |
| Dimensión psicológica            | <p>¿Se sentía parte de la vida de barrio en su antigua casa?</p> <p>¿Cómo es la vida de barrio en la actualidad?</p> <p>¿Qué emociones le provocó la experiencia de haber migrado?</p> <p>¿Cuál es el efecto más relevante para Ud. Provocado por haber migrado de barrio?</p> <p>¿Se sienten adaptados a vivir en su nuevo barrio?</p> <p>¿Cuál es su percepción sobre la evolución que fue teniendo el barrio que dejaron?</p> <p>¿Por cuánto tiempo sintió ganas o experimentó la presión de dejar su antigua vivienda hasta que lo lograron?</p> <p>¿Cómo cambió su vida después de la llegada de los edificios de departamentos en su antiguo barrio?</p> <p>¿De qué forma cambió la calidad de vida después de haber migrado de barrio?</p>  |

Anexo 1 Pauta de entrevista semi-estructurada dirigida a habitantes que migraron de sus barrios. Fuente: Elaboración propia (2021)

## Anexo 2 Cuestionario de entrevista a residentes

| Dimensiones                      | Preguntas  |
|----------------------------------|--|
| Aspectos biográficos             | <p>¿Dónde vive en la actualidad y desde cuándo?</p> <p>¿Cómo describiría su barrio y sus límites?</p>  |
| Dimensión económica y financiera | <p>¿Qué percepción tiene y cómo evalúa el costo de vida en su barrio?</p> <p>¿Qué percepción tiene sobre el costo de vida para sus vecinos?</p> <p>¿Qué percepción tiene sobre el costo de comercio y servicio?</p> <p>¿Qué percepción y qué opinión tiene sobre el precio de las viviendas parecidas a la suya en los alrededores de su barrio?</p> <p>¿Ha visto algunos signos del mercado inmobiliario en su barrio, tales como corredores de propiedades, carteles de venta de casas, demolición, o nuevas construcciones?</p> <p>¿Le han hecho una oferta por su vivienda? ¿Quién? ¿Por cuánto?</p>   |
| Dimensión simbólica              | <p>¿Cuáles son los aspectos que más valora de su barrio? ¿Cómo los ordenaría según su valoración?</p> <p>¿Cuáles son los aspectos que percibe como más negativos en su barrio? ¿Cómo los ordenaría según su valoración?</p> <p>¿Percibe la llegada de habitantes nuevos a su barrio?</p> <p>¿Quiénes son y qué opinión les genera?</p> <p>¿Qué opinión tiene sobre las inversiones públicas en su barrio? Por ejemplo, infraestructura de transporte, espacios públicos y áreas verdes</p> <p>¿Qué opinión tiene sobre las inversiones privadas que se hacen en su antiguo barrio? Por ejemplo, nuevos centros o locales comerciales y departamentos en altura</p> <p>¿Qué opinión tiene sobre el acceso al transporte público en antiguo barrio?</p> <p>¿Cómo percibe la dotación de servicios como escuelas, salud, seguridad, etc., en su barrio?</p> <p>¿Qué opinión tiene y cómo son las relaciones con los vecinos en su antiguo barrio?</p> <p>¿Esos vínculos constituyen a su juicio un incentivo a permanecer o irse de su barrio?</p> <p>¿Qué grado de apego siente hacia su barrio?</p> |
| Dimensión psicológica            | <p>¿Cuál es su percepción sobre la evolución que fue teniendo el barrio durante los últimos 5 o 10 años?</p> <p>¿Se siente parte de la vida de barrio?</p> <p>¿Cómo cambió su vida después de la llegada de los edificios de departamentos en su antiguo barrio?</p> <p>¿Siente ganas o experimenta alguna forma de presión por dejar su vivienda?</p> <p>¿Cuáles son según su opinión los principales factores?</p> <p>¿Estaría dispuesto a irse de su barrio o vender su vivienda? ¿Por qué?</p> <p>¿Siente en Ud. algún efecto relevante producto de los cambios en su barrio o ganas de migrar?</p> <p>¿Cómo cree que cambiará su barrio durante los próximos 5 o 10 años y de qué forma le podría afectar en su vida diaria?</p>  |

Anexo 2 Pauta de entrevista semi-estructurada dirigida a residentes de las zonas. Fuente: Elaboración propia (2021).

### Anexo 3 Cálculo del Factor de Expansión:

El factor de expansión<sup>11</sup> se puede interpretar como la cantidad de viviendas de la población que representa una vivienda en la muestra, por lo tanto, se define como el valor recíproco de la fracción de muestreo calculada anteriormente:

$$F_{hijk} = \frac{1}{f_{hijk}}$$

Como es inevitable que parte de la muestra no sea entrevistada por diversas razones, se hace necesario corregir el factor anterior mediante un factor de corrección por no respuesta para atenuar los posibles sesgos que podría introducir la no respuesta diferencial por zonas geográficas. Este factor de corrección se define de la siguiente forma:

$$FC = \frac{m_{hij}}{m''_{hij}}$$

Donde:

$m_{hij}$  : viviendas seleccionadas en la manzana j de la zona i del estrato h.

$m''_{hij}$  : viviendas entrevistadas en la manzana j de la zona i del Estrato h.

---

<sup>11</sup>Para la construcción de factores de expansión, el estudio consideró en una primera etapa (año 1, 2015) la realización de un empadronamiento de viviendas particulares por manzana, con el fin de actualizar la información oficial disponible en ese momento, que databa del año 2008 (Marco Muestral Maestro, INE). Para el año 4 (2018), se ajustó el dato en base al Censo de 2017 y datos del Observatorio Urbano del MINVU (2018).

Este último factor multiplica al factor de expansión muestral, relacionado solamente con las probabilidades de selección, y en conjunto permiten entregar estimaciones no sesgadas de los parámetros poblacionales a medir.

## Anexo 4 Operacionalización de variables y construcción de índices

| VARIABLE                     | DIMENSIÓN                              | MEDIDAS Y ATRIBUTOS  | PREGUNTA E ÍTEMS  | CÓDIGO                                  |
|------------------------------|--|--|---|---|
|                              | Conformidad con la vivienda y barrio   | 1 = No le interesa cambiarse de casa, ni de barrio, de ninguna forma<br>2 = Le interesaría cambiarse, pero necesitaría un subsidio<br>3 = Le interesaría cambiarse solo si le ofrecieran un muy buen precio por su vivienda<br>4 = Le interesa mucho cambiarse | Pensando en cambiarse de casa, ¿cuál frase lo identifica mejor?                             | B98                                     |
|                              |  | 1 = No le interesa cambiarse<br>2 = Le interesaría cambiarse condicionalmente<br>3 = Le interesa mucho cambiarse   | B98 Recodificada  |   |
| Deseo de migrar              | Actitud sobre permanencia en el barrio | 0 = Ninguna, me quiero ir<br>1 = Económicas<br>2 = Sociales<br>3 = Culturales<br>4 = Políticas<br>6 = Laborales<br>7 = Conectividad  | ¿De qué tipo son sus motivaciones para permanecer en el barrio?                             | P117                                    |
|                              | Índice Deseo de Migrar                 | 0 = No tengo motivos para quedarme<br>1 = Tengo motivos para quedarme<br><b>(B98 REC + P117 REC)</b><br>1 = No siento deseos de migrar<br>2 = Pocos deseos de Migrar<br>3 = Deseos de migrar<br>4 = Muchos deseos de migrar                                    | P117 Recodificada   | IDM                                     |
|                              |  | Nota escala de 1 a 7<br>Recodificada a Likert en 5 puntos (1 muy caros a 5 muy baratos)  | ¿Cómo evalúa el aspecto del barrio Precios de comercios y servicios, en escala de 1 a 7?    | C112.4                                  |
| Costos de localización       | Costos directos de Localización        | 1 = Han subido mucho<br>2 = Han subido un poco<br>3 = Se han mantenido estables<br>4 = Han bajado un poco<br>5 = Han bajado Mucho<br><b>(C112.4 Likert + B82)</b><br>1 = Altos<br>2 = Medios<br>3 = Bajos  | ¿Cómo cree que están los precios de la vivienda respecto de hace 1 año atrás?               | B82                                     |
|                              |  |  |   | Índice de Costos de Localización<br>ICL |
|                              |  | Precio en pesos \$   | ¿Cuál es el precio promedio de venta de un depto. de 2 dormitorios?                         | B80.2                                   |
| Expectativas de localización | Posibilidades de permanencia           | Precio en pesos \$   | ¿Cuánto estaría dispuesto a gastar usted aproximadamente en su próxima vivienda, en el caso | B95.1                                   |

|                                    |                                 | de que sea compra?   |   |
|------------------------------------|---------------------------------|--|---|
|                                    |                                 | (B80.2/B95.1)<br>< 1 Localización restringida<br>> 1 Localización factible   | Índice de Expectativas de localización<br><br>IEC                   |
| Evaluación de elementos del barrio | Elementos inmateriales          | Nota escala de 1 a 7   | Evaluación seguridad en las zonas<br>C112.1                         |
|                                    |                                 |  | Evaluación de la calidad de vida<br>C112.7                          |
|                                    |                                 |  | Evaluación de las relaciones vecinales<br>C112.2                    |
|                                    |                                 |  | Evaluación apego/identidad con su barrio<br>C112.5                  |
|                                    |                                 | <b>Promedio de notas = ((C112.1 + C112.7 + C112.2 + C112.5) / 4)<br/>Notas 1 a 7 recodificadas a Likert en 5 puntos (1 Muy mal a 5 Muy bien)</b> | <b>Índice de Evaluación de Elementos Inmateriales<br/><br/>IEEI</b> |
| Evaluación de elementos del barrio | Elementos materiales del barrio | Nota escala de 1 a 7   | Evaluación espacio público en las zonas<br>P115.4                   |
|                                    |                                 |  | Evaluación de las edificaciones en altura en las zonas<br>P115.1    |
|                                    |                                 |  | Evaluación de inversiones públicas en la zona<br>P115.2             |
|                                    |                                 |  | Evaluación de inversiones privadas en la zona<br>P115.3             |
|                                    |                                 | <b>Promedio de notas = ((P115.4 + P115.1 + P115.2 + P115.3) / 4)<br/>Notas 1 a 7 recodificadas a Likert en 5 puntos (1 Muy mal a 5 Muy bien)</b> | <b>Índice de Evaluación de Elementos Materiales<br/><br/>IEEM</b>   |

Anexo 4 Operacionalización de variables procesadas de la Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018).  
Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

## **Anexo 5 Descripción Sociodemográfica de la muestra en la Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018)**

Los datos de la Encuesta Panel permiten profundizar en las cuatro zonas de estudio, y en base a las características sociodemográficas de la muestra, ésta corresponde jefes de hogar con una proporción importante de hombres por sobre mujeres y que tienen sobre 50 años. Esta proporción varía en las muestras panel entre 2015 y 2018, aumentando la cantidad de mujeres en un 9% y los grupos etarios más jóvenes disminuyen considerablemente entre ambos cortes.

La caracterización de la muestra da cuenta que se trata de personas que predominantemente tienen educación superior que al 2015, alcanzaba el 48% aunque disminuye en 5% en 2018, como muestra más adelante el Gráfico 51. El Gráfico 43, a continuación, también muestra que la vivienda “casa” es la principal tipología de vivienda de los encuestados que aumenta en la muestra panel de 82% a 89% entre 2015 y 2018, mientras que la principal forma de tenencia de la vivienda es la propia, que también aumenta desde 77% a 85% como grafica el Gráfico 44. Parte del sesgo de selección en “casas” fue originado en la dificultad encontrada por el equipo encuestador del proyecto Fondecytpara acceder a condominios en altura. En las zonas existe una mayor proporción de habitantes antiguos (que habitan desde antes de 2005) que aumentan en la muestra panel de un 62% a un 73%, como se ve en el Gráfico 44.

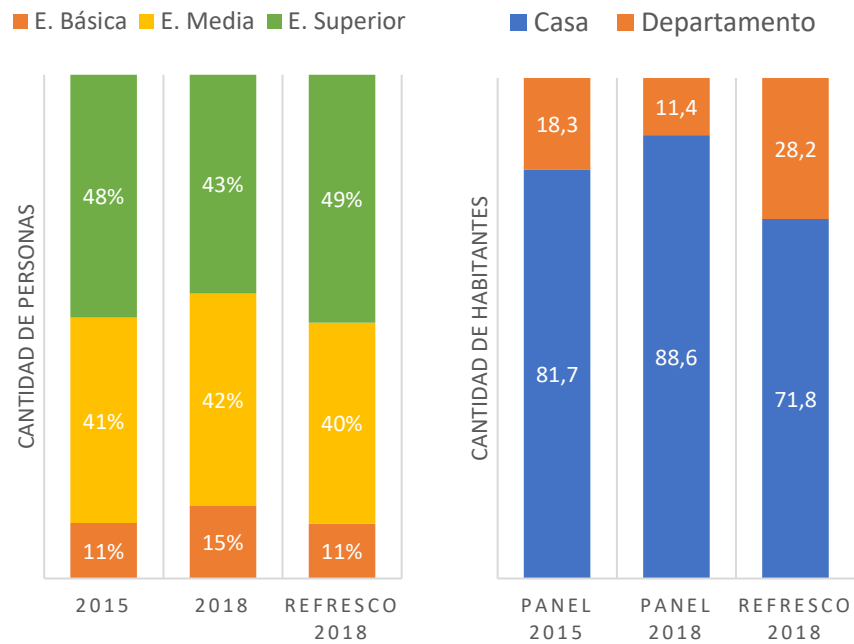


Gráfico 43 Nivel educacional y tipología de vivienda de la muestra. Fuente: Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018). Elaboración propia (2021).

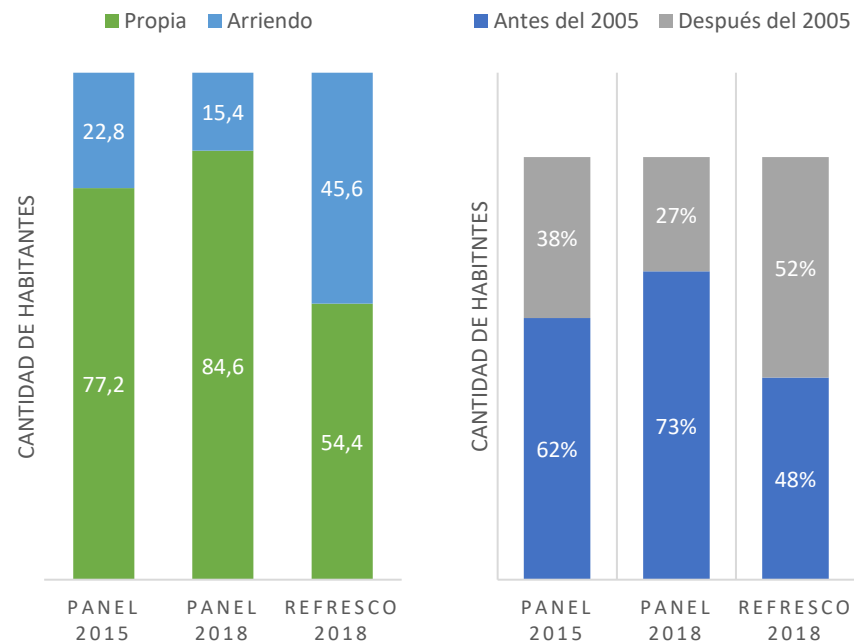


Gráfico 44 Tipo de tenencia y año de llegada a las zonas de estudio. Fuente: Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018). Elaboración propia (2021).



De esta forma y en términos generales, la muestra se caracteriza por contener un porcentaje importante de jefes de hogar hombres adultos y adultos mayores con estudios superiores que habitan casas propias desde antes del 2005. El porcentaje de población bajo los 30 años es bajo y disminuye llegando a un 1% en 2018 en la muestra panel, mientras que la población con educación básica aumenta de un 11% a un 15%, esto debido al desgaste de la muestra panel entre la primera y última ola de la Encuesta.

### **Anexo 6 Descripción sociodemográfica de los clústeres**

La muestra fue clasificada en cuatro grupos para el análisis de diferentes tipos de habitantes, con un grupo de “antiguos” (es decir, arribados al barrio antes de 2005), que subsume arrendatarios y propietarios de casa, y tres grupos “nuevos” (es decir, arribados a partir de 2005) siendo éstos: los arrendatarios nuevos de casas, los arrendatarios nuevos de departamentos y los propietarios nuevos. La mayor proporción de habitantes está concentrada en el primer grupo de habitantes antiguos, que aumenta de un 62% a un 66% entre 2015 y 2018, como muestra el Gráfico 45 mientras que los otros grupos, donde el más grande es el de nuevos propietarios, tienen leves variaciones en el mismo periodo. El Gráfico 46, por su parte, muestra la alta predominancia de hombres en los grupos de arrendatarios nuevos de departamentos y propietarios nuevos, por sobre el 70% en el año 2015, pero que disminuyen ambos a un 57% en 2018. En los otros grupos de habitantes la proporción es más pareja y la variación es también más estable.

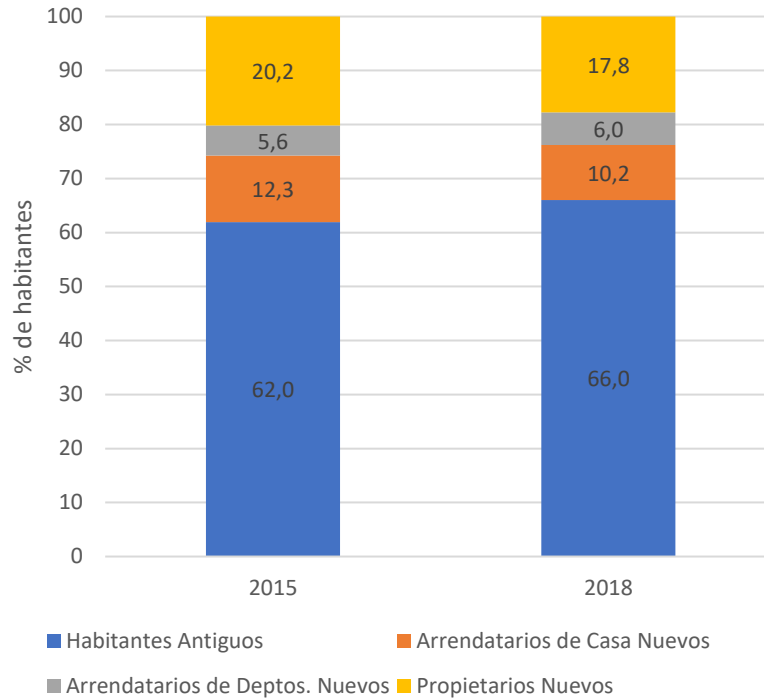


Gráfico 45 Composición y variación de los grupos de estudio en la muestra (2015 y 2018) Fuente: Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018). Elaboración propia (2021).

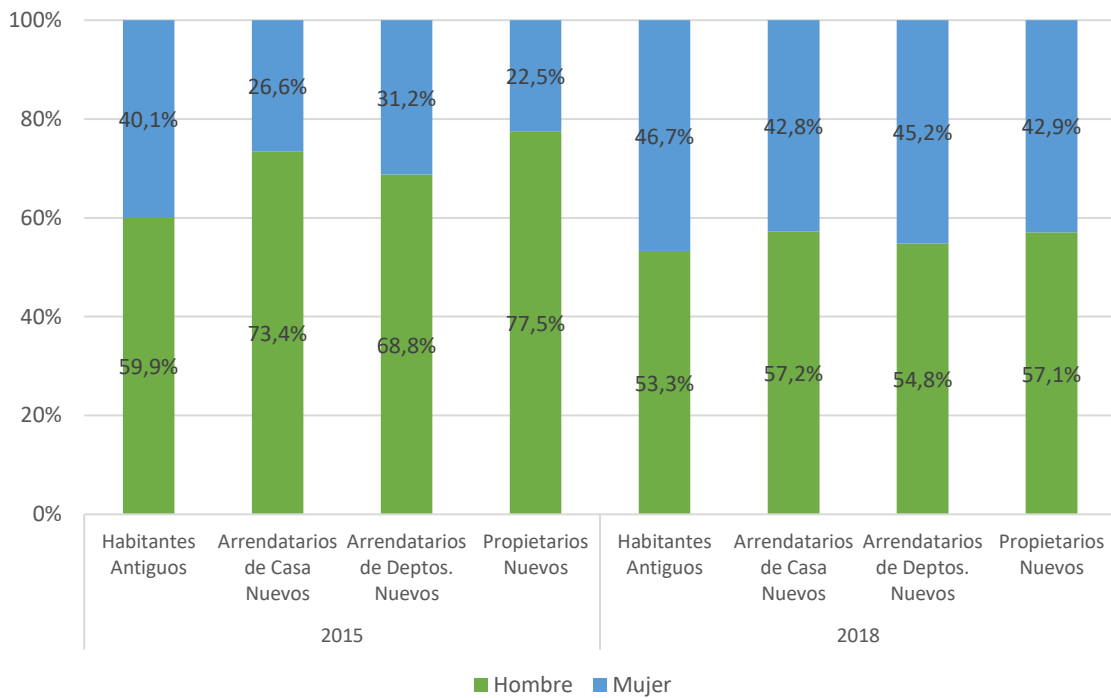


Gráfico 46 Composición de género en los grupos de estudio. Fuente: Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018). Elaboración propia (2020).

Los habitantes antiguos contienen un importante porcentaje de adultos mayores por sobre un 35% y que aumenta a un 40% hacia el 2018, mientras que este rango etario se ve mucho menos representado en los otros grupos, donde predomina población de entre 30 y 49 años, con un importante porcentaje de población menor a 30 años en los arrendatarios nuevos de departamentos, pero que disminuye de un 47% a un 16% entre los dos periodos de estudio, como se observa en el Gráfico 47.

Se destaca que la presencia de población que cuenta con solo educación básica están en bajos porcentajes en los habitantes antiguos que aumenta de un 5% a un 17% hacia el 2018, quienes también tienen altos mayores porcentajes de población con educación media, rasgo que comparten con los arrendatarios de casas, mientras que los arrendatarios nuevos de departamentos y propietarios nuevos el porcentaje de población con educación superior es considerablemente mayor al resto, aunque éstos disminuyen con cierta significancia entre 2015 y 2018, como se observa en el gráfico 48, pero continuando su predominancia en los respectivos grupos.

De esta manera es posible destacar características sociodemográficas entre diferentes grupos de la muestra que definen perfiles distintos de habitantes y que podrían responder con las mismas diferencias ante los mismos procesos de cambios demográficos e inmobiliarios en las zonas de estudio.

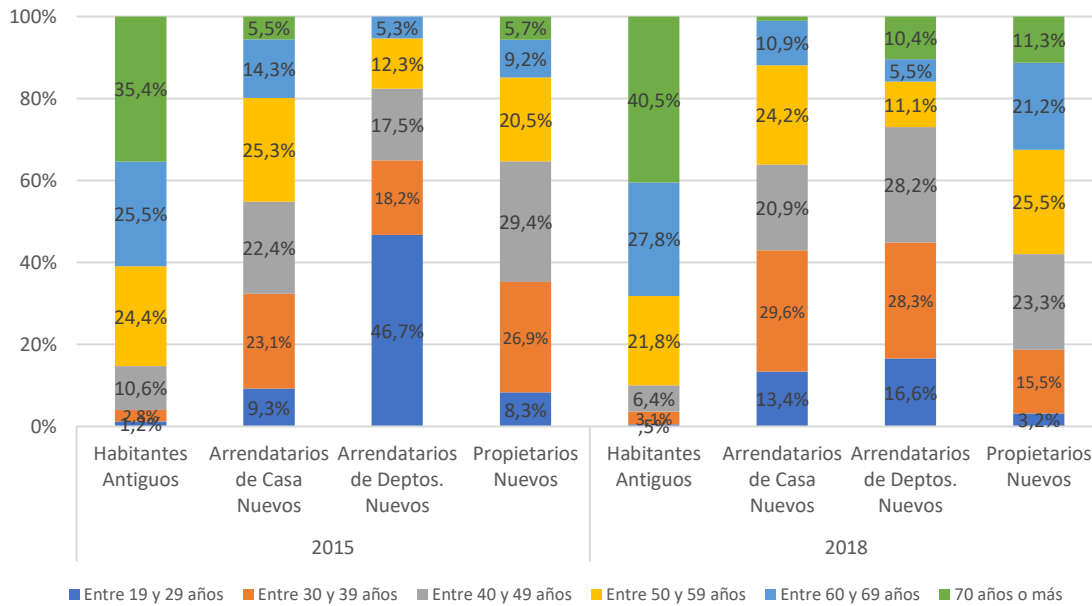


Gráfico 47 Composición etaria de los grupos de estudio. Fuente: Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018). Elaboración propia (2020).

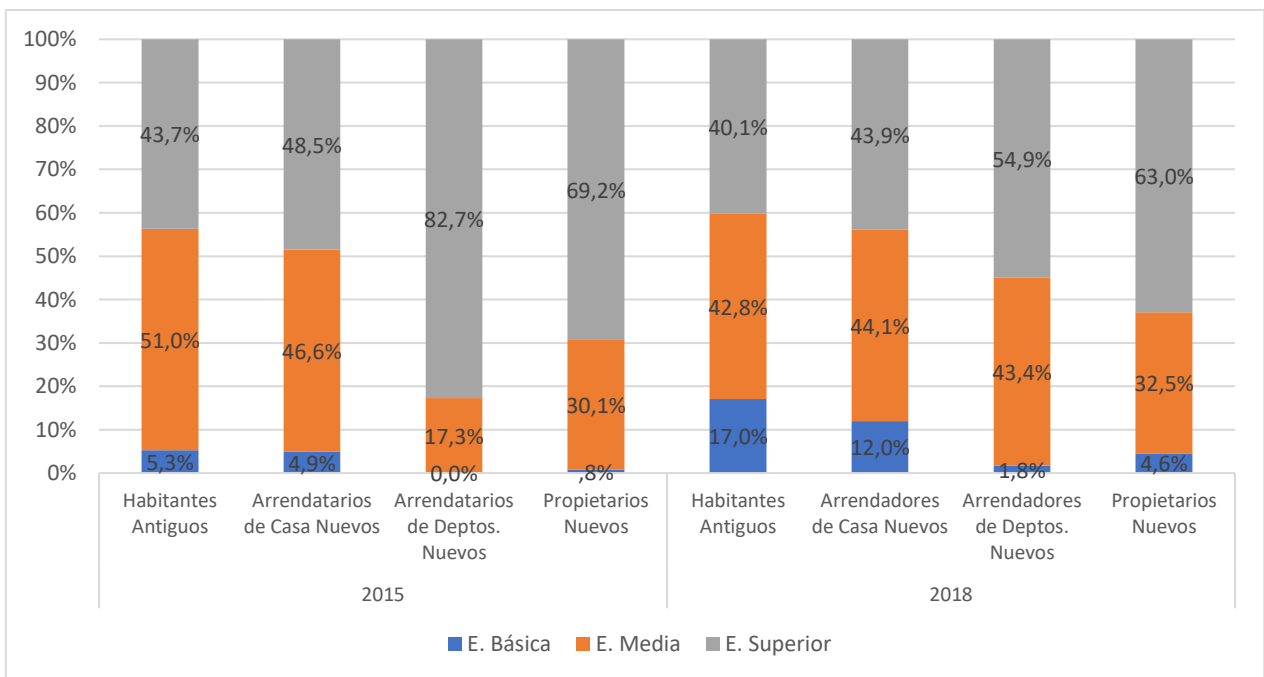


Gráfico 48 Nivel educacional según tipo de habitantes. Fuente: Encuesta Panel de Barrios (2015 y 2018). Elaboración propia (2020).

## Anexo 7 Evaluación del Espacio Público entre los grupos de habitantes

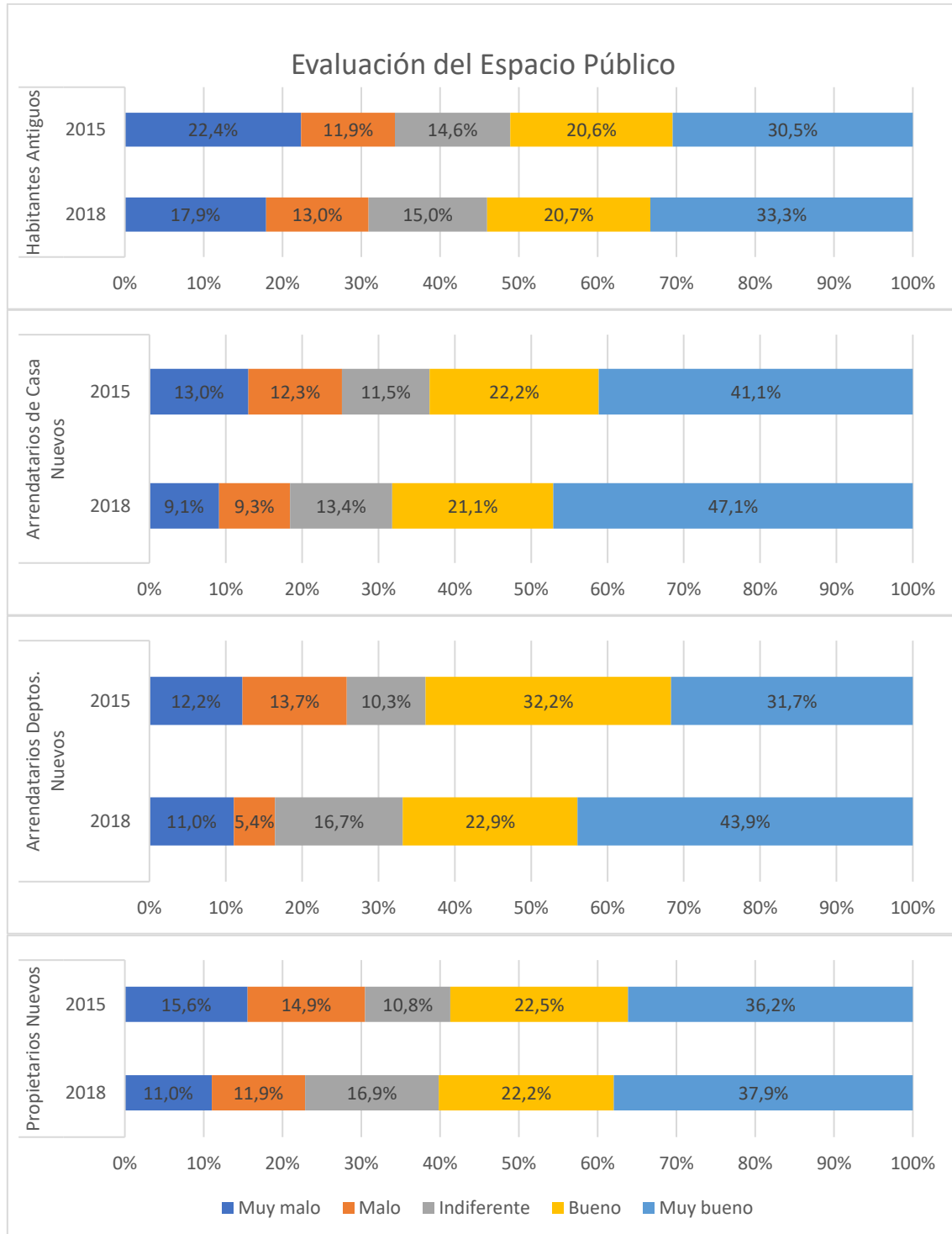


Gráfico 49 Evaluación del Espacio Público según diferentes tipos de habitantes (2015 y 2018). Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

### Anexo 8 Motivos de permanencia en el barrio según diferentes habitantes

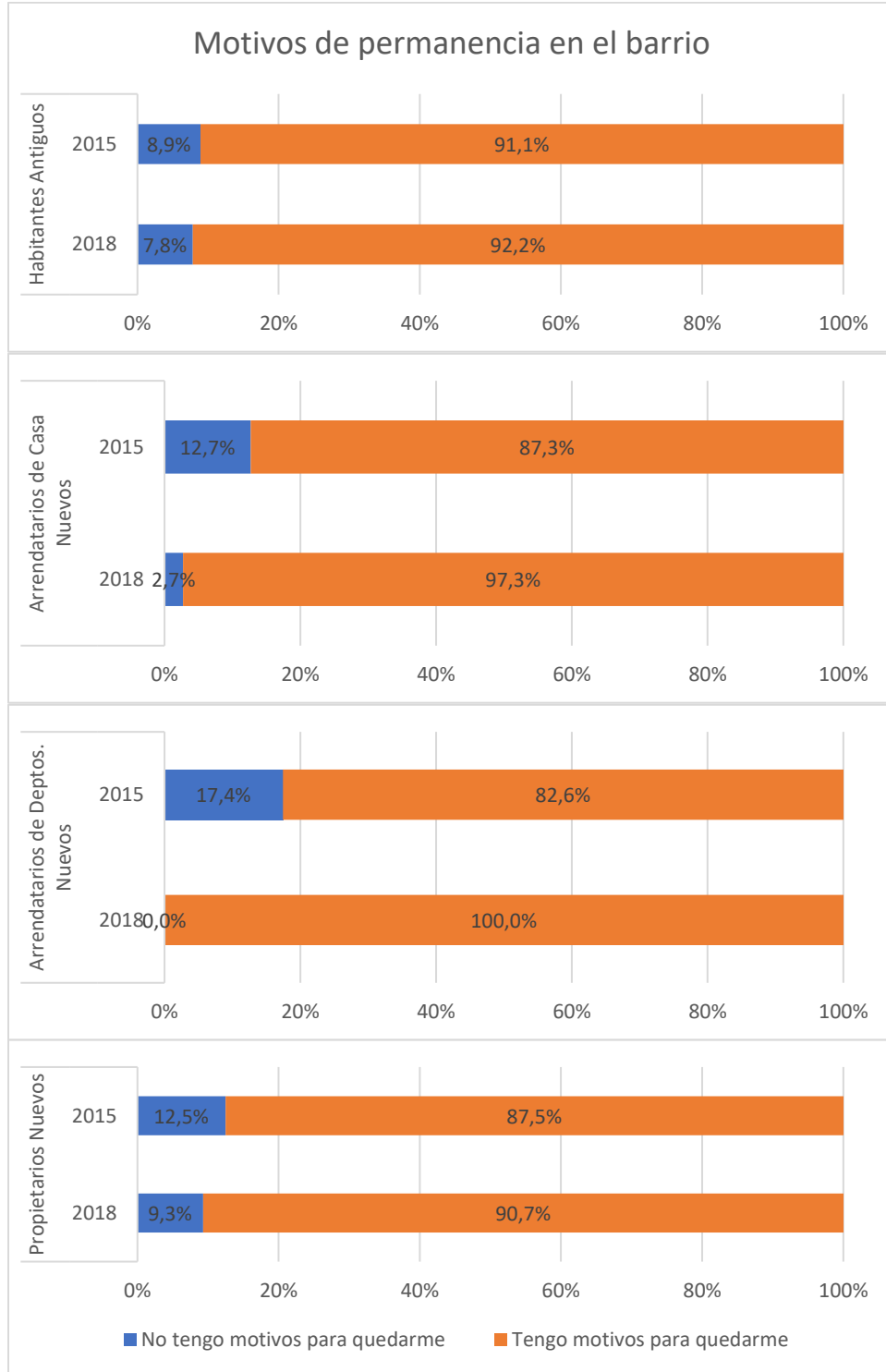


Gráfico 50 Motivos de permanencia en el barrio según tipos de habitantes. Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

### Anexo 9 Evaluación de las relaciones vecinales según tipo de habitante

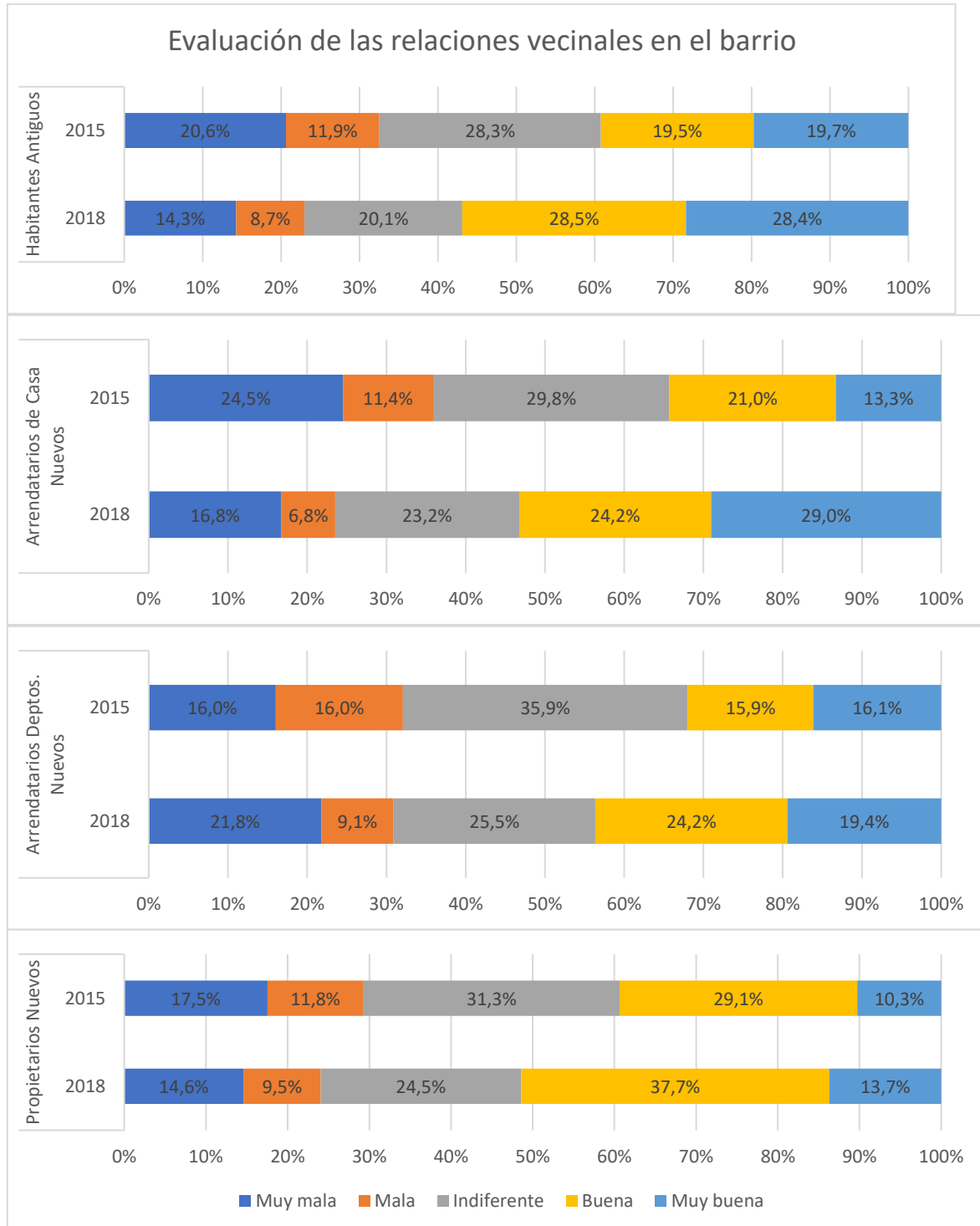


Gráfico 51 Evaluación de las relaciones vecinales según tipo de habitante. Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Panel de Barrios (2021).

## **Anexo 10 Catastro de la renovación urbana en las zonas de estudio**

### **A- Catastro en la zona de Plaza Chacabuco, comuna de Independencia**

Esta zona comprende 72 manzanas en una superficie de 136 hectáreas de la comuna de Independencia. Elementos destacables en los alrededores son infraestructura hospitalaria, instalaciones militares asociadas al Regimiento Militar “Bellavista” adyacente a Av. Dorsal, un sector industrial entre la Ruta 5 y Av. Vivaceta, y el Cementerio General. Al interior de la zona, la Plaza Chacabuco ha sido recientemente remodelada por la expansión de la Línea 3 del Metro localizando bajo de ella una estación homónima. Pero el elemento caracterizador y más atrayente es el Hipódromo de Chile dotando a la zona con cerca de 30 hás de equipamiento deportivo, como muestra la Figura 17.



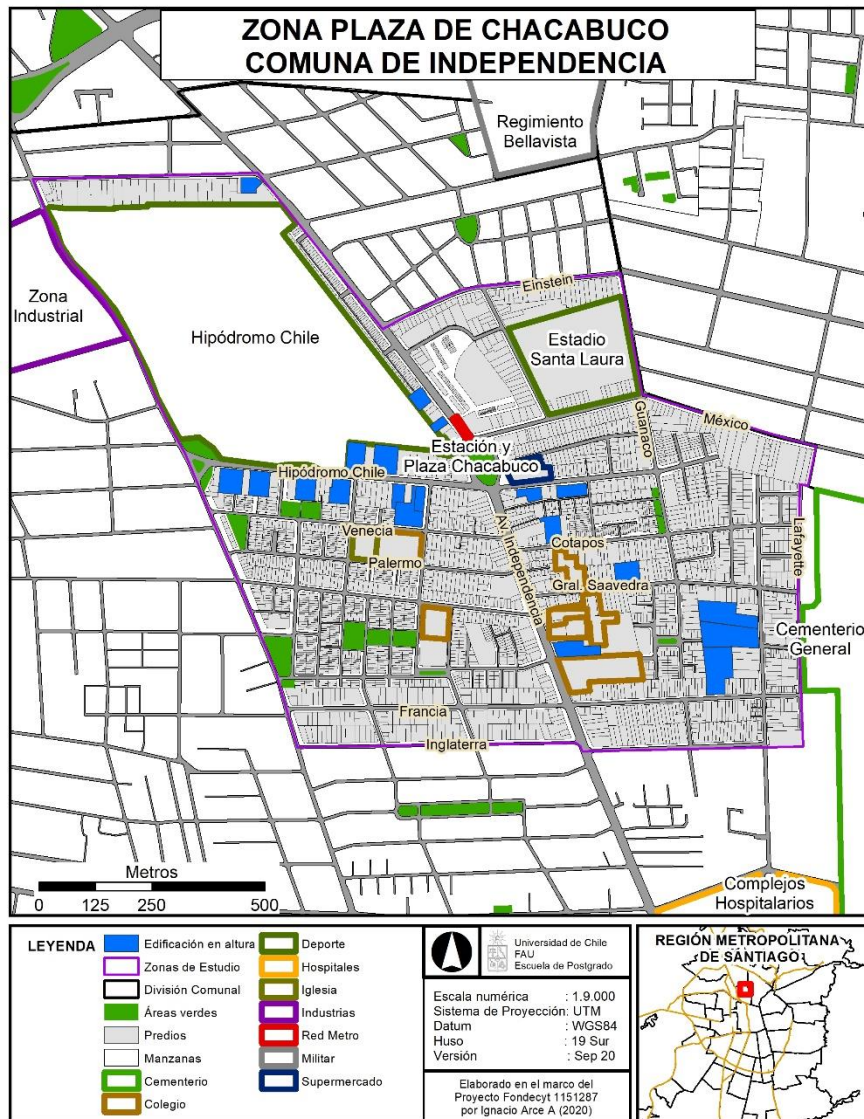


Figura 17 Cartografía del catastro de edificación en altura y otros elementos en la zona de Independencia.  
 Fuente: elaboración propia en base a visitas a terreno y Google Earth (2020).

A través de las visitas a terreno se determina que en términos residenciales la zona se caracteriza por una predominancia de viviendas de baja altura y fachada continua, así como conjuntos aislados de uno o dos pisos más recientes con antejardín, como se observa en la figura 5. No obstante, la morfología urbana ha cambiado intensamente a lo largo de la calle Hipódromo Chile, anclándose la

renovación urbana a este concepto, siendo la cara más reciente del desarrollo inmobiliario en altura consolidado por la Línea 3 del Metro.

En este lugar, antiguas y casas de fachada continua han dado paso a grandes edificios de departamentos de más de 20 pisos que colonizan manzanas completas. Este sector es considerablemente más densificado que Av. Independencia en la zona, donde otro sector llamativo es una manzana completa comprendida entre las calles Francia, Bélgica, Belisario Prats y Gral. Saavedra, donde rodeados por viviendas de baja densidad se han erigido 5 grandes edificios de departamentos, todos de más de 20 pisos.

### **B- Catastro inmobiliario del sector Barros Luco, comuna de San Miguel**

Esta zona corresponde a 42 manzanas en 90 hectáreas de la comuna de San Miguel. Los elementos que más destacan en los alrededores a la zona son el Hospital Barros Luco en el extremo norte, la población La Legua hacia el oriente, cruzando Santa Rosa, áreas industriales circundantes y el Parque El Llano. Al interior de la zona los elementos relevantes son instalaciones de diferentes industrias de baja intensidad, una de las más grandes es la Industria Madeco donde adyacente a ella se ubica una población homónima, próximo a la Cárcel de San Miguel. Las pocas áreas verdes existentes se basan en la plaza El Llico y Bismark, como muestra la Figura 18.

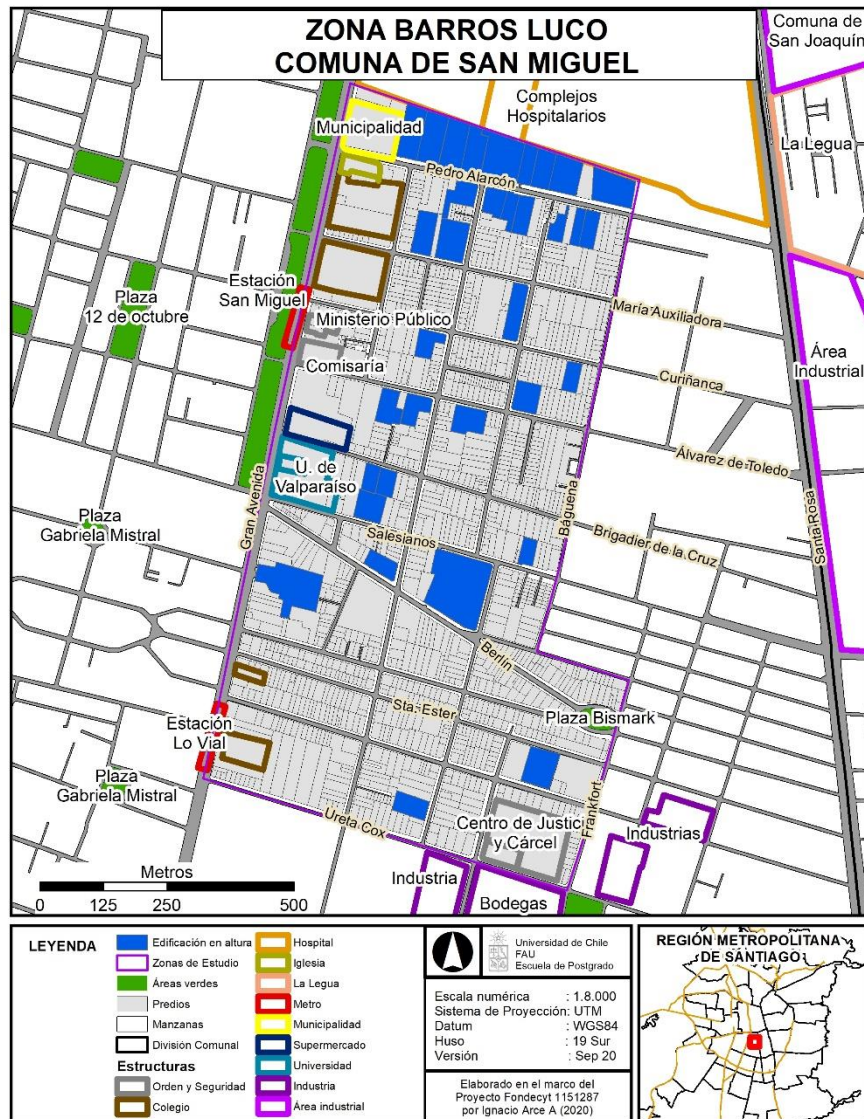


Figura 18 Cartografía del catastro de edificación en altura y otros elementos en la zona de San Miguel. Fuente: elaboración propia en base a visitas a terreno y Google Earth (2021).

El sector puede entenderse como un mosaico de diferentes usos, si bien existe una predominancia de viviendas de baja densidad de distintos periodos del siglo XX, comparten el espacio con varias instalaciones industriales y bodegaje de baja intensidad que perduran en el anillo interior de la capital. Si

bien el eje de Gran Avenida se encuentra en esta zona con un nivel bajo de densificación, el sector notablemente más renovado es la calle Pedro Alarcón, donde viviendas de uno o dos pisos con antejardín y de un piso con fachada continua, han dado lugar a grandes torres de departamentos de más de 20 pisos colonizando todas las manzanas a lo largo de esta calle. Existe una dispersión de torres de departamento al interior de la zona que quiebra la escala entre edificaciones antiguas y nuevas, identificando manzanas donde hoy solo existen edificaciones en altura, como ilustra la figura 18.

### **C- Catastro Inmobiliario en el eje Alameda – Gral. Velásquez, comuna de Estación Central**

Esta zona abarca 82 manzanas en una superficie de 120 hectáreas de la comuna de Estación Central. Los principales elementos que destacan en los alrededores de la zona son la Estación Central de Santiago al este de la Autopista Central, principal terminal ferroviario de Chile que conecta a la capital con el sector sur de la Región Metropolitana, y otros terminales de buses interregionales, los que en conjunto han dado lugar a un relevante polo de comercios y servicios derivados del Mall Plaza Alameda. Frente a la estación, cruzando la Alameda, se encuentra la Universidad de Santiago de Chile.

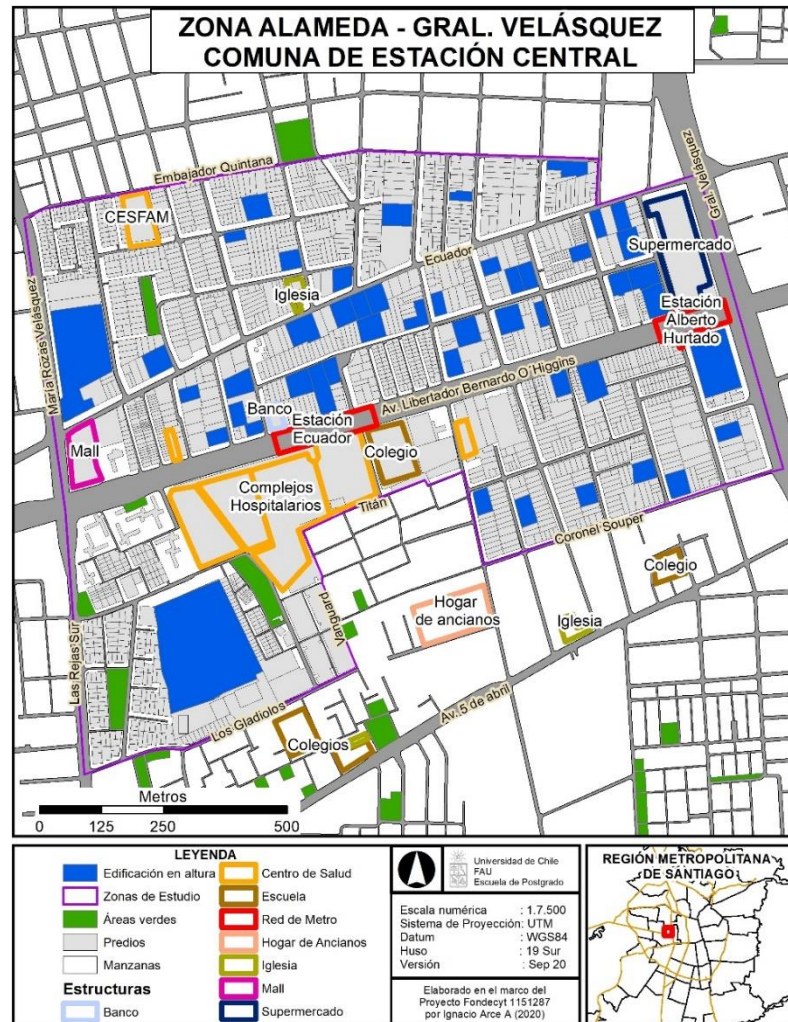


Figura 19 Cartografía del catastro de edificación en altura y otros elementos en la zona de Estación Central. Fuente: elaboración propia en base a visitas a terreno y Google Earth (2020).

Dentro de la zona es posible describir la presencia de algunos equipamientos metropolitanos como servicios hospitalarios asociados a la Clínica Bicentenario, la Mutual de Seguridad y el Hospital Teletón, así como un supermercado de más de una hectárea de superficie, adyacente a la Autopista Central. Esta zona ha experimentado un importante proceso de densificación mediante la remodelación

residencial en gran altura, con una concentración considerable de torres de departamentos en la sección comprendida entre Av. Ecuador y la Alameda en sentido este-oeste, donde prácticamente todas las manzanas con antiguas viviendas de fachada continua de uno o dos pisos, así como numerosos talleres de automóviles, han dado lugar a imponentes edificios de más de más de 20 pisos que actualmente son conocidos y mal llamados como “guetos verticales”. Tales estructuras pueden observarse en la Figura 19.

#### **D- Catastro Inmobiliario en la zona de Beachef, comuna de Santiago**

Esta zona concentra 52 manzanas en 256 hectáreas de la comuna de Santiago, la zona más grande dentro del estudio se destaca que en los alrededores existen algunos barrios y sectores emblemáticos de la comuna de Santiago, como el barrio República, Matta Sur, Franklin, la población Yarur y San Eugenio. Al sur de la zona se encuentra el Centro de Justicia de Santiago, la ex Penitenciaria, y algunas instalaciones del Ejército que también se encuentran al norte del sector, como el antiguo Arsenal de Guerra. A lo largo de la Ruta 5 y cerca de la zona se localizan las estaciones de Metro de la Línea 2 Toesca, Parque O’Higgins y Gral. Rondizzoni, como se puede observar en la Figura 20.

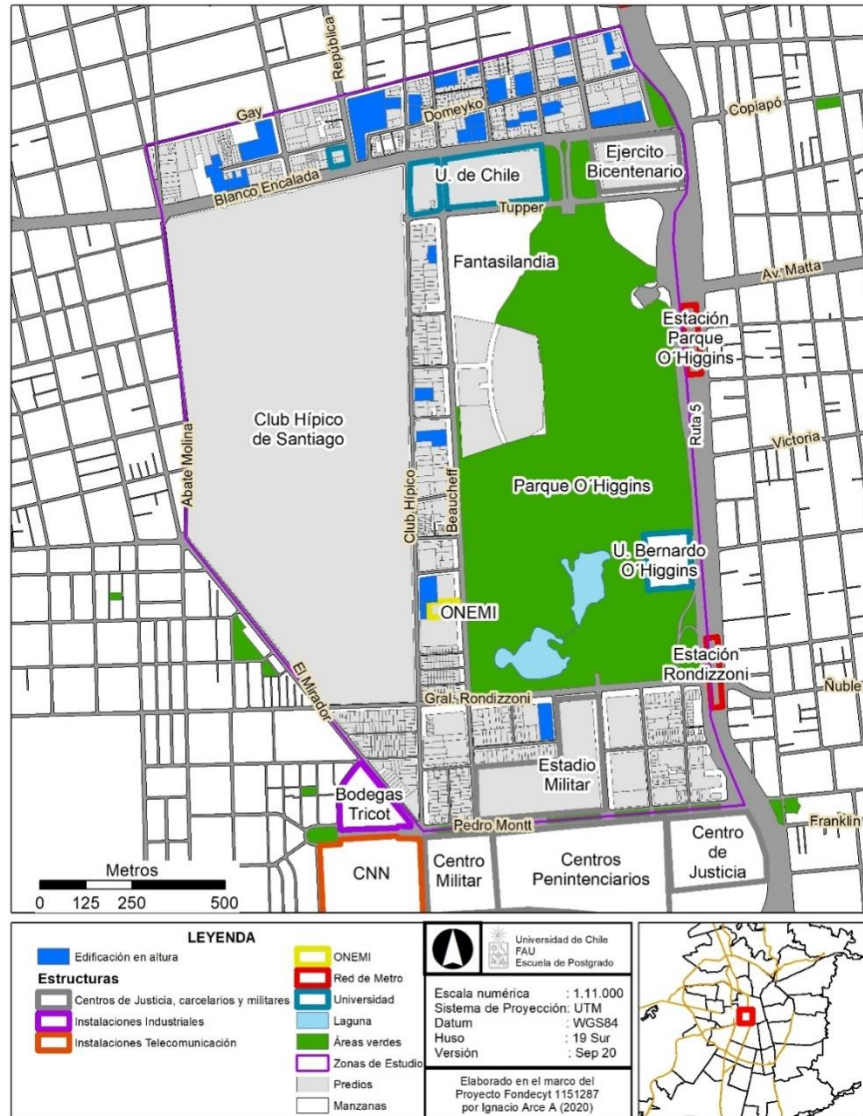


Figura 20 Cartografía del catastro de edificación en altura y otros elementos en la zona de Santiago. Fuente: elaboración propia en base a visitas a terreno y Google Earth (2020).

Se diferencian tres sectores con características particulares; al extremo norte donde a lo largo de las calles Gay, Domeyko y Av. Blanco Encalada se han levantado varios edificios de departamento concentrando la inversión inmobiliaria en altura en el sector, como se ve en la Figura 20 un segundo sector articulado por las calles Club Hípico y Beauchef, donde la presencia de torres de departamentos

es menor y todavía predominan viviendas pareadas de dos pisos con antejardín y algunas de un piso con fachada continua; y un tercer sector al sur, más allá de la calle Gral. Rondizzoni, cerca de la Penitenciaría y el Centro de Justicia, donde solo existe un edificio en altura y predominan antiguas casas pareadas de fachada continua, cerca de instalaciones de gendarmería, edificios militares, bodegas y el edificio de transmisiones del grupo económico Turner (CNN y Chilevisión).