



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 4

Artículo nº 4-518

**AGENTES ECONÓMICOS E INTERMEDIARIOS DE LA
GENTRIFICACIÓN**

**ESTRATEGIAS Y RELACIONES EN LA DISPUTA POR LA
BRECHA DE RENTA DEL PERICENTRO DE SANTIAGO**

HERNÁN OROZCO RAMOS

AGENTES ECONÓMICOS E INTERMEDIARIOS DE LA GENTRIFICACIÓN

Estrategias y relaciones en la disputa por la brecha de renta del pericentro de Santiago

Hernán Orozco Ramos

Magister (c) en Urbanismo – Universidad de Chile

hernan.orozco@ug.uchile.cl

ABSTRACT

Las políticas proempresariales, la inversión pública en infraestructura y la inversión privada en redesarrollo inmobiliario son las principales causas del desplazamiento por exclusión de la población residente más vulnerable del pericentro de Santiago (López-Morales, 2011, 2013a, 2015a, 2016), cuyo efecto no es sólo la gentrificación sino también una captura oligopólica privada de la renta de suelo comprendida entre su margen actualmente capitalizado y su margen potencial, es decir, la brecha de renta (Clark, 1988; Smith, 1979).

El presente trabajo busca precisar esta teoría macroestructural a través de la revisión específica del proceso de apropiación de la brecha de renta conducido por un conjunto heterogéneo de agentes económicos e intermediarios antes poco abordados; siendo los objetivos: clasificar estrategias, establecer relaciones y aproximarse a sus impactos en el mercado de la vivienda.

Se considera el estudio de cuatro unidades-barriales que exhibían el año 2015 cambios considerables en el parque construido y estructura social, a saber: Alameda (comuna de Estación Central), Plaza Chacabuco (comuna de Independencia), Barros Luco (comuna de San Miguel), y Beauchef (comuna de Santiago); los que se abordarán a través diversas aproximaciones metodológicas como encuestas, entrevistas y observación en terreno.

Entre algunos agentes económicos están los pequeños y medianos rentistas de vivienda nueva, especuladores de suelo en pequeña escala, y capitales que rentan a través del interés hipotecario. Entre los agentes intermediarios están los asesores de residentes para vender sus viviendas, nuevas formas de asesoría a inversores y, vendedores inmobiliarios e hipotecarios que diferencian entre aquellos que compran para residir y los que compran para rentar.

Asimismo, algunos impactos son la alta demanda por vivienda nueva que dificulta la permanencia de los residentes tradicionales, la creciente agresividad en torno a la compra de suelo, pero también una disputa de la captura de valor a las inmobiliarias derivada del interés de los agentes intermediarios por mejorar sus ganancias a través de mejores precios pagados por suelo.

PALABRAS CLAVE: Gentrificación, Brecha de renta, Agentes económicos e intermediarios

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Escenario de la investigación

El desarrollo urbano como herramienta de la expansión y tercerización de las economías nacionales en todo el mundo trajo consigo la competencia entre las ciudades por maximizar la rentabilidad económica inmobiliaria y así entrar en los circuitos globales de inversión privada (Sassen, 1991; Smith, 1996, 2002), desdibujando el rol social y político del espacio urbano, y originando profundas reestructuraciones socio-espaciales.

Chile y Latinoamérica han sido testigos durante décadas de la expansión urbana generalizada y su efecto en el aumento de la segregación socio-residencial; y a partir de la década de 1990 han sido escenario de un vertiginoso redesarrollo urbano de las áreas centrales y pericentrales de las principales ciudades, el que ha tenido un alto impacto en el patrimonio material e inmaterial de las comunidades residentes tradicionales.

En el centro y pericentro de la ciudad de Santiago¹, en la última década se ha experimentado un explosivo crecimiento del número de viviendas mayor al 80% entre 2002 y 2015 (MINVU, 2015). Este boom se caracteriza por la profusión de edificios residenciales de gran altura que ocupan espacios intersticiales generalmente dejados en especulación o provenientes del uso industrial, o a menudo también reemplazan viviendas en barrios tradicionales de baja altura.

En las áreas de mayor dinamismo inmobiliario de los últimos años se evidencia como estas nuevas viviendas en altura han tenido un importante alza en sus precios, los que a fines del año 2015 habían aumentado casi un 60% desde lo catastrado hasta el año 2012 por López-Morales (2015a); mientras que el tamaño promedio de la vivienda en estas áreas se ha reducido en casi un 30% desde lo reportado el año 2002 (INE, 2002).

Una tesis ya establecida por Casgrain y Janoschka (2013), Bordorsf e Hidalgo (2013) y López-Morales (2011, 2013b, 2015a, 2016) es que este aumento de precios y disminución de los tamaños de la vivienda son producto del poder oligopólico que tienen los desarrolladores inmobiliarios privados dentro del mercado de suelo y vivienda en las zonas centrales de Santiago, estos invierten en lugares deteriorados con una alta rentabilidad, construyendo en alta densidad viviendas para hogares reducidos de clase media “emergente”², y pagando bajos precios por el suelo a los residentes locales.

No obstante, la activación del mercado sólo ocurrió una vez creado el contexto normativo y económico derivado de las lógicas economicistas en el discurso y la práctica pública, o urbanismo pro-empresarial (López-Morales, Gasic, & Meza, 2012, 2014). Así, la inversión pública en infraestructura de transporte y nuevas centralidades, la liberalización de la normativa urbana y los subsidios a la compra de vivienda nueva en áreas centrales han sido en gran parte responsables del aumento del potencial de ganancia por suelo.

Es la diferencia entre esta renta potencial y la renta actualmente capitalizada del suelo, o brecha de renta (Clark, 1988; Smith, 1979), la que presenta una captura desigual considerando que los desarrolladores la capturan de forma oligopólica mientras los residentes propietarios reciben pagos por sus viviendas que no les permiten quedarse y/o mantener sus condiciones, una condición de desplazamiento por exclusión (López-Morales, 2011, 2013b, 2015a, 2016).

Así, el resultado de la combinación de inversión privada en redesarrollo y políticas públicas pro-empresariales es la gentrificación de los grupos más vulnerables de los barrios pericentrales de Santiago, los que podrían estar siendo desplazados a la periferia regional

¹ El Centro de la ciudad de Santiago se refiere a la comuna homónima; mientras que el Pericentro corresponde a las comunas de Cerrillos, Estación Central, Independencia, Macul, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín y San Miguel, que se ubican en torno a la anterior.

² Denominación coloquial para grupos familiares jóvenes, pequeñas y de movilidad social ascendente.

incrementando la escala de la segregación, o bien manteniendo la localización aceptando el empeoramiento de sus condiciones y la presión por desplazamiento (ver Slater, 2009).

1.2 Planteamiento de la investigación

La explicación macroestructural que fue presentada en la sección anterior y que organiza las relaciones entre los que se denominarán agentes principales (residentes propietarios, desarrolladores y el sector público) parece insuficiente para entender la complejidad del conflicto por la apropiación de la brecha la renta.

Más bien, el modelo privado de redesarrollo residencial que causa la gentrificación en barrios pericentrales de Santiago, está determinado por un conjunto heterogéneo de agentes económicos e intermediarios a la fecha poco estudiados y que parecen cada vez más significativos en la toma de decisiones del mercado inmobiliario.

Además, es posible observar como estos agentes desarrollan estrategias para maximizar el nivel de su captura de la brecha de renta existente, y su vez establecen relaciones de competencia pero también colaboración entre ellos y con los agentes principales en la disputan del valor con los otros agentes.

Así, el objetivo general de esta tesis es adentrarse en un escenario complejo de agentes y estrategias de capitalización de renta de suelo en el pericentro de Santiago, que permita precisar la teoría de la brecha de renta ya establecida para Santiago. Para esto, se caracterizará y clasificará a estos agentes económicos e intermediarios según sus estrategias de disputa y captura de la brecha de renta; se establecerá un mapa de relaciones entre ellos y con el resto de los agentes, y se aproximará a los impactos que generan sus actuaciones en el mercado inmobiliario y en la formación de los precios del suelo y la vivienda.

Se consideró el estudio de cuatro unidades-barriales del centro y pericentro de Santiago, a saber: Alameda (comuna de Estación Central), Plaza Chacabuco (comuna de Independencia) y Barros Luco (comuna de San Miguel) como ejemplos del alto dinamismo inmobiliario del periodo 2012-2015 a pesar de las condiciones externas (reforma tributaria de Chile 2014 y desaceleración económica de 2014-2016); y barrio Beauchef (comuna de Santiago) como ejemplo del dinamismo del periodo 2002-2012.

La investigación se abordó a través del estudio de casos con métodos mixtos, integrándose en la interpretación de los resultados metodologías cuantitativas entre las que se encuentran encuestas a residentes y análisis de datos secundarios, y cualitativos como son entrevistas semiestructuradas a agentes y observación en terreno.

Los datos extraídos serán revisados a la luz de la capitalización de la renta de suelo como principal eje teórico de la presente investigación, buscando dar un paso para la precisión de la teoría de la brecha de renta para Santiago desarrollada por López-Morales (2011) basado en Clark (1995) basada en Smith (1979). Esta profundización teórica implica conocer, explorar y discutir en lo específico la 'cadena de valor' del suelo entendida como el conjunto de actividades que modifican el valor del suelo entre el termino del primer ciclo de uso y el inicio del segundo.

2. NUEVAS GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN

2.1 Teorías de la gentrificación

La gentrificación, entendida en un sentido amplio como el aburguesamiento de los barrios y el desplazamiento de sus clases menos favorecidas, cuenta ya con medio siglo de investigación; tiempo en el que destacan dos perspectivas dominantes.

Por un lado, la teoría 'clásica' investiga el proceso sociocultural producto de las supuestas nuevas preferencias residenciales de la clase media que redescubre su predilección por el centro (Beauregard, 1986; Glass, 1964; Ley, 1980), perspectiva bastante lejana a la agresiva realidad de muchos contextos de renovación urbana excluyente.

Por otro lado, se propone la gentrificación como un problema económico-político con una fuerte componente de antagonismo de clases, producto de la disputa por la brecha de renta entendida como la diferencia entre la renta actualmente capitalizada y la renta posible de alcanzar por el suelo, en definitiva un retorno al centro por parte del capital económico y no de las personas (Clark, 1988; Slater, 2006; Smith, 1979).

Esta perspectiva analítica que establece condiciones económicas estructurales, permite a su vez reconocer diferencias contextuales y una definición contemporánea de gentrificación entendida como toda “reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo” (Clark, 2005 citado en López-Morales, 2013a, p.31).

Esta ampliación teórica además permite afirmar que la gentrificación se ha vuelto un fenómeno global; pero no sólo por un nuevo colonialismo resultado del movimiento de agentes y capitales globales a ciudades de todo el mundo (Atkinson & Bridge, 2005; Lees, Slater, & Wyly, 2008), sino también por el desarrollo de procesos endógenos, con actores locales y diversos en sus formas de manifestación (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014; Lees, Shin, & López-Morales, 2015, 2016; Porter & Shaw, 2013).

2.2 Lecciones desde America Latina

En Latinoamérica, la imposición del neoliberalismo ha empujado a sus principales ciudades hacia profundas reestructuraciones socioespaciales como: la expansión urbana generalizada y el aumento de la segregación socio-residencial, o el vertiginoso redesarrollo urbano de las áreas centrales y pericentrales que ha tenido un alto impacto en el patrimonio material e inmaterial de las comunidades residentes tradicionales en las últimas décadas.

Un creciente número de estudios de gentrificación en el continente revelan la desaparición de espacios para la reproducción social y el desarrollo de las clases bajas en zonas centrales (López-Morales, 2016); siendo la disminución de las posibilidades de permanecer o acceder a la vivienda producto de mercados excluyentes, derivados de su uso para apalancar las economías (López-Morales, 2015b) y el reemplazo de formas de producción inmobiliarias informales por procesos de reproducción capitalistas (Janoschka et al., 2014).

La alta contextualidad derivada del nivel de inserción de cada ciudad en el mercado global (Betancur, 2014) genera una considerable variedad de nuevas manifestaciones entre las que destacan: el uso de la recuperación patrimonial como estrategia de expulsión masiva de actividades populares (Carrión, 2007; Delgadillo, 2014), la inversión pública en infraestructura de transporte y movilidad como dispositivo desencadenante de disputas espaciales (Blanco, 2015), o la formalización forzada de espacios populares con alto valor cultural (Cummings, 2015; Herzer, Di Virgilio, & Rodríguez, 2015).

En estas narrativas de ajustes socioespaciales neoliberales, es posible reconocer 'nuevas geografías' que puedan servir para revelar en los contextos no habituales un aporte al proceso continuo de construcción del concepto gentrificación (Lees, 2012), y de paso 'descentrar' el debate hacia consideraciones más amplias que vayan más allá de los 'sospechosos de siempre' provenientes de la hegemonía del Norte Global sobre el Sur Global (Lees et al., 2015).

En este sentido, una idea que podría permitir análisis comparativos de las injusticias del desarrollo urbano en todo el mundo, es la propuesta de entender la gentrificación como la desposesión del valor de cambio, pero también del valor de uso del suelo y la vivienda; como por ejemplo, la usurpación de recursos medioambientales como la iluminación natural o la pérdida de la accesibilidad al transporte y los servicios urbanos que experimentan los menos favorecidos (López-Morales, 2015c).

2.3 Gentrificación en Santiago de Chile

La recuperación de las supuestamente abandonadas áreas centrales de Santiago denominada como la 'vuelta al centro' (Rojas, 2004), ha significado en las últimas décadas la fundación de un modelo de redesarrollo altamente excluyente y de un profundo impacto a los patrones de vida urbanos tanto sociales como espaciales.

Entre los efectos de este modelo están: el reemplazo de barrios tradicionales de baja altura por vivienda colectiva en altura (Inzulza-Contardo, 2012); la llegada de nuevos habitantes de clase media y grupos de trayectoria ascendentes al centro (Contreras, 2011); y por sobre todo, el impacto a la composición socioeconómica de los barrios tradicionales del centro y pericentro, cuyos grupos de residentes más vulnerables son sometidos a procesos de 'desplazamiento por exclusión' (López-Morales, 2011, 2013a, 2015a).

Entre las causas de origen público están la alta inversión en infraestructura de transporte de nivel metropolitano y generación de nuevas centralidades (López-Morales, 2015c), y principalmente el urbanismo proempresarial entendido como la creación de contextos económicos y normativos para la maximización de la rentabilidad mediante la introducción de lógicas economicistas al discurso y práctica pública (López-Morales et al., 2012, 2014).

Así, la constante liberalización de los instrumentos normativos ha sido una de la principales herramientas de los gobiernos locales para ofertar volúmenes de construcción en zonas específicas de interés inmobiliario (López-Morales et al., 2012). Por su parte, el gobierno central entrega desde 1995 un subsidio de renovación que permite bajar considerablemente sus riesgos de los promotores inmobiliarios (López-Morales, 2013a) y el aumento de los precios de la vivienda en las áreas centrales (Arriagada, Moreno, & Cartier, 2007).

Entre las causas de origen privado está la alta inyección de capital circulante que se invierte en redesarrollo inmobiliario; siendo una hipótesis ya establecida por López-Morales (2013a) Casgrain y Janoschka (2013) y Bordorsf e Hidalgo (2013) la que plantea que el aumento generalizado de los precios y la disminución de los tamaños de la vivienda han sido explotados principalmente por desarrolladores inmobiliarios que invierten en lugares deteriorados con una alta rentabilidad, construyendo miles de viviendas para clases medias.

Estas altas ganancias derivan de los bajos precios pagados por el suelo a las familias más vulnerables de los barrios renovados, por un número acotado de empresas privadas que capturan de forma oligopólica la renta de suelo; lo que ha sido denominado 'gentrificación por desposesión de la renta del suelo' (López-Morales, 2009, 2011, 2013b, 2015a, 2016).

En definitiva, el pericentro de Santiago reproduce una gentrificación 'dirigida por el Estado' (ver Lees et al., 2008), a través de planes y subsidios que permiten gran cantidad de edificios en altura de 'nueva construcción' (ver Davidson & Lees, 2010), y una captura desigual de la renta de suelo que genera el 'desplazamiento por exclusión' de los residentes (ver Slater,

2009); y a pesar de tener impactos violentos en los barrios, es una forma de gentrificación 'silenciosa' (ver Bridge, Butler, & Lees, 2012) considerando un discurso dominante que propone a la densificación como única forma de revitalizar barrios deteriorados.

Foto 1 : Nuevos edificios en Estación Central, comuna pericentral de Santiago de Chile.



Fuente: Elaboración propia.

3. LA DISPUTA POR LA BRECHA DE RENTA

3.1 La renta del suelo

La renta del suelo³, debe ser entendida como la parte del precio de venta de un inmueble que no corresponde al valor de lo construido (valor de la construcción menos la desvalorización y más la reinversión por mantención) en ese espacio, y por lo tanto, no corresponde a un plusvalor derivado de la productividad o del trabajo de su propietario.

Este pago que sólo está sujeto a las condiciones exógenas (inversiones públicas y privadas) ha sido durante mucho tiempo y seguirá siendo sujeto de controversia, considerando que su disputa despierta los intereses de propietarios, el Estado y la sociedad en general. Es este conflicto es que inspira la presente investigación que se inspira en la valorización de la ciudad como espacio de riqueza material, pero principalmente social, que debe ser aprovechable por todos los que lo hacen posible (Lefebvre, 1968).

3.2 Teoría de la brecha de renta

La 'teoría de la brecha' de renta o '*rent gap theory*', como uno de los principales ejes teórico de la gentrificación (Clark, 1988; Hammel, 1999; Lees et al., 2016; Lees et al., 2008; López-Morales, 2011; Slater, 2006), tuvo su origen cuando la teoría neoclásica de competencia económica por el espacio urbano no permitió predecir la supuesta nueva exigencia de los consumidores por viviendas centrales (Slater, 2015).

³ Renta de suelo = Precio de venta - (Valor inicial de la construcción - Desvalorización + Reinversión)

Esto ocurre específicamente cuando Neil Smith (1979) propone la 'simple y casi obvia' idea (según sus críticos) de que la diferencia entre la 'renta capitalizada' de suelo y 'la renta potencial' genera oportunidades de reinversión profundamente lucrativas, aclarando que la verdadera simpleza es asumir que sólo decisiones individuales modelan la complejidad de los fenómenos urbanos, ignorando a productores, financistas, reguladores, etc.

La 'renta capitalizada' se define como el pago exigible considerando el uso actual del suelo, el que tiende a depreciarse desde la creación de una construcción y a lo largo su uso debido al deterioro, la desinversión y las condiciones negativas del barrio. Por su parte, la 'renta potencial' es el pago posible de exigir por el mejor y mayor uso del suelo, el que tiende a aumentar en el tiempo por el crecimiento regular de los precios, mejoras de accesibilidad o aumento del volumen teórico permitido por la normativa de edificación.

Así, la desinversión sostenida y el abandono se transforman en un excelente negocio para aquellos que disponen de capital para la reinversión, los que a su vez consideran necesario el desplazamiento de los usuarios anteriores más vulnerables ya que generan o capturan volúmenes de renta de suelo mucho menores a los esperados para el nuevo ciclo de uso.

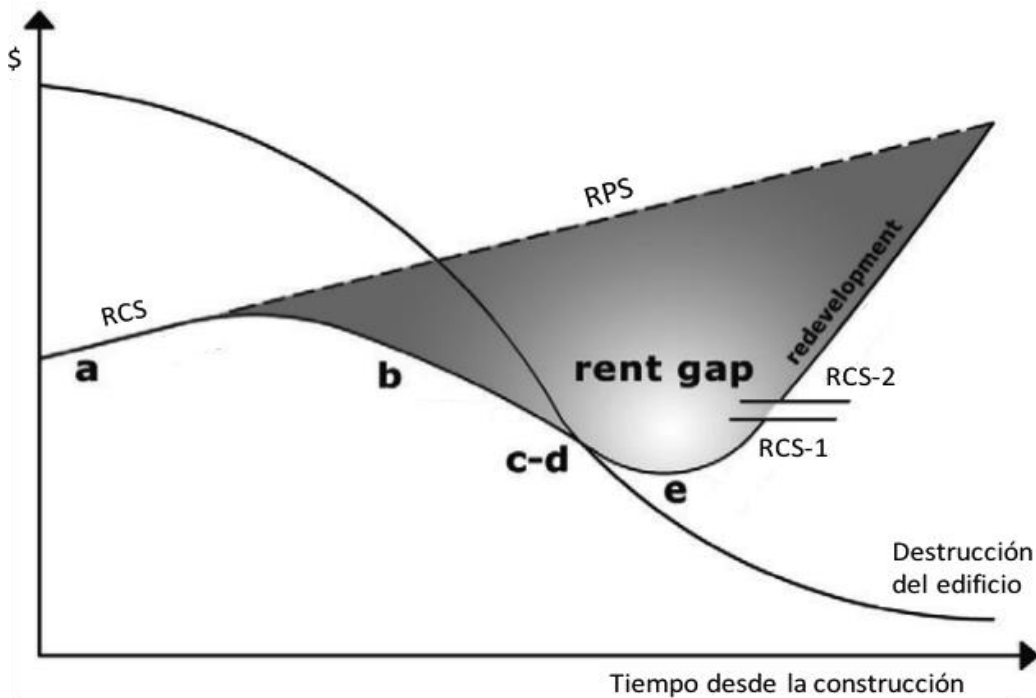
3.3 La brecha de renta en Santiago

La revalorización de la economía-política como herramienta de análisis de los procesos urbanos tienen uno de sus ejemplos en la adaptación y aplicación de la teoría de la brecha de renta, por primera vez en el contexto latinoamericano, para el estudio del desplazamiento por exclusión de los residentes del centro y pericentro de Santiago (López-Morales, 2009, 2011, 2013a, 2013b, 2015a). Entre las particularidades de la teoría de la brecha de renta demostrada para el pericentro de la capital de Chile, está la que es denominada como la 'doble naturaleza' de la 'renta capitalizada' del suelo.

Por un lado, es posible encontrar pequeños propietarios que tienen un límite a la capitalización (RCS-1) (Figura 1), es decir, reciben bajos precios por la venta de sus viviendas si se comparan con los altos precios de la vivienda nueva en el mismo barrio, lo que a su vez se relaciona con la desinversión sostenida en los espacios públicos y la incapacidad de los gobiernos locales de detener el creciente deterioro.

Por otro lado, un grupo acotado de empresas inmobiliarias pueden explotar al máximo las normas de densificación y constructibilidad de estos barrios en una captura oligopólica de la renta potencial (RCS-2) (Figura 1), marco propiciado por planes reguladores municipales liberalizados y programas de subsidios del gobierno central.

Figura 1 : Teoría de la brecha de renta en Santiago



Fuente: López-Morales (2009, 2011), en base a Clark (1995), en base a Smith (1979).

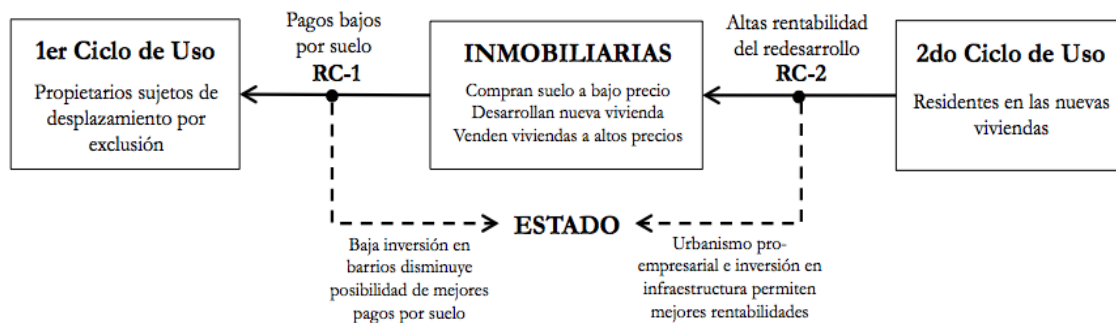
4. AGENTES EN LA 'CADENA DE VALOR' DEL SUELO URBANO

4.1 Agentes principales y la 'cadena de valor' del suelo

Siendo el objeto de la presente investigación la existencia e incidencia de agentes económicos e intermediarios, además de las relaciones que se establecen entre ellos y con otros agentes, es necesario establecer el 'espacio' en que estas actuaciones se desarrollan.

A este espacio, se le denominará la 'cadena de valor' del suelo y será entendida como el conjunto de actividades que modifican el valor del suelo entre el termino del primer ciclo de uso o compra del suelo a los residentes propietarios (RC-1) y el comienzo del segundo ciclo de uso o la ocupación de la nueva vivienda producto del mercado inmobiliario del redesarrollo (RC-2).

Figura 2 : Agentes principales de la 'cadena de valor' del suelo en el pericentro de Santiago



Fuente: Elaboración propia en base López-Morales (2009, 2011).

4.2 Nuevos agentes intervinientes

A continuación, se presentan los resultados que derivan de las encuestas a residentes nuevos y antiguos, las entrevistas en profundidad a agentes económicos e intermediarios, y la observación en terreno que incluyó conversaciones semiformales con vecinos y agentes.

4.2.1 *Agentes económicos*

Los agentes económicos son entendidos como sujetos o instituciones que actúan en el mercado comprando viviendas tanto del primer ciclo de uso como del segundo, pero sin intenciones de residir en ellas sino con fines especulativos o rentistas.

Por un lado, según las encuestas a residentes el modelo de tenencia caracterizado por la alta tasa de propiedad se mantiene en las viviendas tradicionales de los barrios estudiados con apenas un 20% de arrendamiento, lo que cambia en los nuevos edificios cuyo porcentaje supera el 40% en promedio y llega al 60% en sectores como Alameda en Estación Central.

Así, los inversionistas (propietarios que no residen) son un actor económico en este nuevo escenario, como sujetos que han visto en el mercado inmobiliario una posibilidad para movilizar pequeños ahorros y su capacidad de endeudamiento bancario, comprando uno o varias unidades pequeñas en los barrios en renovación con el objetivo de materializar en bienes inmuebles su presente económico considerando el fracaso del sistema de pensiones.

Por otro lado, más del 20% de los residentes encuestados reconocen la participación de otros vecinos en actividades inmobiliarias, tanto involucrados en la compra y arriendo de inmuebles como actuando de intermediarios; lo que se pudo corroborar con la observación en terreno que permitió identificar varios casos en que vecinos o comerciantes del barrio compraron viviendas con el objetivo de especular.

La llegada de esta demanda especulativa debiese permitir el aumento de los precios pagados por suelo, pero se trata más bien del aprovechamiento de la posición ventajosa de negociación, ya sea por falta de conocimiento del mercado inmobiliario o por la pérdida de valor de cambio de las propiedades derivado del impacto de la edificación en altura.

Por último, es posible ver como los propietarios de las nuevas viviendas accedieron a la propiedad usando crédito en un 80% de los casos; situación distinta a la de los propietarios de las viviendas antiguas que compraron con recursos propios en el 55% de los casos. Esta importancia de la deuda revela la existencia de actores definitivamente invisibles del procesos como son los financistas, que también son interesantes de evaluar en tanto ejercen control sobre el endeudamiento de las familias como barrera de acceso a vivienda.

En resumen, es posible identificar entre los agentes económicos más relevantes a: pequeños y medianos rentistas que compren nueva vivienda y capturan renta a través del cobro de alquiler, agentes especuladores de suelo en pequeña escala, y capitales bancarios o de inversión que rentan a través de interés hipotecarios ante un creciente endeudamiento.

4.2.2 *Agentes intermediarios*

Los agentes intermediarios son entendidos como aquellos sujetos o instituciones que colaboran para que otros compren, vendan, arrienden o pongan en arriendo sus viviendas.

La observación en terreno permitió acercarse a actores con alta presencia en el barrio como son los conserjes (portero de edificios) y los comerciantes, los que podrían haber jugar algún rol como intermediarios por su manejo de información sobre el mercado inmobiliario. No obstante, la percepción generalizada es la formalización de los mercados de arriendo y suelo ha generado que las personas que antes vendían, arrendaban o buscaban arriendo, que antes dejaban avisos en vitrinas y conserjerías, hoy se dirigen a corredores de propiedades u ocupan nuevos medios para visibilizar la oferta y la demanda.

Lo anterior, se contradice con la constatación de una gran cantidad de nuevos corredores⁴ que acrecientan la percepción de informalidad de la actividad tanto para los trabajadores del rubro como para los vecinos. Según los mismos corredores la intensa actividad atrae desde profesionales de áreas con menor empleabilidad, trabajadores provenientes de actividades relacionadas (vendedores inmobiliarios o hipotecarios), hasta dueñas de casa que buscan algún grado de independencia económica con una actividad que demandaría poco tiempo.

A su vez, se puede escuchar de aquellos intermediarios con mayor experiencia hablar sobre la necesidad de girar hacia algún ámbito específico del mercado aprovechando este nuevo escenario de *boom*. Así, surgen actividades como: el asesoramiento a los inversionistas en la compra y gestión de propiedades; la venta de parte de la oferta de nueva vivienda 'en blanco'⁵ o 'en verde'⁶; o la conformación de solares aprovechables por las inmobiliarias a través del convencimiento de varios vecinos para que vendan al mismo tiempo.

Ésta última, se trata de la actividad que mayor incidencia tiene en la 'cadena de valor' del suelo y la capitalización de rentas por unos u otros, un negocio que deja grandes márgenes de ganancia, a sujetos o empresas que soportan procesos de largo plazo, por medio de comisiones cuya disputa ha generado una creciente niveles de agresividad hacia los vecinos.

Asimismo, este alto dinamismo ha propiciado la aparición de nuevos agentes con nuevos modelos de negocios y nuevas formas de comunicar que el mercado de la renovación urbana es la mejor fuente de rentabilidad en la actualidad. Una de las estrategias destacadas en este sentido, son las masivas campañas vía redes sociales que buscan agrupar la demanda de muchos pequeños inversionistas que les permite, a agentes intermediarios, negociar de forma preferente con bancos e inmobiliarias, logrando mejores precios y condiciones.

Con el objetivo de vislumbrar otras formas en que se generan barreras de acceso a la vivienda, es posible referirse a los vendedores inmobiliario e hipotecarios como un agente intermediario de las transacciones de impacto menor pero considerables, los cuales prefieren trabajar para aquellos que compran para rentar por sobre aquellos compradores que quieren residir, considerando que esto les facilita su trabajo.

En resumen, entre los agentes intermediarios más relevantes están: los gestores inmobiliarios que asesoran a propietarios para vender sus viviendas a las inmobiliarias, nuevas formas de asesoramiento a inversores y, vendedores inmobiliarios e hipotecarios que diferencian entre los clientes que compran para residir y los que compran para rentar.

4.2.3 Relaciones e impactos de agentes económicos e intermediarios

Un primer impacto, es aquel que se genera por la relación entre el grupo de pequeños o medianos inversionistas y las empresas inmobiliarias, el que consiste en el mantenimiento de una alta demanda por vivienda nueva que dificulta por competencia la permanencia y acceso de estratos bajos a barrios pericentrales debido a los altos precios y el bajo stock.

También, es importante entender que inmobiliarias y entidades financieras son agentes complejos en jerarquías, que generan relaciones con otros agentes en distintos niveles. Así, inversionistas medianos y grandes, empresas de asesoría al inversor y otros actores tienen relaciones preferentes con ejecutivos inmobiliarios y bancarios, y acceso a mejores precios y condiciones. Mientras los inversionistas pequeños y personas que compran para residir sólo tienen acceso a vendedores inmobiliarios e hipotecarios con bajo nivel de decisión.

4 Corredores de propiedades es el nombre que se les da a los agentes inmobiliarios en Chile.

5 Denominación que recibe la compra de viviendas en la fase de proyecto de edificación permitido.

6 Denominación que recibe la compra de viviendas en la fase de construcción.

Finalmente, el impacto más relevante de la aparición de nuevos agentes intermediarios en el pericentro de Santiago y que de algún modo relativiza la condición de vulnerabilidad de los residentes propietarios, es la relación de estos últimos con gestores que les permiten disputar la captura de valor a las empresas inmobiliarias, producto básicamente del interés por mejorar sus ganancias por comisión, y por lo tanto, los precios pagados por suelo.

5. SINTESIS Y NUEVAS PERSPECTIVAS

5.1 Síntesis de los resultados

A través del diálogo entre la 'cadena de valor' del suelo presentada y el comportamiento de los agentes tras la captura de la brecha de renta, es posible describir sus relaciones y efectos en el mercado inmobiliario capitalino (Figura 3).

Por una parte, el alto dinamismo inmobiliario produjo la aparición de nuevos agentes económicos que buscan aprovechar la alta rentabilidad del suelo aumentando su demanda, cuya oferta tiene una considerable inelasticidad por ser irreproducible e irremplazable. Así, es posible que la RC-1 tenga una variante ó RC-1a, que se trata del pago de los promotores inmobiliarios a un especulador que se ha hecho con la propiedad previo al redesarrollo.

En el otro extremo de la cadena, la baja de los precios que debería aparejar el aumento de la oferta de viviendas parece no ocurrir debido a una estrategia para engrosar la demanda mediante la atracción de nuevos agentes económicos que proyectan el uso de las viviendas como un 'activo' productor de rentas, es decir, agentes rentistas que impactan manteniendo el alza generaliza de los precios. Estos denominados inversionistas participan de la disputa de la brecha de renta a través de la apropiación de la diferencia entre lo que pagan por la vivienda y lo que rentan con ella por el cobro del alquiler, una variante de la RC-2 ó RC-2a.

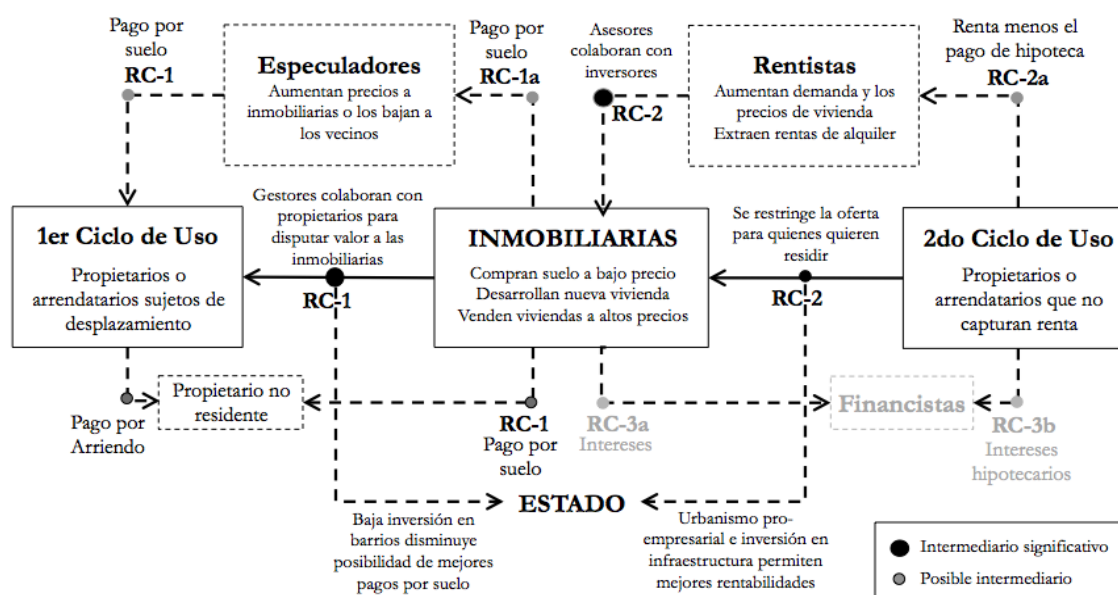
Como un factor aún difuso por su característica desterritorializada, no se puede olvidar en esta revisión el papel de los agentes económicos que capitalizan a través de intereses derivados de préstamos e hipotecas. En este sentido, los financistas de este mercado pueden estar capturando parte de la brecha de renta a través del financiamiento de los proyectos de edificación ó RC-3a, o la entrega de una gran cantidad créditos hipotecarios ó RC-3b, en un escenario creciente de endeudamiento y financiarización.

Por último, en cada una de las transacciones que pudiesen generarse entre los agentes antes mencionados está la posibilidad de que exista un agente intermediario, como son los corredores de propiedades o los asesores de inversión, los que capturan parte de la brecha de renta a través del cobro de las comisiones por su gestión.

En este sentido, cabe destacar que muchas veces la información y el poder de negociación son más importantes en la formación de precios que los aumentos y disminución de la oferta o la demanda, así la presencia de agentes intermediarios comisionistas parece ser el factor que mejor explica el aumento de los valores pagados por suelo a los propietarios de las viviendas tradicionales.

Así, la gentrificación ocurre cuando la brecha de renta es lo suficientemente amplia para que “los promotores inmobiliarios pueden comprar a precios bajos [a los propietarios del primer ciclo de uso u otros agentes especuladores], pagar los costes de los constructores y obtener ganancias de la restauración; así mismo pueden pagar los intereses de las hipotecas y los préstamos [, pagar las comisiones de múltiples agentes intermediarios], y luego vender el producto terminado [a los usuarios del segundo ciclo de usos o a otros agentes rentistas,] a un precio de venta que les deja una considerable ganancia.” (Smith, 1996 p.126).

Figura 3 : 'Cadena de valor' del suelo en el pericentro de Santiago



Fuente: Elaboración propia en base López-Morales (2009, 2011).

5.2 Nuevas perspectivas

A partir del trabajo para comprender un mercado inmobiliario en cierta medida excluyente, donde la generación de un complejo mapa de agentes que intentan capitalizar parte de la renta de suelo generan nuevas condiciones para el acceso y la permanencia de los residentes tradicionales del pericentro, es posible plantear nuevas preguntas sobre este contexto.

Por un lado, el cambio paulatino de una sociedad de propietarios a otra donde el arrendamiento se vislumbra como opción de acceso a la vivienda para una proporción cada vez más importante de la población, permite preguntarse ¿en que medida estamos frente a la acumulación de propiedad de la clase alta basado en el arrendamiento crónico de la clase media-baja?. Además, se debe reflexionar sobre otros grupos vulnerables en este escenario de especulación y rentismo como son los arrendatarios vulnerables a la subida de precios y los allegados⁷ que ven limitadas sus posibilidades de permanecer en su comuna de origen.

Por otro, considerando que la heterogeneidad socioeconómica del pericentro podría permitir condiciones de superioridad de unos vecinos por sobre otros, será interesante adentrarse más detalladamente en las dinámicas vecinales derivadas del impacto de la reactivación del mercado inmobiliario, cabiendo preguntarse ¿qué relación tiene este mercado con la cohesión social de los barrios?

Asimismo, será interesante medir las rentas de suelo y los porcentajes de apropiación de la brecha de renta de los agentes económicos e intermediarios identificados, para establecer parámetros cuantitativos de los impactos señalados por la presente investigación que permitan responder ¿cómo se desagrega la ganancia de la renta de suelo del redesarrollo?

Finalmente, parte importante de las nuevas y pequeñas viviendas de baja calidad y rápido deterioro está siendo adquirida por pequeños y medianos inversionistas, con un alto nivel de

⁷ Personas que comparten una vivienda con otro hogar o núcleo familiar por no poseer o poder permitirse una propia.

endeudamiento que les permiten pagar precios en constante alza, cabe preguntarse ¿cuanto de este nuevo escenario se configura como burbuja inmobiliaria especulativa?

Esto último, a su vez convoca a reconocer que el desarrollo urbano debe tener más relación con las necesidades de vivienda y centralidad de la población, y menos con la 'necesidad' económica de cierto grupo de agentes capitalistas y especulativos que buscan las más alta rentabilidad para su inversión.

BILIOGRAFÍA

- Arriagada, C., Moreno, J., & Cartier, E. (2007). Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana de Santiago (1991-2006). *División de Estudios MINVU, Serie VII*.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). The new urban colonialism: gentrification in a global context.
- Beauregard, R. (1986). The chaos and complexity of gentrification. *Gentrification of the City*, 35-55.
- Betancur, J. (2014). Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. *Urban Studies Research*, 2014.
- Blanco, J. (2015). *Gentrificación, movilidad y capital espacial: una exploración del barrio de Parque Patricios, Buenos Aires*. Paper presented at the Conferencia Anual COES, Santiago.
- Borsdorf, A., & Hidalgo, R. (2013). Revitalization and tugurization in the historical centre of Santiago de Chile. *Cities*, 31, 96-104.
- Bridge, G., Butler, T., & Lees, L. (2012). *Mixed communities: Gentrification by stealth?*: Policy Press.
- Carrión, F. (2007). *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. Flacso-Sede Ecuador.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile.
- Clark, E. (1988). The rent gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler. Series B. Human Geography*, 241-254.
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489-1503.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, 261-269.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37(112), 89-113.
- Cummings, J. (2015). Confronting favela chic: the gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil. In L. Lees, H. B. Shin, & E. López-Morales (Eds.), *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement* (pp. 81-100).
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New- build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395-411.
- Delgadillo, V. (2014). Ciudad de México: Megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social. In R. Hidalgo & M. Janoschka (Eds.), *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. (pp. 199-215). Santiago.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Centre for Urban Studies and Mac-Gillion y Kee.
- Hammel, D. (1999). Gentrification and land rent: a historical view of the rent gap in Minneapolis. *Urban Geography*, 20(2), 116-145.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., & Rodríguez, M. C. (2015). Gentrification in Buenos Aires: global trends and local features. In L. Lees, H. B. Shin, & E. López-Morales (Eds.), *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement* (pp. 199-222).
- INE. (2002). *Síntesis de resultados del Censo*.
- Inzulza-Contardo, 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., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.
- Lees, L. (2012). The geography of gentrification Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36(2), 155-171.

- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2015). *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press at the University of Bristol.
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*: Wiley.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London: Routledge.
- Lefebvre, H. (1968). Le droit à la ville [The Right to the City]. *Paris: Anthropos*.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and post-industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258.
- López-Morales, E. (2009). *Urban entrepreneurialism and creative destruction: a case-study of the urban renewal strategy in the peri-centre of Santiago de Chile, 1990-2005*. UCL (University College London).
- López-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. (2013a). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*(56), 31-52.
- López-Morales, E. (2013b). Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005. *Infonavit-Universidad Autónoma del Estado de México, México*.
- López-Morales, E. (2015a). Assessing exclusionary displacement through rent gap analysis in the high-rise redevelopment of Santiago, Chile. *Housing Studies*, 1-20.
- López-Morales, E. (2015b). Gentrificación y desplazamiento en américa latina: tres factores causales concatenados. *Working Paper Series. Red Contested Cities*.
- López-Morales, E. (2015c). Gentrification in the global South. *City*, 19(4), 564-573.
- López-Morales, E. (2016). Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Geography*, 1-23.
- López-Morales, E., Gasic, I., & Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114.
- López-Morales, E., Gasic, I., & Meza, D. (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.
- MINVU. (2015). Observatorio Habitacional. Retrieved from http://www.observatoriohabitacional.cl/opensite_20080122171157.aspx
- Porter, L., & Shaw, K. (2013). *Whose Urban Renaissance?: An international comparison of urban regeneration strategies*: Routledge.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*: IDB.
- Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London and Tokyo*. New Jersey: Princeton University Press.
- 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.
- Slater, T. (2015). Planetary rent gaps. *Antipode*.
- 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. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*: Psychology Press.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.