Capítulo 15. Gentrificación y degentrificación en las áreas centrales de Santiago e Iquique

Yasna Contreras Gatica
Paulina Gatica
Universidad de Chile

Introducción

Los cambios socioespaciales de algunas áreas centrales chilenas, en específico, el centro de Santiago e Iquique, están caracterizados por la coexistencia de procesos de gentrificación superpuestos a otros de degentrificación. Desde el punto de vista de la gentrificación, el fenómeno se reconoce en diferentes etapas y escalas en el centro de Santiago y de Iquique. Sin embargo, lo que los hace comunes como espacios en vías de gentrificación se vincula al arribo de nuevas ofertas inmobiliarias en altura, reciclaje de antiguos inmuebles, regreso del capital inmobiliario desde los espacios suburbanos a los sitios centrales, desplazamiento y reemplazo de residentes de bajos ingresos por otros de clases medias superiores no necesariamente ricas.

Del otro lado, la degentrificación referida a un proceso de desinversión y deterioro de algunos sectores de las áreas centrales (Smith, 2012), también se verifica en las dos áreas centrales aquí analizadas. La desinversión y el deterioro responden a una desigual distribución del poder y de la renta (Harvey, 2000). El deterioro es una oportunidad de inversión capitalizada por los agentes privados, esencialmente inmobiliarios. En el caso de la comuna central de Santiago, esa capitalización del deterioro se evidencia desde inicios de la década de los años noventa cuando se lleva a cabo el Plan de Repoblamiento, y cuando el mercado inmobiliario invierte en aquellos espacios afectados por el terremoto de 1985. En el centro de Iquique, esta capitalización se hace visible desde fines de los noventa, especialmente en el borde costero de la ciudad, dado sus atributos de localización, la disponibilidad de viviendas antiguas deterioradas, y la existencia de una normativa urbana que favorece procesos de suburbanización por la reurbanización.

Tras procesos de gentrificación superpuestos a otros de degentrificación, las dos áreas centrales aquí trabajadas reflejan la emergencia de nuevas fronteras urbanas (Smith, 1996) que vuelven a las áreas centrales espacios cada vez más complejos y altamente demandados por diferentes grupos sociales y de poder. Por tanto, comprender hoy las áreas centrales exige repensar sus cambios socioespaciales más allá de la simple tesis de la gentrificación. En este artículo se apela a comprenderlos como mosaicos socioespaciales, es decir, sitios donde se superponen diferentes procesos y donde coexistente distintas y heterogéneas clases sociales (Contreras, 2012).

El artículo plantea una discusión sobre el fenómeno de gentrificación y degentrificación, las temporalidades y espacialidades de los procesos, así como también, las características sociodemográficas generales de quienes arriban a los espacios de gentrificación y deteriorados. Los resultados aquí presentados están vinculados a un proyecto Fondecyt de Iniciación que analiza las formas de acceso a la vivienda y las trayectorias residenciales de los hogares que habitan en el centro de Santiago y de Iquique. Las discusiones están sustentadas en el cálculo de variables demográficas, en la evolución de la oferta inmobiliaria y en el valor de suelo tanto a escala metropolitana, como también focalizada en los dos espacios centrales.

El texto se estructura en tres apartados: el primero, apela a una discusión general del término gentrificación para apreciar el modo en que sus principales características pueden ser aplicadas o no, en los dos espacios analizados. En la segunda parte se presentan los dos casos de estudio, el centro de Santiago y de Iquique. Finalmente se presentan las conclusiones y los elementos comunes a las dos zonas exploradas.

Gentrificación ¿De qué estamos hablando?

En los últimos años las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas experimentan importantes transformaciones sociales, físicas y económicas que en algunos casos han sido designadas como gentrificación. Este concepto/proceso refiere a una profunda recomposición social y urbana de barrios o zonas ocupadas por poblaciones de bajos ingresos, las cuales son progresivamente desplazadas por grupos de mayores ingresos que manejan valores y códigos socio-culturales distintivos. Ante eso, se comprende la gentrificación como un proceso de cambio socioespacial dominado por grupos de mayores ingresos respecto a los preexistentes, y por tanto, el desplazamiento voluntario o involuntario de los hogares de

menores ingresos. Sin embargo, valgan aquí dos precisiones para el caso chileno: en primer lugar, la geografía de la gentrificación se ancla exclusivamente en espacios consolidados centrales y pericentrales, y en segundo lugar, este proceso no está dominado por una élite económica y artísticas que retorna de la suburbia, sino más bien, por parte de clases medias profesionales y técnicas que se han inscrito en una movilidad social ascendente.

Desde una dimensión genérica, la gentrificación representa un desafío tanto para las políticas públicas de repoblamiento y/o revitalización de las áreas centrales, como para el entendimiento del desarrollo urbano en su conjunto, puesto que implica nuevas formas de demanda residencial, modificaciones sobre los entornos urbanos (comercios, galerías, equipamientos culturales y deportivos), especulación inmobiliaria, reconfiguración económica de las zonas metropolitanas, así como potenciales conflictos ligados al desplazamiento de los sectores populares (en materia de trabajo y vivienda), entre otras implicaciones.

En términos teóricos, desde hace más de cuarenta años la gentrificación ha generado intensos debates en el medio académico anglosajón, abarcando todo el espectro de las ciencias sociales. Junto con la globalización del discurso y los modelos científicos, el tema ha cobrado mayor interés a nivel internacional, olvidando en muchos casos que se trata de un término de uso común en Estados Unidos o Inglaterra. En estos países, amplios sectores de la sociedad (incluyendo a los latinos) utilizan el término para denunciar los desalojos y el incremento de los alquileres, particularmente en aquellas zonas urbanas donde la inversión inmobiliaria, el repoblamiento y las subsecuentes transformaciones socio-residenciales propician cierto "aburguesamiento" (lo que correspondería a una traducción literal de *grentry-fication*). En el ámbito académico, los debates relativos a la gentrificación de los centros urbanos han evolucionado en torno a dos grandes posturas explicativas, una estructuralista y otra individualista, falsamente opuestas y evidentemente complementarias.

Los analistas que han seguido las propuestas teórico-metodológicas de Neil Smith (1996) se refieren a la gentrificación como a un proceso de "conquista" del espacio urbano, una "revancha" de una clase social privilegiada sobre otra desposeída. Mientras tanto, académicos más moderados (Ley, 1980; Hamnett, 1991), han buscado explicar el "regreso a la ciudad" a través de los cambios socioeconómicos y culturales inherentes al fin de la era industrial (fragmentación y/o disolución de la clase obrera; centralidad de las industrias de alta tecnología y del sector servicios y vanguardia artística más influyente sobre los nuevos patrones de consumo). El artículo evidencia que la comprensión de la gentrificación como fenómeno de cambio socioespacial en áreas centrales latinoamericanas, y en espe-

cial chilenas, radica en una relación tri-unívoca entre capital privado comercial e inmobiliario, elecciones residenciales transitorias o permanentes, y retracción del Estado en la producción de viviendas de interés social en modalidad alquiler en los espacios centrales y pericentrales. No obstante, esta restricción está directamente vinculada con el valor de la tierra en los espacios centrales, y el poder del capital inmobiliario de capitalizar el deterioro y la desinversión.

Desde la dimensión de los gentrificadores, éstos no representan una categoría o clase social homogénea y en muchos casos se oponen al estilo de vida opresivo y monótono de los suburbios. Los debates sobre la gentrificación angloamericana han sido partícipes del *cultural turn* que caracterizó a las ciencias sociales durante la década de los años ochenta, pero que no necesariamente son exportables a los sujetos que habitan en las áreas centrales latinoamericanas desde los años noventa. En este sentido, la gentrificación aparece como un proceso de construcción social y resignificación cultural del espacio urbano, siendo además un vector de emancipación para ciertos grupos sociales y también una forma de reivindicación, frente a las deseconomías de una vida suburbana.

Más recientemente, algunos académicos han querido mostrar que el regreso a los centros antiguos por parte de la "clase creativa" (Florida, 2002) es un proceso deseable y necesario para el desarrollo económico de las ciudades, generando enormes controversias en especial, porque las áreas centrales son signos de acceso, equidad y justicia espacial. Cabría preguntarnos entonces, qué son las clases creativas de Florida, y si éstas son representativas de un universo mayor de profesionales y técnicos con movilidad social en ascenso y que no corresponden a las élites ni a los grupos de altos ingresos provenientes del suburbio. Por tanto, una clase creativa es minúscula frente a un batallón de hogares medios y bajos que apelan a un sitio en el espacio central.

El área central de Santiago: consolidación del mercado inmobiliario

Este apartado comprende las áreas centrales como sitios de las coexistencias, es decir, la renovación se superpone a la tugurización y no actúan como fenómenos antagónicos, más bien, como complementarios frente a una lógica desigual de distribución de la renta, y una forma de capitalización centralizada en los agentes inmobiliarios y privados. A su vez, las áreas centrales son espacios de coexistencias en tanto diferentes grupos sociales se disputan un metro cuadrado en la medida en que comprenden o requieren de los espacios de proximidad, comprendiendo este último como un recurso que articula trabajo, redes sociales y familiares.

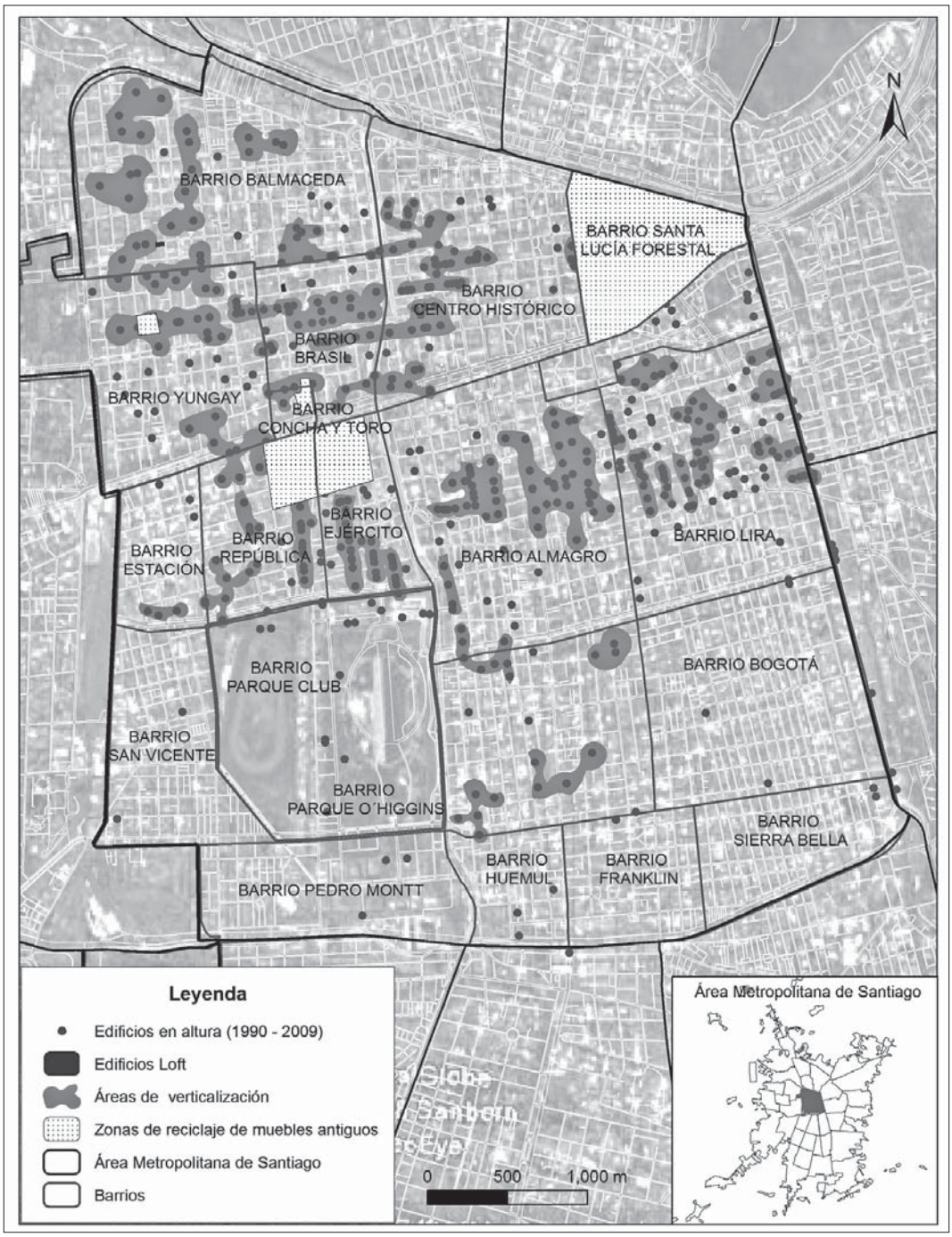
Teniendo presente el sentido geoespacial y social de la gentrificación, este apartado tiene como propósito identificar y develar las razones que llevan al mercado inmobiliario a consolidarse como principal agente del cambio en los dos espacios centrales aquí analizados. La discusión se inicia con el centro de Santiago o espacio central de la ciudad del mismo nombre, seguido del centro de Iquique ubicado en el extremo norte de Chile.

Hasta la década de los cuarenta, la comuna de Santiago concentraba un importante volumen de población, llegando incluso a un *peak* aproximado de 440 000 habitantes, valor que representaba el 46% del total de población de la Ciudad de Santiago. En la década de los sesenta, la población totalizaba casi 402 mil habitantes, sin embargo, en los setenta ésta se redujo a la mitad, llegando a los 298 877 habitantes (-102% de variación intercensal). De acuerdo con los resultados del último *Censo de Población y Vivienda* (INEGI, 2002) la comuna posee una superficie de 22.4 km² y una población de 200 792 habitantes. Según el mismo censo se estimaba en 167 623 para el 2010; no obstante, vinculada a la actividad inmobiliaria que caracteriza a la comuna desde iniciado el Plan de Repoblamiento en 1992 se corrigió la información, alcanzando 237 369 habitantes en el 2010.[157]

Territorialmente, la comuna está subdividida en 19 barrios, algunos diversificados en sus usos, otros preferentemente residenciales. Entre éstos –en los que se han verificado diferentes fases de la gentrificación– destacan: barrio Yungay, Brasil, Centro Histórico y en algunas manzanas de los barrios Lira y Almagro. No obstante, el paisaje urbano que domina estos conjuntos de barrios se expresa en la construcción de edificios en altura, por sobre los diez pisos, la peatonizalición de algunas calles especialmente las del casco histórico, y el reciclaje aislado de antiguas residencias, algunas declaradas patrimonio histórico.

La Figura 1 muestra en simbología puntual el total de edificios en altura construidos en los diferentes barrios de la comuna central de Santiago entre los años 1990 a 2009. A ello se adicionan evidencias que indican de forma complementaria, la verticalización del centro y la preferencia del capital inmobiliario por ciertos sectores, conforme evolucionan y se hacen modificaciones y restricciones a la altura de las construcciones. Parte de la generación de nuevos frentes inmobiliarios en la comuna de Santiago se asocian a las diferentes manifestaciones de vecinos de los barrios Yungay o Brasil, quienes a mediados de los años noventa opusieron resistencia al hábitat y cuestionaron la altura de las construcciones.

[157] Datos obtenidos desde http://www.municipalidaddesantiago.cl/, 10 de marzo 2014.



Fuente: Contreras (2012).

Figura 1. Comuna central de Santiago y sus barrios en transformación: espacios de verticalización, densificación y gentrificación clásica.

De forma aislada, algunos sectores patrimoniales de la comuna de Santiago fueron objeto de iniciativas particulares que vieron en el reciclaje de antiguos inmuebles estrategias de renovación urbana. Estos procesos se realizaron especialmente en las calles Lucrecia Valdés, Maipú, Huérfanos y Compañía todas ellas localizadas al interior del barrio Yungay. Es en estas zonas donde se observaron procesos de gentrificación clásica dominadas por la expulsión de hogares de bajos ingresos y el arribo de otros de ingresos superiores (Contreras, 2005, 2012). De forma complementaria, antiguas residencias de los barrios Brasil y Yungay fueron recicladas como viviendas *lofts*, mientras que algunas inmobiliarias utilizaron el concepto *lofts* para construir edificios en altura y reconstruir un imaginario de reciclaje en algunos sectores de la comuna. Estas áreas por tanto, se configuraron como espacios de elección residencial de clases medias profesionales y de algunos artistas e intelectuales en diferentes momentos: a fines de los años ochenta, a inicios de los noventa cuando partió el Plan de Repoblamiento y a mediados del 2000 (Contreras, 1998, 2005, 2012).

Estos procesos de cambios socioespaciales observados en la Figura 1 están vinculados al hecho de que, a inicios de la década de los años noventa, cuando el gobierno local liderado por Jaime Ravinet impulsó una estrategia originalmente residencial e integral –hasta la fecha, verticalizadora y especulativa– orientada a la recuperación residencial de algunos sectores de la comuna que habían quedado vacíos y deteriorados tras el terremoto de 1985. En sus orígenes, el Plan de Repoblamiento capturó demandas residenciales del centro, construyendo edificios de hasta cinco pisos, con residencias entre 50 y 80 m^2. Con el tiempo, el mercado inmobiliario lideró el proceso y rentabilizó y especuló reduciendo el tamaño de los productos, restringiendo el acceso a la vivienda formal y digna a los hogares de menores recursos, tanto de la comuna como de otros sectores del país (Contreras, 2008, 2012).

A principios de la década de los noventa, la comuna de Santiago se localizaba en el octavo lugar con respecto a la concentración de permisos de edificación por destino vivienda en el Área Metropolitana de Santiago, siendo superada por las comunas periféricas de Puente Alto y Maipú. Un total de ocho comunas (Las Condes, Maipú, Puente Alto, Pudahuel, La Florida, Providencia, Peñalolén y Huechuraba) absorbían el 82.4% de la producción de viviendas de todo el espacio metropolitano.

El Plan de Repoblamiento, que explica en parte los cambios sociourbanos y espaciales de la comuna de Santiago, se analiza en diferentes fases que están delimitadas en función del rol del gobierno local en el proceso, y el liderazgo del mercado inmobiliario. Durante las primeras fases, desde 1992 a 1994, fue el gobierno local o municipio de Santiago quien lideró el proceso, gestionó la cons-

trucción de edificios de mediana densidad articulándose con cooperativas habitacionales. De esa forma, se generó y privilegió una demanda residencial de la misma comuna, favoreciendo procesos de radicación. En cambio, la segunda fase del Repoblamiento, es decir, desde 1995 en adelante, es liderada por el mercado inmobiliario en conjunto con una corporación de desarrollo (Cordesan) creada en 1985 para renovar residencialmente la comuna.

Como resultado de la verticalización en la comuna de Santiago, a la fecha se han construido más de 130 mil unidades de viviendas desde iniciado el Plan de Repoblamiento. Se siguen construyendo edificios en altura cuyos permisos de obras fueron entregados en algunos casos, antes de las restricciones normativas que tuvieron su origen en 1998, cuando residentes del antiguo barrio Yungay se impusieron al gobierno local y a las inmobiliarias, exigiendo la reducción de la altura de las construcciones. Bajo esas restricciones, la oferta inmobiliaria fue colonizando nuevos sectores dentro del mismo centro, construyendo hasta la fecha más de 600 edificios en altura.

La consolidación de la comuna central de la ciudad como espacio residencial preferentemente para la construcción de edificios en altura, se sustentó también, en la aplicación de un subsidio de renovación urbana de aproximadamente 8 800 US$ que motivó más a la oferta inmobiliaria que a la demanda residencial. Este subsidio se encapsuló dentro de toda la comuna y actuó como recurso y estrategia de marketing (Le Got, 2005; Contreras, 2008).

El rol de la oferta inmobiliaria fue significativo en la comuna de Santiago por cuanto desde la década de los años noventa, más del 42% de los que llegan a vivir al centro (79 641 inmigrantes) son profesionales que provienen en más de un 25% de otras regiones del país (20 313). El resto de los inmigrantes del centro, provienen de comunas contiguas especialmente pericentrales, favorecidos por una oferta inmobiliaria que preferentemente se orienta a una demanda joven profesional. Los tamaños ofertados llegan incluso a 20 m^2 con precios de compra promedio de US$ 36 000.

Consolidación inmobiliaria en el centro de Santiago

Las tendencias a la expansión de la ciudad se expresan en mayores demandas de suelo residencial en los bordes y en las afueras de la mancha urbana, vectorizadas por la accesibilidad que permite la renovada oferta de infraestructura vial. La mayor facilidad para acceder a las zonas periféricas y los bajos impactos en cuanto a costos de transporte hicieron que la demanda que se concentraba en estas

zonas tuviera como impacto un fuerte crecimiento de los precios del suelo, como se observa en el Cuadro 1. Mientras tanto, el área central de la ciudad se convertía en un espacio de menor rentabilidad por lo que constituía una oportunidad para la reinversión en obras de infraestructura, o bien la construcción de nuevas edificaciones. Esto último coincide con la tesis del *rent gap* o brecha de renta propuesta por Smith (1979), en especial, por el diferencial de renta y de precios de suelos que en los años noventa se evidencia entre el centro de Santiago y, algunas comunas de la periferia, especialmente aquéllas de la periferia poniente y sur de la ciudad (Cuadro 1).

El centro de Santiago exhibe un sinnúmero de obras viales y urbanas que lo convierten en una alternativa más económica para la densificación y construc-

Cuadro 1. Incremento del valor del suelo en comunas externas (periféricas) y en la comuna de Santiago, 1990, 2006, 2011 (UF/m^2)

Sector y Anillo de la ciudad	Comuna	Promedio 1990	Promedio 2006	Promedio 2011	Incremento valor anual 1990-2011 (%)
Centro	Santiago	5.6	12.1	15.3	8.4
Pericentro	Recoleta	3.3	7.0	10.7	10.6
Pericentro	Renca	0.7	2.0	6.5	39.2
Periferia Compacta	La Florida	0.7	6.0	9.8	58.8
Periferia Compacta	Peñalolén	0.9	3.9	3.5	13.4
Periferia Compacta	Puente Alto	0.2	2.4	2.8	57.2
Periferia Compacta	San Bernardo	0.8	3.1	3.4	15.7
Periferia Compacta	Huechuraba	0.5	4.1	4.5	35.5
Periferia Compacta	Quilicura	0.6	2.0	3.4	20.1
Periferia Compacta	Las Condes	3.4	16.6	19.6	22.7
Periferia Compacta	Vitacura	4.2	11.5	9.4	5.9
Periferia Compacta	Maipú	0.5	7.6	10.4	90.3
Prom. Ciudad de Santiago o Gran Santiago (34 comunas)		2.9	6.3	7.8	8.2

Fuente: Contreras y Figueroa (2008), con base en el Boletín de Mercado de Suelos de Trivelli y Cía., 1990-2011.

ción respecto a los territorios periféricos. Un estudio encargado por la Cordesan en 1987 demostró que invertir en el centro a inicios de los años noventa era 16 veces más rentable que hacerlo en la periferia (Ureta *et al.*, 1987; Ureta *et al.*, 1987; Valenzuela, 2000; Contreras, 2011, 2012).

El mismo movimiento de capital en la construcción de proyectos suburbanos, la devaluación de los valores de cambio y uso del capital fijo en comunas pericentrales (López Morales, 2008), y la consecuente emergencia de la diferencia de renta, creó la oportunidad económica de re-estructuración de la ciudad central. En el caso de la ciudad de Santiago, el crecimiento residencial y demográfico de las comunas de la periferia tuvo fuertes repercusiones sobre el valor del suelo los que tienden a valorizarse más de lo que probablemente una buena parte de los proyectos que allí se localizan puedan asumir. En estas condiciones se verifica una reversión de la tendencia a la concentración de inversión inmobiliaria fuera del centro, y el área central comienza a exhibir un liderazgo (Figueroa, 2006).

En el Cuadro 1 se observa que los precios del suelo en la comuna central de Santiago son elevados ya en 1990 respecto al valor medio de la ciudad (2.9 UF/m^2, aproximadamente 120 US$). En cambio, la fuerte atracción que ejercen los suelos periféricos hace que éstos se valoricen rápidamente de acuerdo con las causas explicitadas más arriba. De esta forma, las comunas periféricas de altos ingresos como Vitacura y Las Condes desplazan incluso en precio a Santiago. Similar situación ocurre con Maipú (periferia poniente) y La Florida (periferia sur) que desde finales de los ochenta acogen un número creciente de nuevas viviendas dirigidas para clases medias emergentes. Estas dos comunas rentan más de un 58% en sus valores de suelos en el periodo 1990-2011. En estas condiciones, se verifica una reversión de la tendencia a la concentración de la inversión inmobiliaria en favor del centro de Santiago.

El área central de Iquique: un espacio de disputa socioespacial entre diferentes procesos y grupos sociales

El área central de Iquique comprende el casco histórico y el centro extendido de la ciudad (Figura 2) definidos por su normativa urbana vigente, abarcando 55 ha en aproximadamente 8 km^2. Al 2002 el 20.7% de la población de la ciudad de Iquique (216 419 habitantes) vivía en el centro. Entre los cambios demográficos más significativos que caracterizan este centro, encontramos la pérdida de población, especialmente de bajos ingresos. En el último periodo intercensal (1992-2002) el área central de Iquique perdió más de 8 000 residentes (-16.3%).

Al igual que Santiago, el centro de Iquique experimenta cambios similares en lo espacial, urbano y social. Lo anterior en un contexto de reestructuración económica y urbana donde las ciudades no solo crecen hacia el exterior, sino también en su interior y recuperan espacios centrales y pericentrales. Esto último, en continuidad con la perspectiva de la producción de las causalidades de la gentrificación desde el enfoque de la oferta propuesto por Smith (1979), hasta la perspectiva del consumo del geógrafo Ley (1980).

Iquique (Figura 2) ciudad ubicada en el norte de Chile (región de Tarapacá) se encuentra abrazada por el mar y contenida por acantilados. Esta ciudad intermedia presenta una variación intercensal entre 1992-2002 de 16.6% y entre el 2002-2012 de 9.3%, lo que muestra un crecimiento demográfico sostenido para ambos periodos, así como una supremacía sobre otras comunas de la región (INE, 2012). En la actualidad, tiene aproximadamente 188 000 habitantes la mitad de lo que concentra el área central de Santiago (casi 300 000 habitantes al 2012).

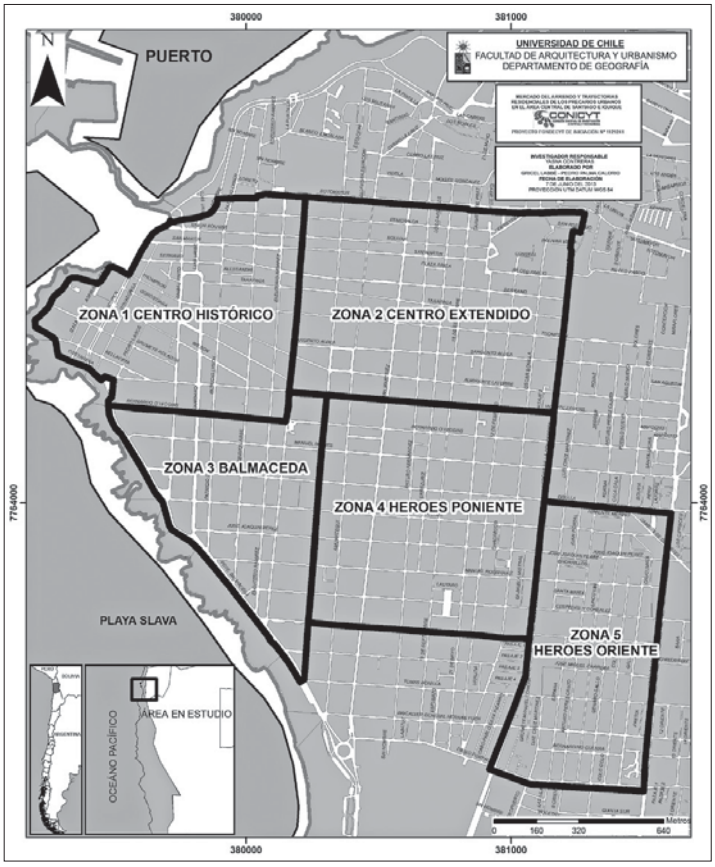


Figura 2. El área central de la ciudad de Iquique a escala ciudad.

Fuente: Contreras (2012), Fondecyt de Iniciación 11121241.

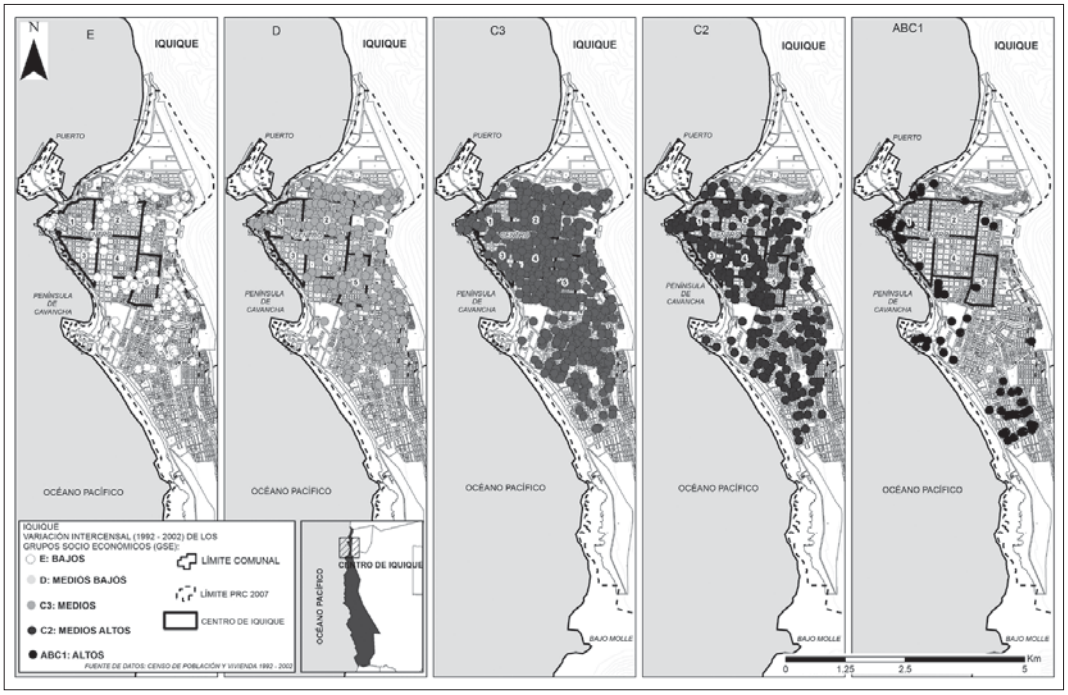
A diferencia de Santiago, Iquique es una ciudad puerto donde pueden encontrarse hitos que memorizan los cambios ocurridos en su morfología urbana (Guerrero, 2007) y que redefinen la forma de ocupación de la ciudad. Por un lado, se percibe un crecimiento hacia el sur, principalmente en el sector de Bajo Molle (Figura 3) donde habitan grupos medios altos y altos con mayor poder adquisitivo. Hacia el norte, existen grupos de bajos ingresos que habitan en condición de precariedad, casos significativos son las poblaciones Jorge Inostrosa y Carol Urzua. El área central alberga grupos de ingresos medios, medios bajos y bajos.

Históricamente, el centro de Iquique ha sido espacio de concentración de migrantes internacionales. En la década de los años setenta fueron crecientes las corrientes de migrantes que provenían de China y Pakistán, Perú y Bolivia, vinculadas a la vocación exportadora de la ciudad y al protagonismo que adquiere la apertura de la Zona Franca (Zofri). Desde la década de los noventa, la migración internacional se intensifica pero cambia en cuanto al origen de los migrantes. Ahora tendrá lugar una migración latinoamericana de hogares e individuos que provienen de Colombia, República Dominicana, Ecuador, entre otros. Por tanto, Iquique no podría comprenderse desde la apertura migratoria que históricamente la ha caracterizado, proceso que a su vez, se ha enmarcado en los diferentes ciclos productivos y vocaciones que caracterizan a esta ciudad y en las formas de ocupación de su espacio central y pericentral.

El centro de Iquique es reflejo de la disputa territorial de diferentes procesos, grupos sociales y orígenes. A esa disputa, se añade un paulatino deterioro y el ingreso de un mercado inmobiliario y comercial que capitaliza predios bien conectados y tugurizados. Al igual que Santiago centro, tanto el gobierno local como las acciones del mercado inmobiliario, están focalizadas en algunos sectores de la ciudad, volviéndose el deterioro una de las caras visibles del casco histórico y pericentro de Iquique.

El regreso del capital inmobiliario en el centro de Iquique: capitalizando el deterioro y la tugurización

La Figura 3 revela la distribución del valor del suelo en la ciudad de Iquique entre 2008 a 2013. El valor promedio alcanza las 44.5UF/m^2 (1 840US$). La existencia de terrenos tanto en el Centro Histórico como en sus manzanas próximas inferiores a 31UF/m^2 (1 280 U$$/m^2), aseguran el regreso del capital inmobiliario privado a algunas manzanas del área central de la ciudad. Por tanto, y tal como



Fuente. Fondecyt 11121241.

Figura 3. Ciudad de Iquique, valor promedio del suelo en la ciudad, 2008-2013.

evidenciaron Smith y Williams (1986), el cambio recíproco en los niveles de renta entre el suburbio sur de Iquique y la ciudad central, explican el movimiento externo y la recirculación del capital hacia el centro de la ciudad. Los predios localizados en el borde sur de la ciudad tienen un valor promedio de 19.74 U$$, superiores en casi 700 US$ respecto al espacio central. Por tanto, el aumento de los precios de tierra suburbana aumentaron en los últimos seis años con el despliegue de nuevas construcciones en altura, generando un descenso relativo del valor del suelo en algunos sectores del centro de la ciudad. De este modo, estamos frente a una lógica inmobiliaria y local que capitaliza el deterioro y la desinversión.

Como se aprecia en la Figura 3, el isovalor más alto que se encuentra en el centro comercial y administrativo de Iquique, corresponde a una antigua y gran casona ubicada en Av. San Martín, que alcanza las 87.5 UF /m². El patrón de valor de suelo que sigue Iquique es de borde costero a cordillera, en el mapa de color más oscuro a claro, lo que indica que a medida que las propiedades se van alejando de la costa van disminuyendo su valor. Este patrón se determina así, debido al gran valor que tiene la costa tanto por su belleza escénica como tam-

bién por el estado y suficiencia de espacios públicos y comerciales. Los sectores de mayor valor en la costa corresponden al sector de Playa Cavancha y Península de Cavancha, y el sector de primeras piedras al sur de la ciudad (Figura 2).

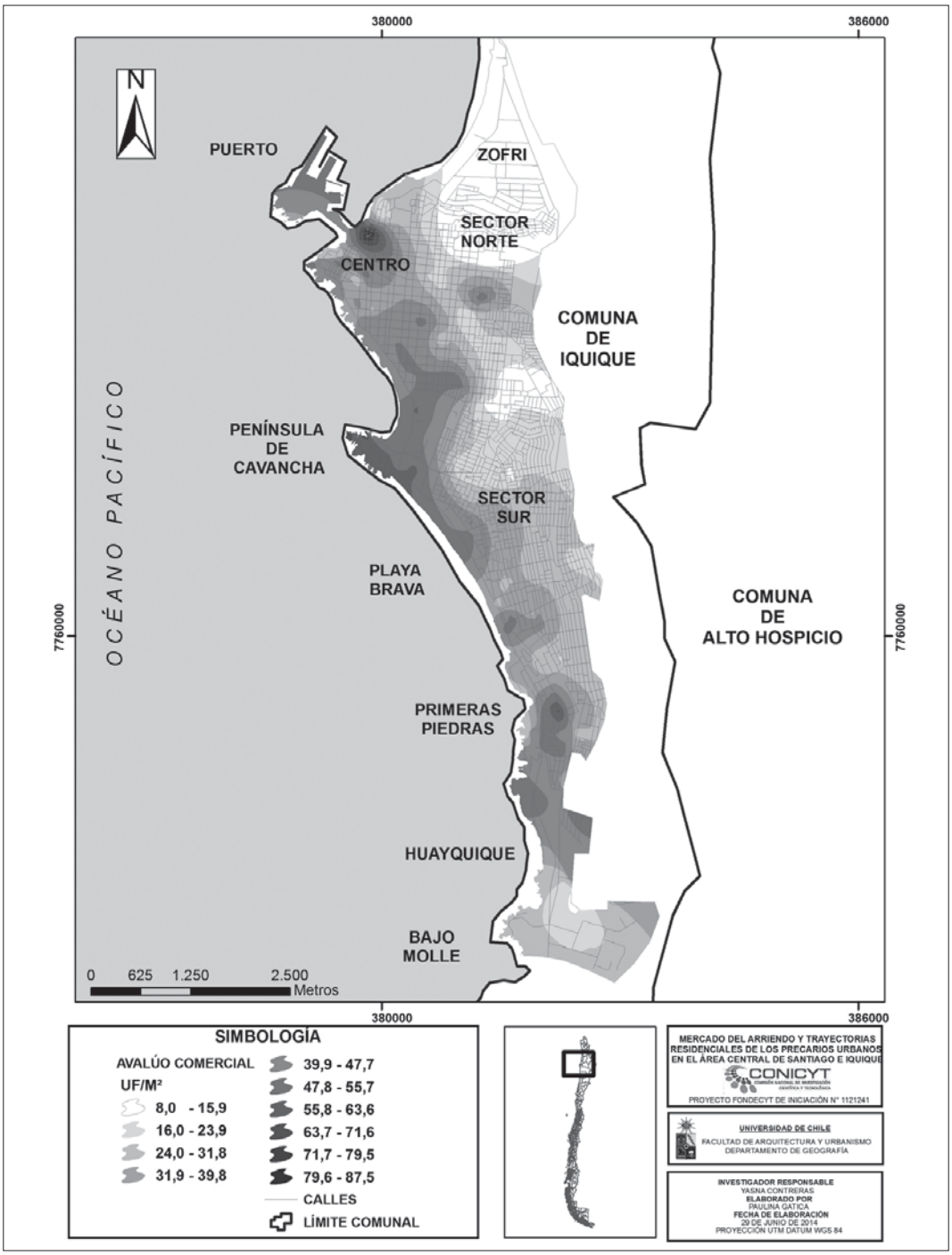
Existen sectores alejados del borde costero que también reflejan un alza en el valor del suelo. Estos sectores corresponden a lugares que están cerca de servicios importantes como el Hospital de Iquique. Los precios más bajos se localizan en el borde norte de la ciudad próximo a la Zona Franca (Zofri, desde 1975). Esta zona concentra un conjunto de antiguas y nuevas poblaciones de familias de bajos ingresos que en la mayoría de los casos accedió informalmente a los lotes (Población Jorge Inostroza, Carol Urzúa, Dínamo, el Progreso, entre otras). Otro sector de bajo valor de suelo es el localizado en las cercanías del Terminal Agropecuario en el borde cerro del sector de Cavancha, que si bien es un importante centro de abastecimiento para la ciudad, está rodeado de poblaciones estigmatizadas de bajos ingresos como Las Quintas.

En la actualidad, la ciudad de Iquique alcanzó su máximo crecimiento según lo dispuesto por los límites del plan regulador comunal y por las condicionantes naturales. Hoy, la oferta inmobiliaria de propiedades nuevas es ocupada en un 95% por departamentos y tan solo un 5% de casas, debido a que en Iquique es imposible en este momento construir viviendas en masa, y la oferta existente corresponde a propiedades renovadas. La oferta de casas nuevas insertas en condominios se ha localizado en Alto Hospicio, ciudad dormitorio de Iquique, que ha subsanado la necesidad de vivienda de Iquique durante los últimos años, especialmente para los grupos medios bajos y bajos.

Diferentes grupos sociales coexisten espacialmente en el área central de Iquique

La Figura 4 evidencia que en el área central de Iquique coexisten espacialmente diferentes grupos socioeconómicos, tal como sucede en el área central de Santiago desde los años noventa. Para el 2002 el nivel socioeconómico en Iquique revela un patrón de localización hacia el sur de la ciudad de los grupos de mayores ingresos, en especial, grupos medios y medios altos ubicados en torno a Bajo Molle (Figura 2). Lo anterior, refuerza la tesis de espacios residenciales fragmentados entre el norte y sur de la ciudad.

El patrón socioespacial desigual existente en Iquique se asocia, en primer lugar, a la concentración de actividades portuarias e industriales en el área centronorte generando con ello efectos de deterioro que incitan a los grupos medios y



Fuente: Fondecyt de Iniciación 11121241.

Figura 4. Variación intercensal de los grupos socioeconómicos en Iquique y su área central, 1992-2002.

medios altos a localizarse hacia el sur de la ciudad (Guerrero, 2007). Los hogares de bajos ingresos, ven la proximidad a industrias y comercios populares en el borde norte como mecanismos de acceso laboral. Por otro lado, el acceso a medios de transporte particulares y la creciente oferta residencial hacia el sur de la ciudad, estimulan aún más una movilidad espacial y residencial centro-sur.

Según un estudio de CIPTAR (2013) los hogares de nivel socioeconómico alto y medio-alto se concentran, especialmente en el sector sur-oriente de la ciudad y los hogares pobres se ubican preferentemente en el sector norte-poniente y el centro de la ciudad (Figura 3). Este tipo de asentamiento se puede explicar por el valor del suelo urbano que ha ido en aumento hacia el borde costero, alcanzando en 1994 los terrenos del sector sur que se transaban en 0.4 UF[158]/m^2 (17 US$), dos años después llegaron a 7 y 10 UF/m^2 (289 a 376 US$), (Figura 4). Esto último, limita las posibilidades de acceso al suelo urbano a los grupos de menores ingresos, o bien, tensiona sus posibilidades de permanencia en viviendas antiguas y deterioradas.

De manera específica, la Figura 3 evidencia la distribución desigual de los hogares en la ciudad de Iquique para el periodo intercensal 1992-2002. El número de hogares de ingresos altos (ABC1) se incrementó en la ciudad en un 2 566% y en el área central en casi 3000%. Estas clases más acomodadas tienden a preferir un patrón centro sur y sur, en torno al borde costero de Cavancha y playa Blanca, y el *mall* de las Américas. La preferencia de los grupos más altos por el borde sur de la ciudad se relaciona directamente con el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura que se potencia desde los noventa y se vincula también, al último ciclo económico de apertura hacia la tercerización que enfrenta la ciudad.

Los grupos bajos (D y E) aún representan el 42% del total de hogares en el centro de Iquique, lo que permite sostener procesos de coexistencia de distintos grupos socioeconómicos y validar la tesis del mosaico socioespacial. Sin embargo, si se compara la participación de los hogares de bajos ingresos entre 1992 y 2002, se concluye que éstos se reducen pasando de 32.3 a 9.3% en contraposición de los hogares de más altos ingresos que tuvieron una alta variación intercensal transitando desde un 0.2 en 1992 a 6.8%, respectivamente. Las causas de esta reducción, están directamente vinculadas al desplazamiento de hogares de bajos ingresos hacia la comuna de Alto Hospicio desde la década del 2000. Parte de los hogares de bajos ingresos que habitaban el centro y borde norte de Iquique

[158] La Unidad de Fomento corresponde una unidad de medida usada en Chile y reajustable de acuerdo con la inflación. Fue creada en 1967. Su valor se reajusta diariamente y a la fecha comprende $24 117, equivalentes a 41.2 US$. Datos obtenidos del banco central: www.bcentral.cl

fueron beneficiadas con subsidios de acceso a la vivienda económica formal a más de 15 km de la ciudad, por tanto, los hogares de bajos ingresos que persisten en el área central de Iquique están sometidos a latentes procesos de desplazamiento en la medida en que no establezcan estrategias de resistencias al hábitat.

Desde inicios de los 2000 hasta la fecha, se han construido en el área central de Iquique, y en pleno casco histórico, ocho proyectos inmobiliarios, al menos la mitad sobre antiguas residencias de hogares de bajos ingresos (edificio Matiz, Urbano Centro, Los Conquistadores, Reconquista, Edificio Bellavista, Los residentes, Ticnamar II, Edificio Capital Home Spa & Business y Los Conquistadores). De forma complementaria a la verticalización y gentrificación de algunas manzanas del centro de Iquique, otras se tugurizan y hacinan, especialmente, a partir de la llegada de hogares nativos y migrantes de bajos ingresos, quienes habitan en condición de precariedad, hacinamiento y tugurización. Si en 1992 los migrantes en Iquique representaban el 1.2% del total de población, al 2002 los datos censales evidencian que más del 15.1% de la población en la ciudad de Iquique es migrante. Del total de hogares en el centro de Iquique al 2002 (44 895) el 18% son migrantes, a diferencia de 1992 cuando solo representaban el 1.4% del total de hogares que habitaban el área central (53 659 hogares).

Los resultados cualitativos del Fondecyt y el trabajo en terreno permiten concluir que en algunas manzanas coexisten migrantes históricos peruanos con bolivianos, a los que se suma una reciente oleada de migrantes de la costa negra de Colombia, y otros que provienen de República Dominicana y Ecuador. Son por ende, los migrantes y los hogares de bajos ingresos que habitan en el área central de Iquique, los sujetos propensos a la gentrificación, por cuanto la desinversión y el deterioro del parque residencial resultan rentables a los ojos del capital inmobiliario y comercial.

Reflexiones finales. ¿Gentrificación y degentrificación? Elementos comunes entre el área central de Santiago e Iquique

Considerando los casos de Santiago e Iquique –tanto en sus dinámicas inmobiliarias, en el cambio del perfil de sus residentes, y en la definición de nuevos sujetos sociales– se evidencian rasgos que llevan a plantear la tesis de la gentrificación simultánea a la degentrificación (Smith, 2012). La reestructuración urbana y económica afectó a las dos áreas centrales en temporalidades y espacialidades diferentes, pero similares en las formas y resultados. Santiago centro comenzó su repoblamiento y densificación a inicios de los años noventa, como resultado

de una estrategia del gobierno local respaldada por el gobierno central. En cambio, el área central de Iquique evidencia su cambio urbano y socioespacial con intensidad desde el 2000, amparado en una economía productiva vinculada a la actividad minera que demandó espacios residenciales en torno al borde costero, ocupando en algunos casos sitios baldíos y en otros casos, reemplazando y ocupando viviendas antiguas. Esto último, ha generado primeras olas de gentrificación, a través del desplazamiento directo e indirecto de hogares de bajos ingresos, alguno de los cuales fueron desplazados hacia la comuna de Alto Hospicio a más de 15 km de Iquique.

En ambas áreas centrales, la desinversión sobre el espacio y el deterioro constituyeron oportunidades para el retorno del capital y la rentabilización de los lotes, amparado en normativas urbanas laxas y en proyectos urbanos locales carentes de visión integral respecto a la transformación capitalista y desigual de los espacios centrales. La renovación y reinversión materializada en la construcción de edificios en altura ha hecho que antiguos residentes propietarios, arrendatarios e incluso comerciantes que trabajan en los distritos y barrios centrales no puedan acceder ni a la propiedad de la vivienda ni al alquiler, porque los valores se han encarecido y, a su vez, se han establecido mecanismos informales de acceso a la vivienda, especialmente para los migrantes latinoamericanos quienes habitan en condiciones de vulnerabilidad y hacinamiento en las dos áreas centrales investigadas.

Gran parte de este nuevo desarrollo en Iquique y Santiago supone una "verticalización" masiva que refleja la rentabilidad, la especulación y el juego de la escasez de suelo urbano. De ahí que se apele a una capitalización del deterioro y la tugurización de parte del mercado inmobiliario y comercial privado. De forma más general, las áreas pericentrales del Santiago e Iquique ciudad experimentan procesos de reurbanización para clases medias profesionales y técnicas.

La exploración de nuevos sujetos en las áreas centrales de Santiago e Iquique, y el rol del capital inmobiliario por sobre la acción del Estado, reflejan que la gentrificación experimenta una vital transición desde que fue planteada por Glass; exige repensar qué es lo que diferencia a las sociedades latinoamericanas respecto a las angloamericanas que también experimentan este proceso. En ambas áreas en estudio hay una gentrificación dinámica representada por sujetos independientes que rehabilitan inmuebles antiguos apelando a la vida de barrio y al arraigo a espacios centrales, pero también, hay una gentrificación generalizada y masiva que supone una reurbanización basada en construcciones completamente nuevas (Smith, 1979) materializadas en edificios en altura donde habitan clases medias profesionales y técnicas distantes de las clases descritas por Glass a mediados de los años sesenta.

En Iquique, la gentrificación despertó en el gobierno local una especie de optimismo en relación con la ciudad, y una forma de patrimonializar pasajes y calles que reflejan en parte el pasado salitrero de la ciudad. Subyace de parte del gobierno local una lógica de remodelación y fachadismo que fomenta la transitoriedad y la no permanencia en el lugar, y que estimula el patrimonio tangible por sobre el intangible. Así, algunos paseos peatonales del centro histórico de Iquique se vuelven sitio de espectáculo, haciendo tabula rasa de sus referentes morfológicos, identitarios y de su memoria histórica (Hiernaux, 1999) o recreando falsos paisajes urbanos.

Esta gentrificación viene aparejada a un proceso de degentrificación o "una inversión del proceso de gentrificación" (Smith, 2012:323). Sin embargo, más que aludir a desinversión, lo que se observa tanto en el centro de Santiago como en Iquique es que ambos fenómenos coexisten, pero por lógicas complementarias: existe un mercado formal de acceso a la vivienda que favorece a hogares de ingresos medios profesionales y técnicos, y de forma complementaria, el mercado informal del arriendo ha capturado y rentado viviendas antiguas cuyos propietarios a veces son administradores de los conjuntos y especulan subdividiendo viviendas. Esto también obedece a la inexistencia de una Política Habitacional central que favorezca un acceso igualitario y digno a la vivienda de los precarizados urbanos, tanto nativos como migrantes latinoamericanos que habitan en condiciones de hacinamiento y vulnerabilidad social y física.

Por ende, no se puede sostener que la gentrificación vaya a tener menos importancia como expresión del cambio social durante las próximas décadas, más bien, el término y proceso exige repensarlo en diferentes escalas, temporalidades y espacialidades, y a su vez, exige evidenciar otros procesos: "La era postgentrificación va a experimentar unos niveles y un impacto gentrificador muy inferiores, a favor de una ciudad desarrollada de forma más desigual, polarizada y segmentada" (*Ibid.*:324).