



**Gentrificación en contexto de tradición rural: restructuración urbana,
desposesión de renta y desplazamiento poblacional en la comuna de
La Cruz**

Memoria de Grado para optar al Grado de Licenciada/o en Sociología y

Título Profesional de Sociólogo

Nicolás Esteban Azócar González

Profesor/a Guía:

Carlos Daniel Vergara Constela

NOVIEMBRE, 2015

... a mis padres, Carlos y Sylvia.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. PROBLEMATIZACIÓN.....	7
2.1. Antecedentes generales del problema: las transformaciones urbanas contemporáneas.....	7
2.2. Contexto donde surge el problema: La Cruz inserto en el Gran Valparaíso.....	12
3. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	19
4. OBJETIVOS.....	19
4.1. Objetivo general.....	19
4.2. Objetivos específicos.....	19
5. RELEVANCIAS.....	19
6. MARCO TEÓRICO.....	22
6.1. LA CIUDAD COMO CAMPO DE LUCHAS.....	22
6.2. TRANSFORMACIONES URBANAS CONTEMPORÁNEAS.....	27
6.2.1. El origen de las transformaciones urbanas contemporáneas.....	27
6.2.2. La expansión urbana y sus diferentes expresiones.....	29
6.2.2.1. Periurbanización.....	31
6.2.2.2. Gentrificación.....	33
6.2.2.2.1. Teoría de la brecha de renta.....	39
6.2.2.3 Gentrificación rural.....	45
7. HIPÓTESIS.....	47
7.1. Hipótesis general.....	47
7.2. Hipótesis específicas.....	47
8. MARCO METODOLÓGICO.....	48
8.1. Tipo de estudio.....	48
8.2. Tipo de diseño.....	49
8.3. Definición de variable y operacionalización.....	50
8.4. Universo y muestra.....	51
8.5. Técnica de producción de datos.....	53

8.6. Técnica de análisis de datos.....	54
8.7. Calidad del diseño: Validez y fiabilidad.....	56
8.8. Consideraciones éticas.....	57
8.9. Plan de trabajo.....	58
9. ANÁLISIS: LA PRODUCCIÓN DE GENTRIFICACIÓN EN LA COMUNA DE LA CRUZ	59
9.1. URBANISMO PRO-EMPRESARIAL.....	59
9.1.1. La absorción local de riesgos.....	60
9.1.1.1. La perspectiva de la absorción local de riesgos desde el gobierno local.....	60
9.1.1.2. La perspectiva de la absorción local de riesgos desde la ciudadanía.....	65
9.1.3. Las alianzas público-privadas.....	81
9.2. ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y ACUMULACIÓN DESIGUAL DE LA RENTA DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA CRUZ.....	85
9.2.1. Características de la oferta inmobiliaria.....	86
9.2.2. Renta de suelo capitalizada (RCS-1), Renta potencial (RCS-2) y Brecha de renta en la zona de estudio.....	88
9.2.2.1. Variación temporal de la RCS1, RCS2 y de la brecha de renta.....	89
9.2.2.2. Variación espacial de la RCS1, RCS2 y de la brecha de renta.....	96
9.3. EL ROL DEL CAPITAL SIMBÓLICO EN EL PROCESO GENTRIFICADOR.....	101
9.3.1. Aspectos centrales de la relación entre capital simbólico y gentrificación: la apropiación de capital simbólico en el contexto crucino.....	101
9.3.2. Agentes inmobiliarios y marketing urbano: análisis de la apropiación de capital simbólico en la publicidad inmobiliaria en La Cruz, durante el periodo 2000-20015.....	112
9.4. ¿QUIÉNES SE VAN? ¿QUIÉNES LLEGAN? ANÁLISIS DEL DESPLAZAMIENTO Y LA RELOCALIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.....	134
9.4.1. Proceso de desplazamiento y relocalización en la comuna de La Cruz.....	134
9.4.1.1. Análisis de la población desplazada.....	145
9.4.1.1.1. Mecanismos estimuladores del desplazamiento.....	146
9.4.1.1.2. Temporalidad del desplazamiento.....	151
9.4.1.1.3. Territorialidad del desplazamiento.....	154
9.4.1.1.4. Población sujeta a riesgo de desplazamiento.....	160

9.4.1.1.5. Perceptibilidad del desplazamiento	164
9.4.1.1.6. Acerca de la relocalización de la población desplazada	168
10. REFLEXIONES FINALES.....	173
10.1. Sobre las características de la producción de gentrificación en La Cruz	173
10.2. Sobre el rol del gobierno local en la producción de gentrificación	177
10.3. Sobre el agente inmobiliario y su rol en la producción de gentrificación	179
10.4. Sobre los vecinos en el escenario de la gentrificación.....	180
10.5. Para cerrar: las consideraciones políticas.....	182
11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	185
13. ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	200
14. ÍNDICE DE FIGURAS.....	201
15. ÍNDICE DE IMAGENES.....	202
16. ÍNDICE DE MAPAS	203
17. SIGLAS.....	204
18. ANEXOS.....	205
18.1. PAUTA DE ENTREVISTAS	205
18.1.1. Vecino desplazado.....	205
18.1.2. Agente inmobiliario.....	206
18.1.3. Agente municipal.....	207
18.1.4. Vecino no-desplazado.....	207
18.2. FICHA DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA	210
18.2.1. Base de datos cuantitativa	211
18.4. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN	213
18.4.1. Matriz de operacionalización: vecino no-desplazado	213
18.4.2. Matriz de operacionalización: vecino desplazado	214
18.4.3. Matriz de operacionalización: nuevo residente	215
18.4.4. Matriz de operacionalización: agente municipal.....	216
18.4.5. Matriz de operacionalización: agente inmobiliario.....	217
18.5. INFORME ESTADO PLAN REGULADOR.....	218
18.6. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNA DE LA CRUZ	219

18.7. UBICACIÓN DEL UNIVERSO DE CONDOMINIOS ANALIZADOS220

1. INTRODUCCIÓN

La presente investigación aborda el problema de la gentrificación en la zona urbana de la comuna de La Cruz. El enfoque está centrado en la producción de gentrificación como proceso dinámico que afecta a la población propietaria-residente de las áreas con potencialidad para la inversión inmobiliaria. En este sentido, se establece que la gentrificación supone un proceso de restructuración espacial -materializada en forma de condominio cerrado como respuesta a la demanda por suelo periurbano de uso residencial- que conlleva el desplazamiento de la población residente de las áreas de interés inmobiliario, y al recambio de esta por usuarios con mayor poder económico (López-Morales, 2013).

La investigación se aborda desde una lógica que supone a la gentrificación como un proceso determinado por la interrelación de los agentes que intervienen en el *campo* de la lucha por el suelo urbano, a saber: el municipio de La Cruz, los agentes provenientes del mundo inmobiliario y los vecinos-propietarios con predios ubicados en la zona urbana comunal.

Respecto al trabajo de campo y los aspectos metodológicos, la presente investigación utiliza técnicas cualitativas y cuantitativas, mediante las cuales se elaboran conjeturas de orden descriptivo y conceptual. En este cometido, la producción de datos fue realizada a través de entrevistas semi-estructuradas orientadas a los distintos agentes involucrados, y mediante análisis de documentos oficiales e informales.

Por su parte, el análisis de datos fue estructurado en base a los planteamientos sobre la incidencia de la interrelación de los agentes en la composición del proceso de gentrificación, utilizando como eje, la relación de éstos con los capitales en disputa en el campo de la lucha por el suelo urbano en La Cruz.

Por último, se elaboraron reflexiones finales en torno a los elementos surgidos como componentes de la producción de gentrificación en la comuna de La Cruz, surgiendo además, elementos que abren la discusión sobre la gentrificación en Chile, junto con sugerencias teóricas y metodológicas que proponen nuevas líneas de investigación para la gentrificación en contextos de ruralidad.

2. PROBLEMATIZACIÓN

2.1. Antecedentes generales del problema: las transformaciones urbanas contemporáneas

La problemática urbana es un tema que se ha instalado en los debates actuales de las Ciencias Sociales debido a los notables cambios que ha experimentado la morfología urbana de las grandes ciudades en los últimos años. Los cambios generados en cuanto a la estructura, funcionamiento y organización de las ciudades han situado a las grandes urbes en el centro del análisis (De Mattos, 2012). En este sentido, como identifica Carlos Motto (2005), las metrópolis se han convertido en el principal ambiente para el desarrollo de la vida de gran parte de la población mundial y, por consecuencia, las transformaciones de éstas han impactado con gran fuerza a la sociedad en su conjunto. A simple vista es posible identificar un conjunto de cambios que han sufrido las ciudades del orbe.

En primer lugar, se puede observar la expansión de la trama urbana a través de la conformación de múltiples núcleos. Se conforma lo que para Edward Soja (2008) sería un sistema regional policéntrico de asentamientos nodales interactivos. Así, las consecuencias de dicha dispersión se traducen en la formación de redes metropolitanas flexibles que a su vez provocan cambios económicos, como la relocalización empresarial, y cambios demográficos traducidos en las nuevas dinámicas de la conformación de espacios residenciales. En este sentido se advierte el impacto del negocio inmobiliario en los criterios de planificación urbana, lo cual se ha ido traduciendo en un cuestionamiento sobre el uso del espacio público debido a la disminución de éste, así como también ha suscitado debate sobre el impacto de la aparición cada vez más numerosa de los denominados barrios cerrados y su consecuencia en términos de segregación residencial (Bracho de Machado, Faría, & Paredes de López, 2007).

En consecuencia, se puede observar un aumento explosivo de la movilidad transitoria y habitacional, guiado tanto por la expansión del mercado automotriz como también por la expansión urbana y el desarrollo de nuevas periferias residenciales (Pujadas, 2009).

Junto a ello, otro elemento perceptible del cambio en las ciudades que es posible constatar es la uniformización del paisaje urbano, que, en términos concretos, se expresa en la homogeneidad del panorama de determinados espacios de la ciudad y la

tendencia hegemónica del urbanismo, desde donde se implanta un modelo único que supone la repetición de elementos como los centros comerciales, *malls*, edificios corporativos, hoteles de lujo y parques temáticos, entre otros (De Mattos, 2006).

En definitiva, es posible afirmar que las transformaciones urbanas contemporáneas poseen un carácter complejo y diversificado que posibilita el estudio desde múltiples perspectivas y desde diferentes niveles de análisis, pues se involucran alteraciones no sólo de orden espaciales, sino que también económicas y demográficas.

Ante la situación planteada, la sociología urbana se ha encargado de analizar los diversos aspectos de las transformaciones urbanas contemporáneas, encontrando en el fenómeno de expansión metropolitana, o *metropolización*, un punto de encuentro donde convergen la gran cantidad de fenómenos que conmueven a las urbes del mundo.

Con respecto a esto, la *Metropolización* aparece como uno de los principales fenómenos urbanos contemporáneos. Es un fenómeno complejo que afecta a las ciudades grandes en relación a la concentración de funciones y a la concentración de población, generando el crecimiento de la gran ciudad a partir de la integración de territorios contiguos, extendiendo su influencia hasta abarcar una vasta región integrada tanto por zonas rurales como urbanas (Elissalde, 2004). Se caracteriza tanto por su influencia directa sobre la periferia como por la reestructuración social, política y económica de la ciudad. En este sentido, se observa una urbanización acelerada y una sobreoferta de mercados, que genera en su conjunto, la ruptura de la unidad de la ciudad (De Mattos, 2012). Además de esto,

“la metropolización implica, en numerosos casos, la formación de una estructura interna discontinua y heterogénea, que alterna en la periferia con zonas de densidades débiles y de centralidades secundarias (edge-cities, centro de negocios, tecnópolis, etc.). El conjunto de estos procesos conduce a la formación de espacios urbanos cada vez más fragmentados, lo cual pone en tela de juicio los modelos de repartición de los habitantes urbanos o de las actividades en relación con un centro único” (Elissalde, 2004, p. 2).

Para De Mattos (2011), este fenómeno obedece más bien a la lógica de la culminación de una forma de organización capitalista y dentro de sus consecuencias se encuentra tanto la *complejización* del aparato administrativo y político, la disfuncionalidad de la trama y conectividad urbana, así como también las repercusiones sociales y culturales como la migración, el establecimiento de nuevas urbanizaciones alejadas de los centros urbanos pero totalmente conectadas con ellos y/o la segregación socioeconómica.

En Latinoamérica, y en particular en Chile, las investigaciones acerca del desarrollo urbano y la expansión de las ciudades se han desarrollado, en su gran mayoría, a partir de la perspectiva *neoestructuralista*, “centrando la atención analítica en descifrar la relación entre la reestructuración capitalista neoliberal, implementada a partir de la década de los ochenta, y los cambios urbanos experimentados en las grandes aglomeraciones urbanas” (Hidalgo & Zunino, 2011). Dichas investigaciones han concluido que la reestructuración urbana ha impactado en los usos del suelo revistiendo de un nuevo impulso la dinámica inmobiliaria (Hidalgo R. , Borsdorf, Zunino, & Alvarez, 2008) y generando así nuevas formas en la construcción de la ciudad. Partícipes del debate que vincula las políticas neoliberales globalizadoras con la nueva dinámica urbana, Jorge Sequera y Michael Janoschka declaran:

“Un aspecto central de la política urbana en la era neoliberal son las nuevas reglas, regulaciones, programas y micro-políticas que, siempre desde una perspectiva económica, ponen la ciudad en valor. La consecuencia de esa gestión es una reorganización de la política urbana según los principios y las dinámicas de la administración privada y capitalista que incluye la desregulación y la privatización de servicios urbanos básicos” (Sequera & Janoschka, 2012, p. 517)

El caso de Chile es uno de los más representativos en cuanto al impacto de la intromisión del mercado en la cuestión urbana. Por un lado, Mario Torres (2006) identifica que la dinámica del capitalismo neoliberal dirige a la planificación urbanística hacia la especulación inmobiliaria tanto por responsabilidad del Estado como del sector privado. En efecto, el progresivo retraimiento del Estado y de sus instituciones en cuanto a su rol en la planificación urbana ha ido dejando al agente del mercado libre en acción, prácticamente sin restricciones. Junto a esto, Ernesto López, Ivo Gasic y Daniel Meza (2012), comprenden el desarrollo de un *“urbanismo pro-empresarial”* expresado tanto en el desarrollo inmobiliario focalizado como producto de la reducción de la escala de planificación urbana y la fragmentación del espacio, así como también en la conformación de las alianzas público-privadas donde se incita a los gobiernos locales a “establecer vínculos más directos y eficientes con el sector privado, conformando asociaciones público-privadas, corporaciones de derecho privado, entre otros” (López, Gasic, & Meza, 2012, p. 109).

Esta nueva dinámica en la planificación urbana, relacionada cada vez más con el capital financiero, se expresa territorialmente de forma potente y agresiva. Particularmente en el caso chileno su desarrollo conmueve la trama urbana en toda su complejidad, donde es posible constatar, por ejemplo, la concentración de grupos con el mismo nivel de renta en lugares específicos debido a la persistencia de formas tradicionales de

soluciones habitacionales (Hidalgo R. , Borsdorf, Zunino, & Alvarez, 2008). Junto a esto, los grandes proyectos inmobiliarios que se han instalado en las ciudades chilenas en las últimas décadas han generado problemas de aglomeración que se expresan, según Rodrigo Hidalgo (2008), en la conformación de “ciudades privadas” dentro de la misma metrópoli, lo cual, desde el punto de vista demográfico, provoca segregación socioresidencial favorecida por desplazamientos intra-metropolitanos a partir del desarrollo de obras públicas viales para entornos residenciales exclusivos. En este punto, la expansión física de las áreas metropolitanas y las ciudades intermedias, se ha visto potenciada sobre todo por la búsqueda de la mayor rentabilidad del sector. Así, la movilidad residencial de sectores de ingresos medios y altos se ve estrechamente relacionada con el desarrollo de accesos viales –principalmente vías de alta circulación– desarrollándose, entonces, la proliferación de conjuntos residenciales cerrados en la lógica del binomio condominio/autopista (Hidalgo R. , Borsdorf, Zunino, & Alvarez, 2008).

Otro fenómeno estudiado en el caso chileno, dice relación con la conformación de un mercado inmobiliario centrado en la oferta habitación vinculada a la periferia rural, la cual encuentra sustento en la consolidación del imaginario “verde” como instrumento de consumo inmobiliario (Irrázabal, 2012), mucho más ligados a ambientes rurales conectados a los centros funcionales de la metrópolis. En el caso de la zona central chilena, un claro ejemplo correspondería a las comunas de Chicureo, Pirque e Isla de Maipo en relación al Santiago metropolitano (Salazar, 2010). En consecuencia, las zonas rurales comienzan a sufrir transformaciones propias de los emplazamientos urbanos.

En la zona metropolitana de Valparaíso, la formación de la conurbación del Gran Valparaíso (que comprende a las comunas de Quintero, Villa Alemana, Quilpué, Concon, Viña del Mar y Valparaíso) no sólo ha significado que la región se posiciona como el segundo centro urbano del país, sino que también ha servido como un claro ejemplo de los efectos de las transformaciones urbanas contemporáneas y las implicancias de la intromisión del capital financiero en la planificación urbana.

En este sentido, la expansión del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), potenciada por la consolidación de las principales vías de comunicación vial (que comprende tanto a Vía Las Palmas, Troncal Sur, La Pólvora y la implementación del Metro Regional de Valparaíso) ha dado como resultado la urbanización descontrolada y desregularizada en áreas periféricas alrededor del área metropolitana (Hidalgo & Zunino, 2011).

Como se indica en la siguiente tabla (ver tabla n°1), la población de las comunas que componen el área metropolitana de Valparaíso y sus zonas periurbanas, ha sufrido un alza sostenida en cuanto al número de habitantes en relación al periodo comprendido entre los años 1992 y 2012. Como puede observarse, la comunas que han experimentado mayor alza en número de habitantes son Con-con, La Cruz y Omué.

TABLA 1: Población total y porcentaje de variación para 1992-2002-2012 en las comunas del AMV y área periférica (en n° de habitantes)

Comuna	1992	2002	2012	Variación %
Viña del Mar	285.454	286.931	331.399	16
Valparaíso	274.228	275.982	294.848	8
Quilpué	102.233	128.578	150.520	47
Villa Alemana	70.663	95.623	119.327	67
Quillota	53.765	75916	87824	63
La Calera	44.422	49503	50221	13
Limanche	29.693	39219	45.864	54
Con-cón	18.872	32.273	37.765	100
Olmué	8.602	14105	16.243	89
La Cruz	8.435	12851	16203	92

Fuente: Elaboración propia según datos de INE 1992-2002-2012

El explosivo crecimiento poblacional en las comunas periféricas del AMV se relaciona directamente con la demanda de suelo para construcción de áreas residenciales. En efecto, “la modalidad de configuración territorial descrita para el caso chileno va en paralelo con la construcción de condominios exclusivos en los lugares más favorecidos en términos de amenidades ambientales, seguridad y accesibilidad” (Hidalgo & Zunino, 2011, p. 80). En efecto, la demanda de suelo periurbano para uso residencial ha conllevado al apoderamiento de la urbanidad en zonas tradicionalmente rurales.

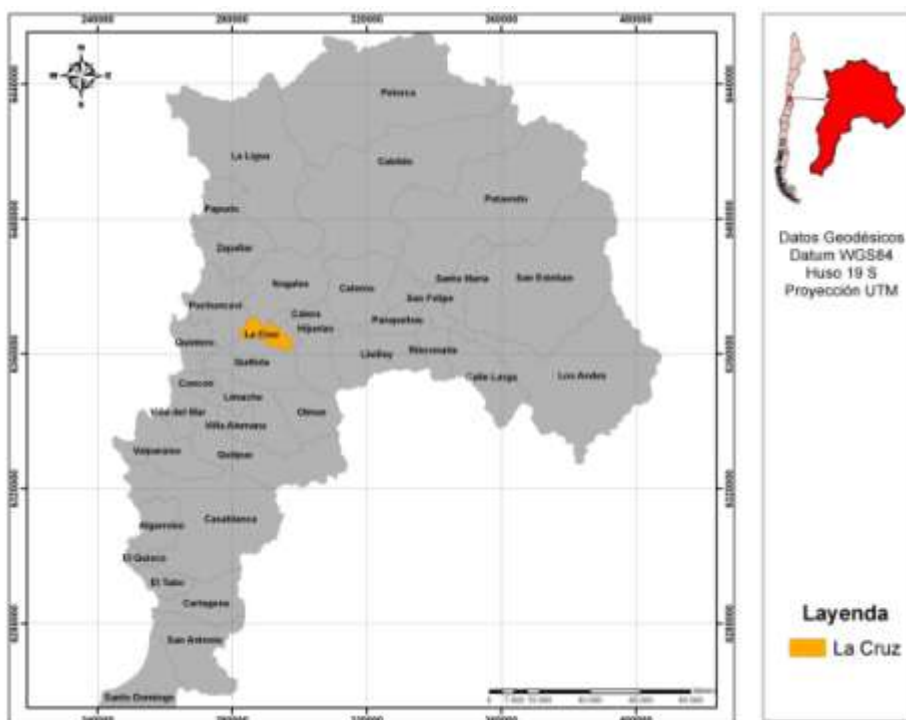
En este escenario, las comunas periurbanas de la región de Valparaíso, han estado experimentando un potente proceso de transformación espacial guiado por el mercado inmobiliario y el capital privado. En concreto, se trata de la restructuración urbana de áreas tradicionalmente rurales, las cuales son transformadas por el mercado inmobiliario en áreas residenciales consolidadas en forma de edificios o condominios. Este fenómeno conlleva la expulsión de la población residente originaria de los barrios y el reemplazo de esta por usuarios con mayor poder económico. En la literatura urbana se le hace referencia como gentrificación (Clark, 2010; Donzelot, 2007; Gasic, 2012; López-Morales, 2013; Smith, 2012).

Este es el caso de la comuna de La Cruz donde se evidencian importantes cambios en la geografía socio-residencial de la comuna, manifestada principalmente por la aparición de conjuntos residenciales cerrados, espacios comerciales y otros tipos de inversiones inmobiliarias. En este sentido, si bien la zona urbana de la comuna de La Cruz se presenta como una extensión de la actividad agrícola de la zona rural, con importantes áreas de *packings*¹ y parcelas productivas (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006), lo cierto es que durante los últimos diez años, es posible evidenciar la aparición incesante de condominios y villas cerradas, junto con un explosivo aumento y recambio poblacional, lo que ha generado la transformación de una comuna considerada de carácter rural y con alta tasa de adultos mayores, a una comuna netamente residencial con un importante número de población joven.

2.2. Contexto donde surge el problema: La Cruz inserto en el Gran Valparaíso

La comuna de La Cruz es una comuna perteneciente a la Provincia de Quillota, ubicada al noreste de la Región de Valparaíso. De acuerdo a las estadísticas entregadas por el Plan Seccional de la comuna (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006), La Cruz posee una superficie de 7.820 hectáreas, lo que abarcaría el 4.7% de la superficie provincial.

MAPA 1: Ubicación de la comuna de La Cruz en la Región de Valparaíso



Fuente: Elaboración propia (2015)

¹ *Packing* es el nombre que se le otorga al proceso de embalado de artículos y corresponde a una etapa importante en la actividad agrícola.

MAPA 2: Ubicación de la comuna de La Cruz en la Provincia de Quillota



Fuente: GeoFace -http://www.eseia.cl/archivos/DIA_Plan_Seccional_Zona_Urbana_Comuna_de_La_Cruz_Final.pdf

En cuanto a la superficie de la comuna, la división entre zona urbana y zona rural se comporta de la siguiente manera según las cifras entregadas por la Ilustre Municipalidad de La Cruz (2006).

Según cifras al año 2006, la zona urbana comprende una superficie de 390 hectáreas y se encuentra ubicada en el centro de la comuna. Esta zona implica el 5% del territorio comunal, sin embargo en ella se emplaza la mayor parte de la población. Se comprende un número de 10.611 habitantes lo cual significa el 86,6% de la población total de la comuna. Junto a esto, se observa un aumento de la densidad poblacional, la cual se encuentra cercana a 27,2 habitantes por cada 10.000 m².

Por otro lado, para el año 2006 la zona rural correspondía al 95% del territorio comunal, sin embargo contaba sólo con el 17,4% de la población total, lo que correspondería nada más que a un número de 2.240 habitantes, constituyendo una bajísima densidad poblacional de 0,3 habitantes por cada 10.000 m² (ver mapa n°3).

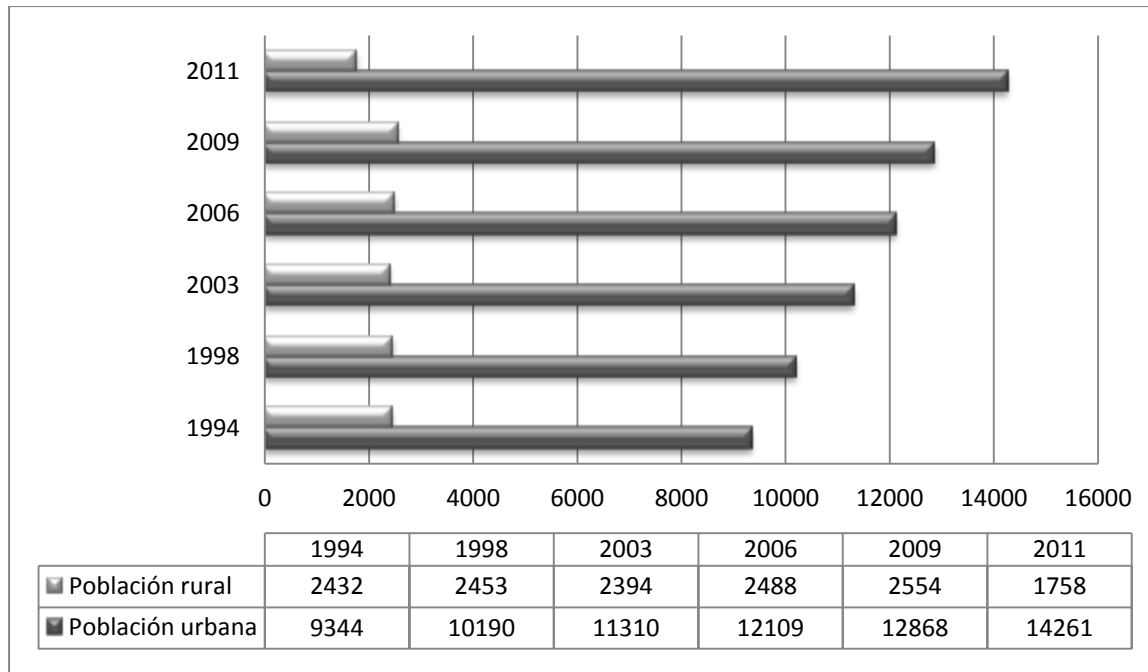
MAPA 3: Comportamiento de la expansión del área urbana de La Cruz



Fuente: GeoFace -http://www.eseia.cl/archivos/DIA_Plan_Seccional_Zona_Urbana_Comuna_de_La_Cruz_Final.pdf

Comprendido lo anterior y de acuerdo a las cifras que arrojan las encuestas CASEN de los últimos diez años, es posible notar que el comportamiento de la distribución urbano-rural revela un sostenido aumento de la población urbana por sobre la rural. Se advierte un aumento en la población residente en zona urbana, desde un 79.3 % en 1994 al 89.0 % en 2011, y un descenso de la ocupación rural desde el 20.7 % en 1994 a un 11.0 % en 2011.

GRÁFICO 1: Distribución de la población según asentamiento urbano o rural en la comuna de La Cruz (periodo 1994 – 2011)



Fuente: Elaboración propia según Encuesta CASEN 1994/1998/2003/2006/2009/2011

En relación a lo anterior, es posible comprender que la comuna de La Cruz posee una tendencia específica de crecimiento en la zona urbana. La expansión Norte-Sur y la aglomeración en relación a las vías intercomunales corresponden a una lógica de crecimiento, que comprende la presión ejercida por el aprovechamiento de las zonas periféricas al área metropolitana de Valparaíso, así como también de espacios agrícolas, con el propósito de controlar la expansión urbana y las exigencias de nuevas áreas residenciales que dicha expansión conlleva. Dicho proceso de expansión metropolitana presiona las ciudades limítrofes de la comuna de La Cruz (La Calera en el norte y Quillota en el Sur), produciéndose un patrón de influencia norte-sur el cual se expresa en la viabilidad de la comuna².

En este sentido, si bien se puede comprender la influencia de una lógica de crecimiento bajo la influencia ejercida por la expansión metropolitana del AMV, lo cierto es que la tendencia que marca el crecimiento de la comuna de La Cruz se relaciona principalmente por la carencia de un Instrumento de Planificación Territorial Comunal. Como se indica en la Memoria del Plan Seccional de la zona urbana de la comuna de La Cruz (2006):

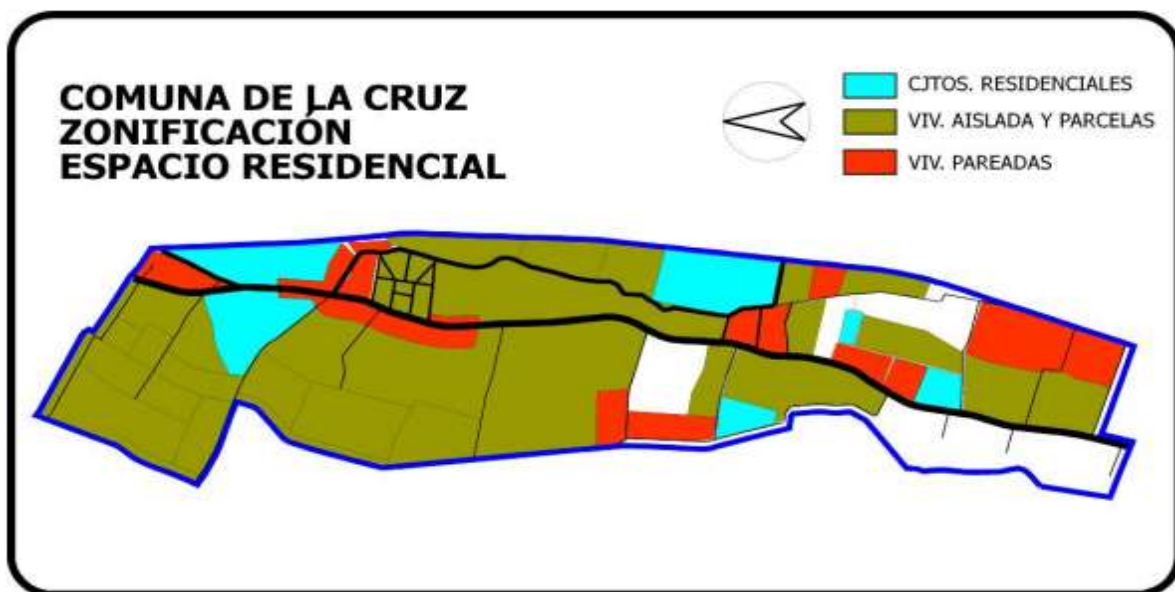
“Dado el acelerado proceso de crecimiento económico, la situación de conurbación con comunas mayores y la presión sobre el suelo para uso residencial tanto endógena como

² En relación a esto, la viabilidad estructurada dentro de la lógica Norte-Sur se expresa a través de la ruta interprovincial CH-62, la cual se comporta como la principal vía comunal y, además, como la columna vertebral de la zona urbana y conexión con las principales zonas de Quillota y La Calera (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006).

exógeno, ha resultado en la última década en un acelerado proceso de urbanización carente de un marco normativo de planificación territorial, que se ha traducido en el desarrollo y construcción de numerosos proyectos habitacionales que no obedecen al perfil característico del espacio urbano comunal” (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006, p. 11).

La aparición de los conjuntos habitacionales (bajo exclusiva responsabilidad del municipio, el cual es el único ente capacitado para otorgar permisos de edificación), sumado a los problemas de acceso a los espacios e infraestructura públicas, han complejizado el escenario urbano de la comuna de La Cruz. En este sentido, la trama urbana de la comuna se ha ido alterando no en relación a la estructura urbana en su totalidad, sino más bien de acuerdo al proceso de gentrificación ocurrido en zonas de la comuna. De este modo es posible observar, en una primera instancia, la proliferación de conjuntos habitacionales cercanos a las principales vías de conectividad intercomunal (ver mapa n°4). Además de aquello, la localización de las áreas verdes y de esparcimiento también se ubica en concordancia con la localización de dichos complejos habitacionales así como lo hace igualmente el equipamiento comercial y de servicios.

MAPA 4: Espacio residencial en área urbana de la comuna de La Cruz



Fuente: GeoFace -http://www.eseia.cl/archivos/DIA_Plan_Seccional_Zona_Urbana_Comuna_de_La_Cruz_Final.pdf

De todo esto se desprende que la comuna de La Cruz ha estado sufriendo importantes cambios en su morfología urbana durante los últimos años debido a la demanda por uso de suelo residencial, la penetración del sector privado y la conformación del proceso de gentrificación. En este sentido, el progresivo cambio en el paisaje urbano de la comuna, la conformación de un mercado habitacional específico para la Cruz, el explosivo aumento de la población urbana, y la considerable alteración de la trama urbana en

relación a los proyectos habitacionales, dan cuenta de la conformación del proceso de gentrificación en el área urbana de la comuna de La Cruz, sugiriendo la extensión del fenómeno para los próximos años.

El desarrollo del proceso de restructuración urbana en La Cruz, potenciado por la planificación urbana y la des-regularización ad-hoc al mercado inmobiliario, así como también por las condiciones ambientales atractivas para el negocio inmobiliario que presenta la comuna, le ha ido otorgando mayor protagonismo al sector privado dentro de las dinámicas urbanizadoras en la actualidad. En efecto, como ha sido posible observar, la trama urbana se ha ido alterando en relación a la tendencia de urbanización comandada por el del sector privado. Esto obliga a problematizar la dinámica en que se erige el proceso de gentrificación en La Cruz, puesto que el gobierno local ejecuta estrategias que potencian la aparición del fenómeno, como lo afirma la dotación de exclusiva de servicios, la mejoría del entorno urbano, y la otorgación de permisos de edificación en áreas gentrificadas

De esta manera se puede señalar que en términos de responsabilidades y consecuencias, la gentrificación pone en evidencia la tensión que existe entre los distintos agentes que intervienen en la realidad espacial de la comuna.

De acuerdo a esto, y siguiendo los planteamientos de Bourdieu (2001), se plantea la idea del espacio urbano como un campo de lucha, donde diferentes agentes se enfrentan en una disputa que determina la realidad espacial en cuestión. Para el autor, el campo de luchas no sólo dice relación con la competitividad en el sentido estrictamente económico, sino que también está relacionado con tensiones estratégicas en cuanto a las esferas de acción de cada agente (como por ejemplo las condiciones que plantea el Estado y los municipios como principales responsables de las obras en un territorio específico), disputas en el plano de las representaciones simbólicas (como las estrategias de marketing de “la vida en verde” o “alejada del caos de la ciudad” que las inmobiliarias promueven, o bien las cuestiones que conciernen a la estigmatización de las viviendas sociales) y las múltiples estrategias implementadas por los agentes pertenecientes al mercado de producción de vivienda.

Se puede comprender que la realidad espacial de la comuna de La Cruz se construye a partir de la lógica de la disputa que se genera de acuerdo a los posicionamientos en el campo específico de la ciudad, la cual involucra a agentes privados (en relación a su despliegue de estrategias de marketing o de posicionamiento), al Estado y gobierno local (en cuanto a las políticas de vivienda, planificación y su relación con la construcción del acceso al mercado), y a los propietarios-residentes de la comuna (en

cuanto a la dualidad ciudadanos y consumidores). En este sentido, se comprende que el conjunto de transformaciones experimentadas por la comuna sería el resultado de las relaciones de los agentes en el campo de luchas que supone el suelo urbano de La Cruz. Esta perspectiva es de suma importancia, pues resalta la relevancia de las interrelaciones de los agentes en la configuración del proceso de gentrificación.

En síntesis, se puede afirmar que la realidad espacial de la comuna de La Cruz se ha complejizado de manera tal que da forma a un procesos de restructuración espacial y social, generando un conjunto de tensiones y conflictos. El suelo urbano de la comuna se constituye, entonces, como un espacio de tensiones, un *campo de luchas*, en el cual se despliega una lucha por la obtención de capitales por parte de diferentes agentes. Surge, entonces, la intención de abordar el proceso de gentrificación a partir de las dinámicas de obtención y de capitales de los distintos agentes involucrados, enfatizando los procesos de disputa de capital económico (principalmente relacionado a las rentas de suelo), capital social, capital simbólico y capital espacial.

Por otro lado, la dinámica de disputa por el suelo urbano abre la posibilidad de entender a la gentrificación no sólo como un proceso desarrollado al alero de la inversión inmobiliaria, sino que también como una práctica y estrategia desarrollada por el gobierno local, pues es este organismo quien concede los permisos de edificación, y potencia el entorno urbano, la conectividad y el acceso a servicios para las áreas gentrificadas. Por lo anterior, se analizará también las prácticas y estrategias regulatorias municipales del suelo urbano.

Junto a lo anterior, y atendiendo a el escenario que propone el proceso de gentrificación en la comuna, con la presencia de una intensiva restructuración espacial y progresivo desplazamiento poblacional, interesa abordar cómo se ha producido este fenómeno en el área urbana de La Cruz desde la perspectiva espacial. Es decir, se identificarán y caracterizarán las formas espaciales que ha generado el proceso de gentrificación en el área urbana comunal.

3. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cómo se ha producido el proceso de gentrificación en el periodo 2002-2014 en la comuna de La Cruz?

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo general

Analizar el proceso de gentrificación ocurrido durante el periodo 2002-2014 en la comuna de La Cruz.

4.2. Objetivos específicos

- Identificar las características espaciales generadas por el proceso de gentrificación durante el periodo 2002-2014.
- Identificar y caracterizar la lucha de capitales en relación al proceso de gentrificación
- Cuantificar y analizar la apropiación de renta de suelo de los vecinos-propietarios y los agentes inmobiliarios
- Identificar y caracterizar las prácticas y estrategias regulatorias municipales del suelo urbano vinculadas al proceso de gentrificación.

5. RELEVANCIAS

La ciudad es el territorio físico donde la sociedad se despliega. Es el lugar donde las personas se encuentran e interactúan. Según reflexiona Gino Germani (1967), la ciudad actúa como un mecanismo de integración en dos sentidos: primero, es una integración geográfica, donde se concentra la población, los recursos materiales y humanos; segundo, la ciudad actúa como integrador social, donde se comparte una cultura local.

En este sentido, preocuparse por la ciudad es preocuparse por la realidad colectiva. La ciudad, la ciudadanía y los asuntos urbanos han suscitado amplio interés en la sociología –prácticamente desde sus orígenes como disciplina- debido al impacto que generan los estudios urbanos en la realidad espacial inmediata. En otras palabras, hacer investigación urbana, es plantear problemáticas contingentes y generar conocimiento específico para conformar un aporte en términos de intervención social.

De esta forma, los estudios urbanos, cualquiera sea su naturaleza y objeto específico de estudio, buscan generar conocimiento sobre la realidad espacial que pueda utilizarse

mayoritariamente para políticas urbanas, así también como para ampliar el debate para la ciudadanía en general. Este estudio no es la excepción.

En este mismo orden de ideas, la producción de conocimiento científico entorno a la ciudad moderna se ha convertido en un asunto sustancial. Como consecuencia de las importantes transformaciones que han experimentado las urbes (tanto las grandes metrópolis como las pequeñas ciudades) en relación a las estructuras socioeconómicas, socio-espaciales y territoriales, son muchos los pensadores de lo urbano que acusan el surgimiento de nuevas problemáticas (Germani, 1967; García Canclini, 1997; De Mattos, 2001; Borja, 2003; Soja, 2008; Sequera, 2013).

En este sentido, la Gentrificación plantea un escenario complejo para la investigación social debido a los múltiples aspectos involucradas en el proceso.

La presente investigación pretende, en términos **prácticos**, contribuir a la formulación de políticas públicas que busquen intervenir en el desarrollo urbano, desde una perspectiva amplia y crítica. Respecto a lo anterior, se cree necesario aportar conocimiento científico para la conformación de políticas de desarrollo urbano que incorporen una perspectiva social amplia, en el sentido de incluir en el análisis no sólo lineamientos técnicos y de impacto medioambiental, sino que también incluir una perspectiva holística de lo que significa la reestructuración urbana en términos de desplazamiento de población humana. De este modo, es relevante revelar la forma en cómo actúa el Estado, mediante los gobiernos locales -municipalidades- posibilitando un tipo de desarrollo urbano comandado por el mundo privado, con todas las consecuencias que aquello implica: segregación residencial socioeconómica, fragmentación urbana, gentrificación y problemáticas ambientales. En este sentido, se pondrá atención sobre los aspectos municipales en términos de alianzas público-privadas en relación a la interrogante sobre si los instrumentos municipales favorecen la acción del sector privado y afectan a la estructura urbana de forma directa o indirecta, a modo de mejorar los recursos municipales. Junto a esto, se torna relevante analizar el renovado interés por la rehabilitación urbana a partir de la Actualización de Instrumentos de Planificación Territorial (MINVU, 2014) para arrojar luces acerca de la existencia de alguna relación entre las leyes de rehabilitación y la Gentrificación y así comprender mejor el futuro panorama de las ciudades del país. Por otro lado, los estudios sobre Gentrificación son necesarios para la política urbana en relación a la geografía urbana de los desahucios y otros fenómenos relacionados a la vivienda, a la expulsión y a los desplazamientos de población. En relación a esto, el presente estudio contribuye también a comprender el panorama de repolitización de lo urbano y la

emergencia de resistencias, protagonizados tanto por movimientos sociales a favor el derecho a la vivienda, movimientos contra ciertos proyectos urbanos, o bien organizaciones en defensa de equipamientos públicos.

Por otro lado, en términos **teóricos**, la presente investigación busca ampliar el conocimiento acerca del fenómeno de Gentrificación desde la perspectiva sociológica. En este sentido, la investigación aporta una mirada compleja al proceso de restructuración urbana, sobre todo a partir de la integración de la mirada urbanística (en términos de morfología y cambio de paisaje urbano) y sociológica (en relación a los cambios en la composición social de la población debido al desplazamiento exclusionario). En relación a lo anterior, la investigación pretende entregar un sostén teórico sociológico al análisis de la Gentrificación a partir de la teoría de campos de Bourdieu. Bajo esa lógica se entiende que el suelo es un capital por cual distintos agentes luchan, acumulan, se lo apropian y excluyen a otros agentes. Junto a esto, se pretende entregar soporte empírico a la teoría de brecha de rentas, visualizar cuáles han sido los componentes simbólicos bajo los cuales opera la acumulación económica de renta de suelo y, de este modo, aportar al conocimiento sobre la gentrificación en espacios periféricos de las nuevas áreas metropolitanas o ciudades-región, donde la diferencia entre urbano y rural tiende a difuminarse.

Por su parte, en cuanto al aspecto **metodológico**, la investigación busca aportar al instrumental técnico de la disciplina en relación al fenómeno de Gentrificación. Si bien, gran parte de las investigaciones realizadas en torno a este tema se han llevado a cabo desde una perspectiva cuantitativa (generalmente desde el urbanismo) o cualitativa (particularmente empleada en la investigación sociológica urbana), la presente investigación propone integrar ambas estrategias metodológicas. En este sentido, se busca contribuir al diseño de instrumentos cuantitativos para la medición de la Gentrificación mediante el empleo del análisis de acumulación y desposesión de renta de suelo. Por otro lado, desde el enfoque cualitativo, la investigación propone analizar los discursos de los agentes involucrados en el proceso de Gentrificación en la comuna de La Cruz. Finalmente, para el análisis de los aspectos relacionados al desplazamiento poblacional, se propone una metodología mixta para los aspectos económicos-territoriales y discursivos.

6. MARCO TEÓRICO

6.1. LA CIUDAD COMO CAMPO DE LUCHAS

La ciudad ha sido una preocupación sociológica de larga data. Las primeras aproximaciones a los asuntos de la urbe desde la sociología fueron principalmente en relación a los fenómenos que dieron forma a las grandes ciudades. En este punto, autores como Émile Durkheim, Max Weber o George Simmel compartieron la preocupación por los procesos de conformación de las urbes tanto en un plano macro-social (analizando fenómenos como el proceso del cambio de la ciudad medieval hacia la ciudad moderna occidental, así también el estudio los procesos migratorios campo/ciudad) como desde una perspectiva micro-social bajo la óptica de la ciudad como el principal escenario de las interacciones sociales (Vergara, 2013; Valladares, 2012).

A principios del siglo XX, la consolidación de las grandes urbes, como consecuencia de la industrialización de las ciudades (Valladares, 2012) le otorgó un nuevo impulso a la disciplina sociológica a modo de comprender los cambios que las ciudades estaban experimentando. De esta forma, a partir de la década de 1920 y 1930, el grupo de investigación urbana del departamento de Sociología de la Universidad de Chicago (cuyo legado analítico y conceptual posteriormente se denominó “Escuela de Chicago” y/o “Escuela Ecológica”) publicó una serie de trabajos donde se introducía un nuevo marco conceptual y nuevas formas de análisis espacial, mediante nuevas aproximaciones metodológicas, ligadas a problemas que se presentaban “en una época de delincuencia y otras graves dificultades, en una urbe de crecimiento desproporcionado” (Azpúrua, 2005, p. 25). En efecto, la pobreza, el crimen, la inmigración, la industrialización y la urbanización de la población, todos fenómenos que afectaban a la ciudad de Chicago, fueron determinantes para nutrir la perspectiva sociológica de la ciudad y generar nuevos marcos tanto en lo teórico como en lo metodológico (Vergara, 2013).

Siguiendo a Azpúrua (2005) las innovaciones de la Escuela de Chicago dicen relación con su nueva intromisión analítica, que, a diferencia de los estudios realizados hasta aquel entonces, apuntaban a revisar los cambios que las ciudades estaban sufriendo en su expansión y no necesariamente al proceso constitutivo de una ciudad. En este sentido, la Escuela Sociológica de Chicago estableció un punto de partida para los estudios de los fenómenos urbanos de manera sistémica y metodológicamente rigurosa a partir del interés por la relaciones humanas y su entorno natural, adaptando un enfoque biológico a la realidad espacial (Martínez, 2010). De esta forma, los estudios

propusieron, en cuanto al plano teórico, conceptos novedosos al análisis urbano tales como *competencia, dominación, invasión o sucesión*; mientras que en el plano metodológico presentaron innovaciones desde la perspectiva cualitativa como la etnografía o el análisis de documentos, con el propósito de erigir un constructo teórico para fundamentar la concepción de la ciudad como un organismo ecológico.

Si bien las innovaciones metodológicas y teóricas de la Escuela de Chicago constituyen un aporte enorme para los estudios urbanos, los planteamientos no se encuentran exentos de críticas. En relación a lo anterior, según Gottdiener y Feagin (1990), el enfoque ecologista, a pesar de dar cuenta del sistema y las relaciones de interdependencia a nivel teórico, es metodológicamente individualista. Así, establecen como unidad de análisis al individuo o a una institución inserto en alguna competencia, generando un análisis de la acción carente de sentido integral del proceso estructural de las dinámicas urbanas. Por otra parte, el supuesto tácito donde se asume que el desarrollo social necesariamente busca el equilibrio y se lleva a cabo mediante la adaptación funcional al medio ambiente, ha sido criticado ampliamente debido a las limitantes analíticas que esta conjetura implica para con los nuevos problemas urbanos en el sentido del conflicto y las dinámicas de exclusión. Otro de los aspectos criticados ampliamente es el supuesto que establece la estabilidad de la interacción social en los sistemas capitalistas, ya que desde esta perspectiva se asume que el cambio proviene del exterior, lo que deriva, según los críticos a la perspectiva ecológica, en una restricción para el análisis intra-sistema para con las relaciones sociales, económicas y de poder. Finalmente, el supuesto tácito que desarrolla la idea que la organización social en un sistema capitalista se despliega a través de la interdependencia funcional ha sido criticado debido a que su análisis no considera factores como el poder, la desigualdad, el Estado o las relaciones espaciales (Gottdiener & Feagin, 1990).

Las contribuciones de la Escuela Ecológica de Chicago, junto con los nuevos escenarios que comenzaron a presentar las urbes, abrieron nuevos campos para el estudio de la ciudad. En lo que respecta a esto, el desarrollo de los principales lineamientos teóricos y metodológicos, el despliegue de las críticas al enfoque, y las nuevas realidades espaciales en las ciudades, dieron forma a importantes aportes especialmente en Europa, Norteamérica y América Latina (Yoclevsky, 1993).

Sin duda uno de los aportes que significó una vasta influencia en los estudios urbanos contemporáneos fue realizado por el sociólogo francés Pierre Bourdieu (2001), quien, a

partir de su teoría de campos³, elabora un análisis al mercado de viviendas individuales en Francia. En dicho estudio, Bourdieu propone un análisis económico estructural del mercado de vivienda desde una perspectiva sociológica y antropológica, involucrando conceptos como Campo, Capitales, Agentes y Estrategias, entre otros. En específico, el autor francés plantea la idea de que el mercado de viviendas individuales se constituye como un escenario de luchas (como un "campo" desde la teoría bourdesiana) donde los diferentes agentes involucrados disputan diferentes capitales, desplegando estrategias específicas para ello. En relación a esto el autor declara:

"La decisión económica no es la de un agente económico aislado, sino la de un colectivo: grupo, familia o empresa, que funciona como campo. El análisis, en consecuencia, debe consagrarse a describir la estructura del campo de producción y los mecanismos que determinan su funcionamiento, en lugar de conformarse con el simple registro, que exige en sí mismo una explicación, de las covariaciones estadísticas entre variables y acontecimientos." (Bourdieu P. , 2001, p. 26)

Se observa pues, en la constitución del campo del mercado de viviendas individuales francés, la acción de dos agentes: el agente público representado por Estado y el agente privado, compuesto principalmente por empresas inmobiliarias y constructores artesanales (característicos del mercado inmobiliario francés). Asimismo, se entiende que tanto agentes privados como públicos despliegan diferentes estrategias para posicionarse de forma ventajosa en el campo del mercado de viviendas y luchan para obtener los beneficios de diferentes capitales involucrados.

Respecto a la incidencia del agente público, Bourdieu confiere gran protagonismo al Estado, incluyendo dentro de su análisis perspectivas innovadoras en cuanto a la construcción de la demanda y la oferta en relación a la configuración del mercado y la incidencia de éste agente en dicho campo. De esta forma se comprende que:

"el mercado de las casas individuales (como cualquier mercado, aunque sin duda en grados diferentes) es el producto de una *doble construcción social*, a la que el Estado hace una contribución decisiva: construcción de la demanda, a través de la producción de las disposiciones individuales y, más precisamente, de los sistemas de preferencias individuales - en materia de propiedad o de locación especialmente- y también por medio de la asignación de los recursos necesarios, es decir, las ayudas estatales a la construcción o la vivienda definidas por leyes y reglamentos cuya génesis es igualmente posible describir; construcción de la oferta, a través de la política del Estado (o de los bancos) en materia de crédito a los constructores, que contribuye, junto con la naturaleza de los medios de producción utilizados, a definir las

³ Según la teoría desarrollada por Pierre Bourdieu, "campo" es un espacio de juego donde se establecen relaciones entre participantes. Dichas relaciones involucran luchas y conflictos de intereses entre los participantes (que en términos estrictos son denominados como "agentes" debido la capacidad que poseen de agencia, es decir, luchar, crear, participar, destacando que no son estáticos). Por otro lado, el concepto de "Lucha" se entiende como la disputa que se libra por el "capital" específico del campo (simbólico, económico, entre otros) en la cual se emplean "estrategias" específicas.

condiciones de acceso al mercado y, más precisamente, la posición en la estructura del campo, extremadamente disperso, de los fabricantes de casas, y por lo tanto las coacciones estructurales que pesan sobre las decisiones de cada uno de ellos en lo que se refiere a producción y publicidad. Y basta llevar un poco más adelante el trabajo de análisis para descubrir además que la demanda sólo se especifica y se define por completo en relación con un estado particular de la oferta y también de las condiciones sociales, en especial jurídicas (reglamentos en materia de construcción, permisos para construir, etc.), que le permite satisfacerse” (Bourdieu P. , 2001, p. 25)

De esta forma, se entiende que la lógica del campo de las viviendas se conforma tanto a partir por las relaciones objetivas que se establecen entre los diferentes constructores que compiten por la conquista de porciones de ese mercado (constituyendo un campo de fuerzas cuya estructura en un momento dado está en el origen de las luchas que aspiran a conservarlo o transformarlo); como por las leyes generales de funcionamiento que valen para todos los campos según las propiedades características del producto.

Además del protagonismo del agente público en la configuración de la lógica del mercado, otro tópico importante en el análisis de Bourdieu está relacionado con las estrategias que los diferentes agentes despliegan para la obtención del capital en disputa y el posicionamiento específico dentro del campo. Por ejemplo, en cuanto a la disputa por el capital económico, el agente público utiliza recursos políticos para establecer el conjunto de condiciones sociales y económicas que conforman el estado del mercado de vivienda (contenido en la denominada política de vivienda). Por su parte, los agentes privados (inmobiliarias y constructores artesanales, en este caso), utilizan tanto estrategias técnicas (como la diversificación de los modelos), estrategias organizacionales (como la subcontratación) y estrategias simbólicas (como el recurso de la retórica a lo tradicional o el dominio del capital simbólico mediante la publicidad).

Como resultado de este estudio, la sociología urbana se nutrió de un importante constructo teórico y metodológico apto para ser utilizado en contextos diferentes al francés. Es más, el aporte de Bourdieu significó re-pensar la ciudad, asumiendo que ésta es, ante todo, una construcción social derivada de la interacción incesante entre múltiples agentes en disputa por los capitales involucrados en el campo.

Otro gran aporte para la teoría del conflicto urbano fue realizado por el británico David Harvey (2013), quien a raíz de los cambios experimentados por las ciudades en relación a la instalación de nuevos modelos económicos, propuso un análisis urbano crítico centrado en las fuerzas sociales que subyacen en la constitución y usos de las ciudades.

Para Harvey, la asombrosa velocidad y magnitud del proceso de urbanización ha significado una recomposición de las sociedades en múltiples momentos, los cuales “nos han hecho y rehecho a lo largo de la historia en un proceso urbano impulsado por poderosas fuerzas sociales” (Harvey, 2013, p. 20). En este sentido Harvey apunta hacia una ciudad que *se hace y rehace* a partir de una fuerza configuradora subyacente en el proceso de urbanización y donde se expresan diferentes esferas de poder con influencias que impactan a la ciudad de forma desigual, configurándose un escenario de luchas y disputas.

Apoyado por las ideas de Henri Lefebvre en cuanto la ciudad como un derecho, y a las propuestas de Robert Park en cuanto la ciudad como creación y obligación del hombre, Harvey plantea la idea de la reivindicación al derecho a la ciudad, según entiende que:

“la cuestión de qué tipo de ciudad queremos no puede separarse del tipo de personas que queremos ser, el tipo de relaciones sociales que pretendemos, las relaciones con la naturaleza que apreciamos, el estilo de vida que deseamos y los valores estéticos que respetamos. El derecho a la ciudad es por tanto mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos. Es, además, un derecho más colectivo que individual, ya que la reinención de la ciudad depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización” (Harvey, 2013, p. 20).

Tanto las ideas planteadas por Bourdieu (2001), como los aportes de Harvey (2013) fueron recogidos por los estudios urbanos latinoamericanos. En cuanto a lo primero, Martín Criado (2008), apoyado con la teoría de campos de Bourdieu, propone analizar a la sociedad como un entramado inestable de interdependencias donde los distintos campos pueden entrar en relaciones de conflicto entre sí y donde los entramados de interdependencias se encuentran en continuo proceso de integración. Es decir, desde esta perspectiva, los distintos sectores que integran la sociedad no se encuentran necesariamente integrados de forma armoniosa y en la persecución de sus objetivos e intereses pueden entrar en conflicto entre sí, generando un entramado inestable de tensiones. Por otro lado, congruente con las ideas de Harvey, Rodrigo Salcedo (2007) entiende que el espacio es una realidad socialmente construida y es el escenario donde el poder se expresa y se ejercita. De esta forma el autor desarrolla una perspectiva de ciudad a partir de las dinámicas de poder/resistencia dentro de la cual destaca, desde el plano del urbanismo, la relación directa entre la construcción de la ciudad y la utilización del espacio para fines económicos y políticos.

De acuerdo a las perspectivas planteadas con anterioridad, Gottdiener y Feagin (1990) identifican el desarrollo de una *nueva sociología urbana crítica* que concuerda con la

idea de la ciudad como lugar donde se expresa la lucha y el poder de las diferentes esferas de lo social, político y económico. Dentro de este nuevo paradigma, se propone un análisis complejo que implique tanto una óptica macro-social como micro-social. A nivel macro se busca vislumbrar la predominancia de la estructura económica en la realidad espacial y relacional; mientras que a nivel micro se establece que las relaciones sociales son predominantemente antagónicas y, además, se propone a la desigualdad como elemento básico de las relaciones sociales y del desarrollo social.

Para efectos del siguiente estudio utilizaremos la perspectiva urbana crítica, sobre todo a partir de la teoría de campos de Bourdieu (2001) con el propósito de otorgar un bagaje teórico contundente para analizar la realidad espacial en disputa que se presentan en las ciudades que se insertan dentro de las transformaciones urbanas contemporáneas, específicamente con el objetivo de vislumbrar a los actores, las estrategias y los capitales involucrados en el campo que significa la ciudad. Mediante esto, será posible abordar relacionamente el fenómeno social de la ciudad, comprendiendo la realidad como una dinámica donde las relaciones que se establecen lo hacen en el seno de un conjunto de posiciones diferenciadas y donde siempre hay recursos y posicionamientos en juego que generan una lucha por los mismos.

6.2. TRANSFORMACIONES URBANAS CONTEMPORÁNEAS

6.2.1. El origen de las transformaciones urbanas contemporáneas

Los diferentes enfoques sobre el fenómeno de transformación urbana concuerdan en su apreciación acerca del origen del conjunto de las transformaciones como consecuencias tanto de los procesos de expansión del proyecto hegemónico de la globalización como de los procesos de desarrollo tecnológico y comunicacional (Castells, 1997; Dabat, 2002).

El desarrollo y expansión del capitalismo ha provocado la penetración de sus dinámicas económicas y políticas en la estructura y desarrollo urbano sobre todo a través del impacto del fenómeno de la globalización. Así se entiende que “las principales transformaciones metropolitanas están vinculadas a la Inversión Extranjera Directa (IED) y a la economía global” (Ciccolella & Mignaqui, 2009, p. 13), generando un diálogo entre la forma de construcción de la ciudad y las políticas implantadas por el proceso de globalización capitalista y la noción de progreso tras ella, provocando la ascensión del sector privado como modelador de la dinámica urbana.

En concreto, es posible comprender que

“la profundización del régimen de acumulación flexible ha dado lugar a la competencia interurbana y, por lo tanto, a la necesidad de desarrollo de atributos para dotarse en esa lucha, en el marco de una economía de tendencias marcadamente globalizadoras. La expresión de estas tendencias a nivel de instrumentos y planes urbanísticos está constituida por la planificación estratégica y el marketing urbano” (Ciccolella & Mignaqui, 2009, p. 36).

Adicionalmente, autores como Alejandro Dabat (2002) y Manuel Castells (1997) comprenden que es posible observar la expansión mundial de las redes de transporte y comunicación junto al aumento de los flujos migratorios como fenómenos que también han moldeado la forma y uso de las ciudades en las últimas décadas. En este sentido, Dabat (2002) declara que estamos frente a la *unificación tecno-económica del mundo*, dando a entender el alcance y la magnitud del conjunto de procesos que están homogeneizando, fraccionando, y re-articulando las ciudades en su plano macro-social.

Los avances tecnológicos han estrechado los límites del mundo, resultante de la fluidez con que se transmiten los cánones de la economía global y la geopolítica mundial. El conocimiento y la información son transmitidos de forma inmediata desde un extremo del mundo hasta el otro. Las consecuencias de dichos avances han modificado las relaciones sociales de producción técnica, reduciendo las fronteras entre agentes y ampliando el marco de influencia de la información. Todo ello converge en una nueva forma relacional, modificando las estructuras sociales y tejiendo una red compleja de información y conocimiento.

Por otra parte, la migración actual es un fenómeno que va de la mano del avance tecnológico y que también tiene repercusiones en la ciudad. En este sentido el flujo de capitales, el traspaso de información y la ampliación de las redes comunicacionales han generado procesos migratorios amplios y complejos –como por ejemplo la migración hacia Estados Unidos o hacia polos de mayor desarrollo- que repercuten en la conformación de las ciudades en el sentido de la ampliación de las tramas residenciales a partir de la conectividad de carreteras y servicios de transporte intermodales, por ejemplo. Además de aquello, la actividad migratoria en general se ha visto intensificada a partir del despliegue de nuevas tecnologías relacionadas con la comunicación y, sobre todo, como consecuencia de la disminución de los costos relativos al transporte (CEPAL, 2006), lo que ha generado procesos migratorios complejos que en la territorialidad se traducen en formas de organización específicas de los migrantes, a saber, relacionadas con fenómenos de discriminación y de segregación residencial en mayor medida.

En el marco de las observaciones anteriores es posible comprender, entonces, que los cambios experimentados por las distintas ciudades –que involucran tanto transformaciones en cuanto a su morfología como en su lógica y dinámica- podrían considerarse como el resultado de los procesos derivados de la globalización y del desarrollo comunicacional y tecnológico que el mundo ha experimentado durante las últimas décadas, cuyo principal efecto es la expansión urbana en sus diferentes manifestaciones.

6.2.2. La expansión urbana y sus diferentes expresiones

El conjunto de transformaciones que se han efectuado en las últimas décadas en gran parte de las ciudades del orbe han sido estudiadas, en el mayor de los casos, a partir de la perspectiva Neo-estructuralista. En relación a esto, se ha estudiado la relación entre la estructura económica y la composición de la ciudad. En este sentido, los análisis económicos sobre la pérdida del peso de la industria y el aumento de la importancia de los servicios, tanto en la generación del PBI como del empleo, apuntan a que éstos han acentuado los procesos de urbanización de la economía y de la población, provocando la revitalización y expansión de la mayor parte de las grandes áreas metropolitanas (De Mattos, Riffo, Yañez, & Salas, 2005).

Basados en las consideraciones anteriores –que corresponden a las ideas mayormente aceptadas dentro de los estudios urbanos contemporáneos- Pablo Ciccolella e Iliana Mignaqui (2009) proponen analizar el fenómeno de la expansión urbana en cuanto a la relación existente entre el nuevo régimen de acumulación y los modelos de consumo. De esta manera, los autores proponen una perspectiva que comprende al fenómeno urbano de crecimiento morfológico de la ciudad como una regeneración estructural basada en el proceso dialéctico de desestructuración-reestructuración a partir de la conjunción del nuevo modelo de producción, circulación y consumo, con la nueva forma de la base económica del proceso de acumulación (Ciccolella & Mignaqui, 2009).

Si bien la comprensión de la expansión urbana como un proceso dialéctico de desestructuración-reestructuración es el principal aporte del enfoque de los autores anteriores, la preocupación por la relación entre los modelos de producción/consumo con la dinámica urbana es un tema horizontal en los estudios sobre la transformación contemporánea de la urbe.

De acuerdo a lo anterior, el geógrafo y urbanista norteamericano Edward Soja (2008) plantea que el crecimiento urbano se desarrolla de acuerdo a la dinámica de consumo y

de producción, generando nuevos espacios policéntricos. El sistema multimodal que propone el autor, señala la dispersión de múltiples núcleos que en su relación conforman un sistema de redes metropolitanas flexibles, provocando el descongestionamiento del centro de la ciudad y, en consecuencia, balanceando el peso de forma amplia dentro de toda la trama urbana (Soja, 2008).

De los planteamientos anteriores se deduce que ambas perspectivas revisadas comprenden el fenómeno de expansión urbana desde una idea de continuidad. En otras palabras, para ambos autores el crecimiento urbano corresponde a un fenómeno progresivo que, en estricto rigor, se naturaliza debido al ritmo de la economía y la sociedad.

Contrariamente a la perspectiva de continuidad, Carlos De Mattos (2012) propone analizar la expansión urbana desde la óptica de la ruptura. En este sentido, el autor comprende que la urbanización acelerada y la sobreoferta de mercados producen en su conjunto la ruptura de la unidad de la ciudad, generando lo que posteriormente denomina como *Metropolización*. Para De Mattos, la expansión urbana entendida mediante el proceso de *Metropolización* correspondería al fenómeno donde la ciudad crece a través de la integración de territorios contiguos, rurales y urbanos. Cabe mencionar que dicha anexión de territorios se produce en un marco donde la continuidad de la ciudad es fragmentada mediante la conexión de “manchas urbanas” o “nuevas centralidades” que distan de la lógica transversal de la ciudad (De Mattos, 2001).

Con un enfoque macro-analítico, pero también desde la perspectiva fragmentaria, Jacques Donzelot (2004) comprende que la ciudad se expande de acuerdo a tres velocidades: 1) Relegación, devaluación y deterioro estructural con conformación de zonas urbanas de nulo avance; 2) Gentrificación o rehabilitación y reconversión de los centros históricos; 3) Periurbanización, donde el espacio urbano se expande en las periferias rurales, conectándose con la urbe a través de nuevas vías de acceso, generando nuevas centralidades (Lacarrière, Girola, Thomasz, Yacovino, Lekerman, & Crovara, 2011).

A continuación, utilizando la categorización analítica de Donzelot (2004), se expondrán diferentes dimensiones sobre los principales fenómenos urbanos contemporáneos: Periurbanización y Gentrificación.

6.2.2.1. Periurbanización

El comportamiento expansivo de la ciudad ha difuminado los límites entre lo urbano y lo rural, generándose una dinámica de aprovechamiento de zonas rurales con el objetivo de controlar la expansión urbana, proceso que se ha denominado Periurbanización (Dascal & Villagrán, 1995).

Según la mirada estructuralista de Francisco Entrena (2004), es la progresiva expansión de modelos de ciudad dispersa, desconcentrada o difusa, junto con la revalorización del papel de las áreas metropolitanas, así como una intensificación de su crecimiento y expansión, el principal antecedente del fenómeno de Periurbanización. Siguiendo la idea, Carlos Ferrás (2000) entiende que

“hay autores que hablan de la ciudad desconcentrada o dispersa, la cual se caracteriza por la propagación espacial de la población urbana, entendiendo por ésta la que no está funcionalmente vinculada a las actividades propias de las áreas rurales, es decir, la población que reside en las áreas rurales y que no se encuentra ocupada en las tareas agrícolas” (Ferrás, 2000, p 6)

De lo anterior se desprende que la expansión del fenómeno de la Periurbanización se ha ido traduciendo, en términos demográficos concretos, en un creciente aumento de las construcciones en áreas más o menos próximas a las ciudades y/o afectadas por sus influencias.

Siguiendo con Entrena, el proceso de Periurbanización ha sido conceptualizado de distintas formas en la literatura urbana. Por un lado, en la literatura anglosajona, española e italiana, se ha tratado al fenómeno también con el término de Suburbanización, en cambio en la literatura francesa y parte de la española se le ha llamado Rururbanización y Periurbanización, mientras que se habla de contraurbanización en Estados Unidos y parte de Europa.

Ahora bien, más que un valor conceptual –ya que, como se acaba de exponer, el consenso conceptual no existe completamente-, la importancia teórica del fenómeno de Periurbanización radica en la capacidad de contribuir al análisis de la realidad espacial.

En este sentido, Antonio Font (1997) comprende que el fenómeno de Periurbanización genera distintos escenarios:

1. Aglomerados, es decir, asentamientos urbanos cuya característica principal es la continuidad de sus tramas, su relativa densidad y la mezcla de usos. Se trata de

asentamientos de formación histórica o reciente que albergan los servicios y las actividades que se identifican con la centralidad.

2. Extensiones de las tramas urbanas por prolongación de sus mallas viarias, generalmente de carácter más monofuncional (residencial, industrial, etc.), y que por su relativa posición central están también sometidas a procesos recientes de densificación y transformación.

3. Hilos o filamentos, es decir, formaciones lineales a lo largo de infraestructuras viarias históricas (carreteras o caminos) o de elementos geográficos singulares (ríos, elementos orográficos, etc.). En su evolución, producen la soldadura entre asentamientos próximos y dan lugar a sistemas urbanos conurbados.

4. Desagregados, o sea, asentamientos en forma arbórea o en paquetes más o menos cerrados sobre topografías diversas, de carácter predominantemente residencial, aunque sean frecuentes también en el uso industrial y de almacenamiento en la segunda y tercera coronas metropolitanas.

5. Asentamientos dispersos, producidos como resultado de la ocupación individualizada del territorio rústico según una lógica autoorganizativa y sin las características de marginalidad o de autoconstrucción que fueron significativas en épocas anteriores.

6. Elementos arteriales. Se trata de las fibras o canales de comunicación o movilidad, que representan fundamentalmente las infraestructuras viarias y de transporte, y las de los sistemas energéticos y de telecomunicaciones, cada vez más relevantes para la organización territorial.

7. Enclaves o nodos, integrados por edificios o agrupaciones de edificios e instalaciones, situados en puntos estratégicos del territorio (enlaces de autopistas, intercambiadores de transporte, etc.), de máxima accesibilidad y/o significación metropolitana. Son los «nuevos lugares centrales».

Con una perspectiva distinta, Zárate (1984) establece que la conformación del área periurbana se conforma de tres maneras distintas: 1) Desarrollo discontinuo: la franja rururbana ha surgido en torno a la ciudad central de manera regular dando origen a un área de baja densidad de población; 2) Desarrollo radial: el crecimiento ha tenido lugar a lo largo de las principales vías de acceso y de forma segmentada; y 3) Desarrollo a saltos: la franja rururbana se compone de núcleos de usos de suelo urbano en medio de territorios cuya función es exclusivamente rural.

Otra perspectiva interesante es la que plantea Gaja i Díaz (2004), que comprende que el fenómeno de Periurbanización ha generado un creciente consumo de suelo, sin crecimiento demográfico. También ha provocado la constitución de estructuras policéntricas, reticuladas o malladas, superando las antiguas estructuras metropolitanas monocéntricas o con un núcleo principal. Junto a ello, el autor plantea la primacía del espacio de las comunicaciones y la aparición de una nueva periferia, con abundante empleo terciario, frente a la tradicional periferia metropolitana, inicialmente sólo industrial, y después residencial y comercial, generando finalmente una pérdida de densidad y de continuidad espacial.

Si bien no existe una sola mirada para el fenómeno periurbano, la mayoría de los autores concuerdan, al igual que Pellicer (1998), que ante el deterioro que están sufriendo muchos de los espacios periurbanos como consecuencia del intenso proceso de urbanización, se hace necesario establecer un escenario de equilibrio entre la ciudad y el entorno, revitalizar los espacios ecológica, cultural y económicamente para satisfacer las nuevas demandas sociales de los nuevos y antiguos residentes. Para ello, el autor plantea ciertos puntos que ayudarán para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos periurbanos:

1. Control de la expansión física de los centros urbanos.
2. Adecuada regulación de su heterogeneidad funcional y social, sobre todo donde existe amenaza de exclusión social.
3. Efectiva y eficiente gestión de su ecosistema.
4. Mejora de la accesibilidad y del transporte, recurriendo para ello a opciones respetuosas con el medio ambiente.
5. Conservación y desarrollo de su herencia natural y cultural.

Tomando los planteamientos de Pellicer (1998) como un lineamiento crítico necesario, se abordará el término de Periurbanización a partir de la perspectiva estructuralista de Entrena (2004) ya que es pertinente comprender a este fenómeno espacial desde una mirada amplia que relacione los procesos macro-sociales con la realidad espacial específica. Junto a esto, se tomarán las tipificaciones de Zárate (1984) que dicen relación con las tres formas de constitución del espacio periurbano.

6.2.2.2. Gentrificación

El fenómeno de Gentrificación es un asunto ampliamente estudiado en la literatura urbana contemporánea debido a su relación con los intensos procesos de

reestructuración espacial, económica y social que han experimentado gran parte de las ciudades de la orbe desde finales del siglo XX (Checa-Artasu, 2011).

En términos concretos, se entiende por gentrificación al fenómeno de reestructuración espacial de un área urbana, en el contexto de mercantilización del suelo, donde se observa la inyección de capital fijo en el mercado inmobiliario y de infraestructura, con la consecuencia de desplazamiento de población con menores ingresos por población con un poder económico superior (Clark E. , 2010). La primera aproximación al término se le atribuye a la socióloga británica Ruth Glass (1964), en un estudio centrado en la irrupción de familias de clase media en un barrio de clase trabajadora en Inglaterra, como efecto de la transformación de viviendas de alquiler deterioradas, en viviendas elegantes y costosas. Desde entonces, el término se ha desarrollado principalmente en relación a los procesos de reestructuración urbana en áreas centrales y pericentrales, centrándose en las circunstancias que motivan la inyección de capital económico inmobiliario en el suelo de dichas áreas. De esta forma, el análisis de la gentrificación comienza a orientarse hacia la economía urbana, principalmente en cuanto a la formación de mercados inmobiliarios específicos, preocupándose en un nivel explicativo, sobre los usos de suelo y la distinta rentabilidad que incentiva la inversión inmobiliaria (Clark, 2010; Díaz, 2014; Hidalgo & Zunino, 2011).

Si bien las cuestiones ligadas a la localización de la inversión inmobiliaria, su materialización en la reestructuración espacial de los centros urbanos y, en consecuencia, la reconquista de estas áreas por clases pudientes (Janoschka & Sequera, 2014) se establecen como elementos consensuales para la investigación de la gentrificación, lo cierto es que los marcos explicativos e interpretativos se han configurado a partir de una discusión prácticamente fundacional, la cual confronta dos enfoques: el enfoque culturalista y el enfoque estructuralista.

El enfoque culturalista comprende el fenómeno de gentrificación a partir de los efectos de la demanda. En este sentido, se advierte que el proceso de reestructuración espacial tiene su origen a partir de

“la emergencia de nuevas preferencias locacionales de la vivienda en algunas ciudades europeas –principalmente Londres- y norteamericanas. Aduce a cambios culturales y socio-demográficos que re-posicionan la demanda residencial por el suelo urbano central, generando nuevas inversiones inmobiliarias en barrios centrales deteriorados” (Gasic, 2012, p. 38).

En este sentido, se comprende la incidencia de tendencias socio-demográficas en la conformación de una demanda gentrificadora, tales como la reducción de integrantes de

los núcleos familiares modernos, o bien la emergencia de una demanda habitacional orientadas para 1 persona. Asimismo, Las tendencias culturales son entendidas como dinamizadores del proceso de sofisticación que confluye en la revaloración del suelo urbano, advirtiéndose que la gentrificación puede ocurrir en un barrio como respuesta a la localización de bohemios, artistas, o elementos vinculados al consumo cultural como distinción de estatus económico.

En esta línea de estudios se destacan principalmente los trabajos fundacionales de David Ley (1981; 1993), orientados a los factores económicos y socioculturales de la gentrificación en ciudades canadienses; el trabajo sobre la incidencia de artistas, bohemios y gays en el valor de las casas en Estados Unidos elaborado por Richard Florida y Charlotta Mellander (2010); la gentrificación comercial y los barrios de moda en Valencia por Luis del Romero y Laura Lara (2015); y el trabajo de Elke Schlack y Neil Turnbull (2011) sobre la gentrificación y los lugares auténticos para artistas en Santiago de Chile.

En cuanto al enfoque estructuralista, por otro lado, propone como principio explicativo cuestiones ligadas a la oferta. En este sentido, asumen que la gentrificación se debe a las condiciones estructurales que posibilitan la localización de una oferta inmobiliaria en zonas centrales y pericentrales, en relación a la rentabilidad del suelo para los promotores inmobiliarios. Desde esta perspectiva, la gentrificación tendría su fuente en el movimiento de capitales capaces de fijarse en un territorio específico (y por lo tanto, capaces de generar una oferta específica) respecto a las tasas de ganancia en forma de rentas de suelo urbano. La gentrificación sería entonces, un proceso de recambio de población como consecuencia del influjo de capital privado, por lo que los gentrificadores ya no serían la población guiada por la demanda de ambientes específicos, sino más bien la clase que posee el capital económico capaz de detonar la inversión inmobiliaria (Gasic, 2012).

Coherente con lo anterior, Eric Clark (2010) y Neil Smith (2012), desde una perspectiva teórica marxista contemporánea, proponen analizar las rentas de suelo con énfasis en la disparidad entre la renta de suelo capturada por los propietarios-residentes y la renta capturada por los agentes inmobiliarios. En efecto, buscando comprender el origen y la dinámica de la gentrificación, Neil Smith erige la teoría de la *rent gap* o *brecha de renta*, que establece que la inversión inmobiliaria (y por lo tanto, el proceso de gentrificación), surge “cuando se combina el efecto de depreciación del suelo en su situación actual de uso y el efecto de apreciación del suelo por su condición estructural de localización” (Gasic, 2012, p. 39). La teoría de la brecha de renta ha sido recogida por múltiples

investigadores de la gentrificación (Díaz, 2014; Gasic, 2012; Hidalgo & Zunino, 2011; Janoschka & Sequera, 2014; López, 2013), demostrando su aplicabilidad para la comprensión de la génesis y la dinámica de la gentrificación. En el capítulo 2.2.2.2.1. nos encargaremos con mayor detención de la teoría de brecha de renta.

Expuesto lo anterior, cabe señalar que el desarrollo de la investigación urbana en torno al proceso de gentrificación, ha ido incorporando ambas perspectivas demostrando en su dialéctica, ser un verdadero marco explicativo para la organización capitalista del territorio sin importar la coyuntura del fenómeno. Como comprende Jorge Sequera (2013):

“En definitiva, lo que comenzó como un debate desde ópticas prácticamente excluyentes, acabó por articularse hasta llegar a incorporar, en los estudios contemporáneos, elementos de ambas corrientes. La integración de las explicaciones culturales y del capital ha sido vital para el desarrollo de los estudios sobre gentrificación, ya que ambas razones, las culturales y las económicas, están cada vez más íntimamente relacionadas, o las dos son cada vez más difícilmente extrapolables”. (Sequera, 2013, p. 46)

En este escenario, han surgido diversas investigaciones tanto en ciudades anglosajonas como hispanohablantes, las cuales se han orientado hacia una multiplicidad de enfoques, destacándose en primer lugar, investigaciones cuyo énfasis se encuentra en la lógica del proceso de renovación de áreas urbanas en relación a las políticas públicas que lo posibilitan, y en segundo lugar, investigaciones avocadas a los efectos de la gentrificación, principalmente en relación a los procesos de desplazamiento poblacional.

En cuanto al primer enfoque investigativo, se destaca primeramente el trabajo de Ernesto López-Morales, Ivo Gasic y Daniel Meza (2012), en el cual se analiza la incidencia de las políticas públicas del Estado y el gobierno regional, en la producción de gentrificación en Santiago de Chile. Los investigadores acuñan el término de David Harvey (1989) “*urban state-entrepreneurialism*” (traducido como “*Urbanismo Pro-empresarial*”), para referirse a los “ajustes técnico-urbanísticos orientados a la atracción de capital requerido para producir renovación urbana a gran escala” (López, Gasic, & Meza, 2012, p. 75), En dicha. investigación, los autores analizan las políticas de regulación ad hoc del uso de suelo para la inversión inmobiliaria, revelando la incidencia de alianzas público-privadas, la lógica de la rentabilidad en la planificación del gobierno local y el accionar especulativo del Estado chileno.

También desde el enfoque de la incidencia de las políticas públicas en el proceso de gentrificación, Isaac Marrero (2003) retrae el análisis, y propone como eje el examen de planes específicos de desarrollo urbano en la conformación del proceso de reestructuración espacial. En efecto, Marrero en su trabajo titulado “¿Del Manchester catalán al Soho barcelonés? La renovación del barrio del Poblenou en Barcelona y la cuestión de la vivienda” (2003), analiza la reconversión de la zona barcelonesa de Poblenou de acuerdo al Plan 22@, orientado a la reestructuración socioespacial de acuerdo a actividades tecnológicas y culturales. El trabajo resulta un aporte debido al foco en que se trata el problema, que si bien trata sobre las políticas públicas, se encarga del análisis desde una perspectiva microsocial, revelando el conflicto entre la construcción social del espacio y la construcción institucional del espacio.

Una perspectiva complementaria plantean Michael Janoschka y Jorge Sequera (2014), mediante una investigación en la cual analizan el origen de los procesos de renovación urbana desde la política pública y la incidencia de los movimientos migratorios transnacionales. En ella concluyen, que si bien los programas públicos de renovación urbana otorgan un gran impulso para la gentrificación, también lo hacen los programas de inmigración y el mercado de bienes raíces altamente segmentado, que se genera a raíz de los flujos migratorios e impulsan la conformación de áreas con una alta concentración de migrantes. En dicho estudio, los autores consideran pertinente, en primer lugar, el análisis de lo que ellos denominan *Tourism Gentrification* (que podría traducirse como “*Gentrificación por turismo*”) y que correspondería al estudio del impacto de los movimientos migratorios debido a los apartamentos de vacaciones y las segundas casas y su relación con la renovación urbana del lugar. En segundo lugar, los investigadores analizan la *Symbolic Gentrification* (*Gentrificación Simbólica*), lo que correspondería al proceso de Gentrificación cuya raíz yace en la producción cultural institucionalizada, es decir, en las prácticas biopolíticas que implementan los modelos neoliberales de conducta, poniendo énfasis en el comportamiento de la población en cuanto éste es guiado por pautas (raciales, de consumo, de cultura, por mencionar algunas) que se expresan territorialmente en la conformación de barrios específicos o lugares con cierta valoración simbólica.

En cuando al segundo enfoque, relacionado a los efectos de la gentrificación en términos de desplazamiento poblacional, es posible mencionar el trabajo del chileno Ivo Gasic (2012) en relación al proceso de expulsión poblacional en áreas pericentrales del Gran Santiago. En dicha investigación, el autor articula un análisis complejo sobre el proceso de expulsión de residentes de zonas gentrificadas, y su posterior relocalización. Para ello, propone el examen de las alternativas de relocalización de los residentes

expulsados de zonas gentrificadas mediante el uso de una estrategia cuantitativa, expresada en la composición de un indicador denominado Tasa de Relocalización, el cual “equivale a la proporción del departamento demandado que se solventa con la renta obtenida por la venta de la propiedad al mercado inmobiliario de la misma zona de renovación” (Gasic, 2012, p. 75).

Otro aporte importante para el enfoque del desplazamiento poblacional por gentrificación es el trabajo realizado por Tom Slater (2009). En palabras de López-Morales:

“los trabajos de Slater (2009) inspirados en Marcuse (1985), permiten abordar este tema (*en relación a la expulsión de población*) con bastante nitidez. Según estos autores, el desplazamiento ocurre cuando un hogar es forzado a mudarse de residencia por condiciones que afectan la vivienda o su espacio exterior inmediato, condiciones que: 1) van más allá de las posibilidades de ese hogar de controlar o prevenir; 2) ocurren a pesar que el hogar previamente ha cumplido con todas las condiciones impuestas para ocupar ese espacio; y 3) hacen imposible, peligrosa o insostenible económicamente seguir habitando ese lugar.” (López-Morales E. , 2013, p. 38)

Coherente con esta idea, Slater (2009) distingue cuatro formas de desplazamiento poblacional por gentrificación:

- Desplazamiento directo (de “último residente”): Expulsión directa. Puede ocurrir por expropiación, por aumento del valor de los arriendos o impuestos territoriales, o los arrendadores cortan los servicios y desalojan a los habitantes.
- Cadena de desplazamiento: Ciudad, barrio o unidad urbana decae. Proceso de vaciamiento que puede durar años o décadas. Expulsión previa al punto anterior.
- Desplazamiento exclusionario: Los hogares tienen pocas posibilidades de localizarse y/o encontrar vivienda en un lugar o espacio similar al lugar que habitaban.
- Presión de desplazamiento: Los hogares de bajo ingreso económico sufren desposesión (potencial o real) debido al encarecimiento de los costos de vida, o distintas acciones de devaluación de la propiedad privada.

La tipología elaborada por Tom Slater ha significado una importante conceptualización para el desarrollo de la teoría urbana sobre gentrificación. En este sentido, ha demostrado su aplicabilidad en diversas coyunturas (Delgadillo, 2015; Janoschka & Sequera, 2014; López-Morales, 2013; Watt, 2008).

Para la presente investigación se entenderá el proceso de gentrificación según los postulados de Eric Clark (2010), recogiendo tanto el enfoque culturalista de Gasic

(2012), como el enfoque estructuralista con énfasis en las apreciaciones de Smith (2012), en relación a la teoría de la brecha de renta . A su vez, se recogerá el enfoque del urbanismo pro-empresarial de López-Morales, Gasic y Meza (2012), junto con la tipificación del desplazamiento poblacional según Tom Slater (2009).

6.2.2.2.1. Teoría de la brecha de renta

Como se mencionó con anterioridad, el proceso de gentrificación no sólo posee una dimensión espacial expresada en términos de reestructuración urbana, sino que también posee aristas de carácter político, cultural y económico.

Una de las principales preocupaciones de los teóricos urbanos en cuanto al fenómeno de gentrificación ha sido la relación existente entre éste fenómeno de reestructuración urbana y la economía del suelo. En este punto aparece el concepto de *renta de suelo*, que en términos estrictos, se entiende como

“la ganancia extraíble a partir de las condiciones de suelo urbano (...) la renta de suelo no es lo mismo que precio de suelo, ni tampoco que la mal llamada *plusvalía de suelo*, siendo lo primero un valor fijado por oferta y demanda que no es necesariamente capitalizado, y la segunda, un incremento de precio medido a partir de un cierto nivel inicial arbitrariamente determinado”
(López, 2013, p. 36)

Entendido lo anterior, la *teoría de brecha de renta de suelo* (o *Rent Gap* en inglés) de Neil Smith (2012) otorga luces acerca de la relación entre el fenómeno urbano y las distintas esferas involucradas, especialmente en relación a las condiciones económicas del mercado del suelo, configurándose entonces, como el principal marco explicativo para el análisis y comprensión del fenómeno de Gentrificación. Como se ha destacado:

“La teoría de brecha de renta permite dimensionar la gentrificación como un proceso gradual con etapas definidas, orientadas al entendimiento de los diferentes momentos de inversión, desinversión y reinversión. Esta teoría supone, por una parte, la producción de una renta potencial en aumento progresivo y, por otra parte, la producción de una renta capitalizada que oscila de acuerdo a la des-valorización y re-valorización del suelo en sus presentes usos”
(Gasic, 2012, p. 40)

Siguiendo a Smith (2012), por *Renta Potencial (RP)* ó *Renta Capitalizada de Suelo 2 (RCS-2)* se entiende el monto que podría ser capitalizado al producir el mejor uso de suelo posible, siendo identificado generalmente con la capitalización que obtiene la inmobiliaria por la compra de un terreno.; por otro lado, por *Renta Capitalizada (RC)* ó

también denominada *Renta Capitalizada de Suelo 1* (RCS-1), se entiende el monto capitalizado por el propietario dado el actual uso del suelo.

Por consiguiente, la brecha de renta (Br) se entiende como la diferencia entre las rentas que capitalizan los diferentes agentes que intervienen en el proceso de reestructuración urbana. La ecuación $[Br = RP - RC]$ propone como brecha de renta la diferencia entre la renta potencial y la renta capitalizada, lo que en términos concretos correspondería a la disparidad entre la renta potencial “*capturable*” por un proyecto inmobiliario, con la renta *capturada* por el propietario del suelo.

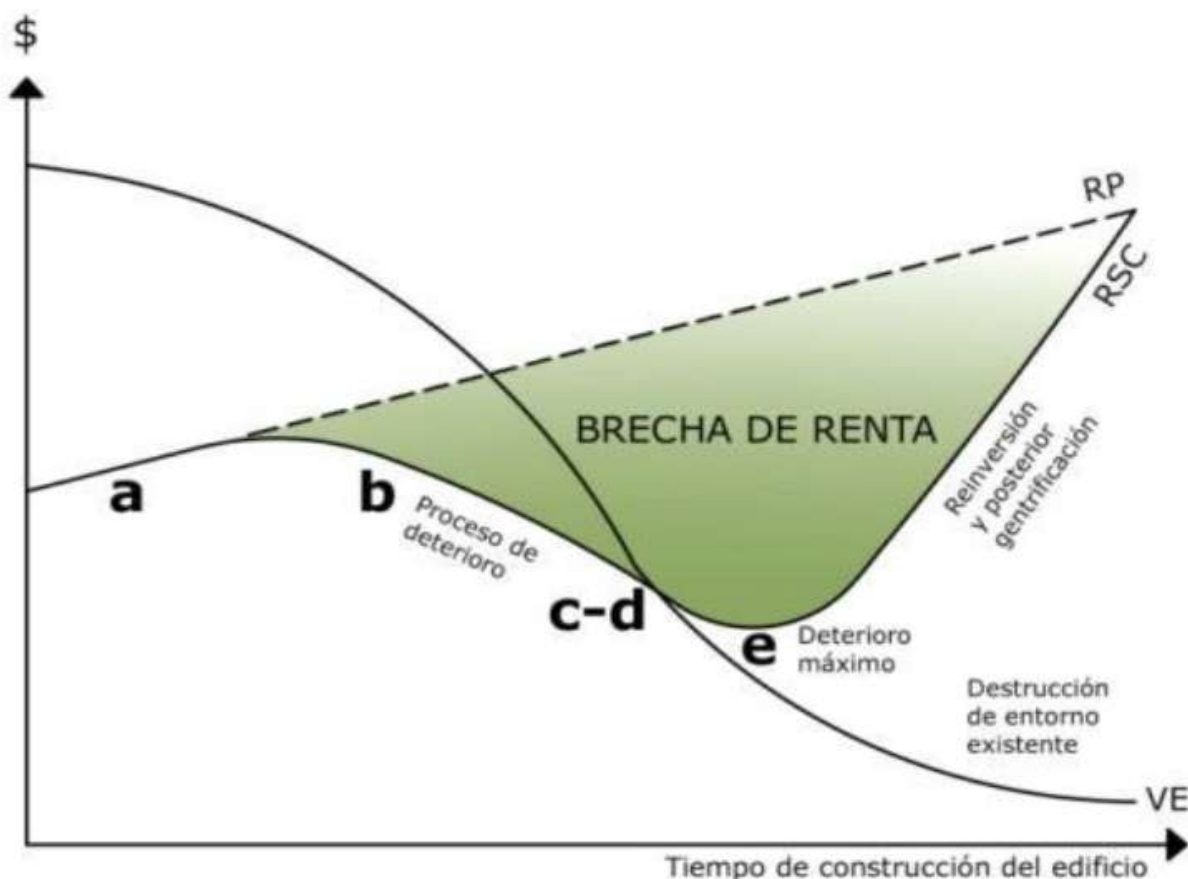
Según la evidencia recopilada por múltiples autores en distinto tipos de estudios (Sabatini, Cáceres, & Cerda, 2001; Sargatal, 2001; Clark, 2010; Hidalgo & Zunino, 2011; Gasic, 2012; Smith, 2012; López, 2013; Sequera, 2013), se observa la constante de una diferencia negativa entre ambas rentas, lo que en términos simples indicaría una recurrente renta potencial alta y una renta capitalizada devaluada. En otras palabras, como indica Jorge Sequera (2013):

“Uno de los procesos clásicos de *rent gap*, por ejemplo, consistirá en la desinversión de los propietarios, al negarse a hacer las reparaciones y pagar solo lo necesario. El objetivo de esta acción no es más que la desvalorización y la depreciación del capital invertido en estos barrios, que posteriormente, cuando se produzcan las condiciones económicas objetivas, provocará la revalorización del capital inmobiliario, como respuesta dentro de la lógica del mercado capitalista. De esta manera, la *rent gap* aparece como la disparidad entre la posible renta del suelo y la renta real en el uso actual. La gentrificación se produce cuando la brecha entre las rentas es lo suficientemente amplia para que los promotores puedan comprar a bajo precio, así pueden pagar los costos del constructor y, cuando sea beneficioso, realizar una rehabilitación para vender el producto final por un precio que deja una importante plusvalía. Y así comenzar un nuevo ciclo de uso o, lo que es lo mismo, un nuevo ciclo de acumulación y reproducción de capital”. (Sequera, 2013, p. 48)

En efecto, la teoría de brecha de renta de suelo analiza la disparidad constante en la obtención de la renta de suelo por parte de los actores involucrados. En términos cotidianos, a partir de la teoría de brecha de renta es posible identificar que la renta capitalizada que obtienen los propietarios-rentistas *siempre* es más baja que la renta que potencialmente pueden obtener las inmobiliarias por el mismo suelo debido al inevitable desgaste del capital fijo. La literatura entiende esta situación como la disparidad entre un *valor de cambio* bajo con un *valor de uso* alto, lo que se traduce en una inevitable lucha, por parte de los sujetos capitalistas, de desposeer de renta capitalizada a los propietarios y expulsarlos para la obtención de la renta potencial más alta posible (López, Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria, 2013).

Han sido muchos los aportes que los teóricos de lo urbano le han dado a la literatura a partir de la teoría de la brecha de renta de suelo de Neil Smith. Uno de ellos, *el modelo de cinco fases para la gentrificación*, realizado por el chileno Ernesto López, ha demostrado gran capacidad para observar la apropiación desigual de renta y entender la Gentrificación en su dimensión procesual.

FIGURA 1: Modelo de las 5 fases de la gentrificación



Fuente: :López (2013)

Como puede apreciarse en la figura n°1, el modelo consta de cinco fases: A, B, C, D y E, donde RP = Renta Potencial, RSC= Renta de Suelo Capitalizada, VE= Valor del Edificio.

La primera de ellas (A) corresponde a la etapa en la cual la renta capitalizada ⁴y la renta potencial (RP) se encuentran igualadas. Sin embargo ya comienza a apreciarse una leve diferencia entre ambas rentas, ocasionada, sobre todo, por la lógica del mercado inmobiliario en cuanto espacio construido es obstáculo para el desarrollo inmobiliario. Como identifica López (2013), la RSC desciende “debido al desgaste del capital fijo y a su desvalorización relativa respecto al espacio urbano circundante que ha sido producido en nuevas y mejores condiciones”. Mientras que la RP experimenta un

⁴ Renta de Suelo Capitalizada para López (2013)

aumento sostenido debido a las mejoras del ambiente circundante, tales como mejoras en el transporte, equipamiento, mejoras en las construcciones, entre otros.

En la segunda etapa (B) se observa, siguiendo los planteamientos recogidos por López en relación a la teoría de Smith, un aumento en la brecha de rentas, debido principalmente por el desincentivo para mejorar las propiedades por parte de los propietarios. De esta forma, se establece una “merma en la calidad de la edificación, una baja considerable en las rentas percibidas, y un efecto de abaratamiento de las rentas que se expandirá al resto de las propiedades del barrio” (López, 2008, p. 6).

La tercera etapa (C) se caracteriza por una abrupta devaluación de la RSC y el sostenido aumento de la RP. Según indica López, este fenómeno tiene relación con mecanismos de aceleración de devaluación de renta de suelo que emplean los agentes inmobiliarios con el objetivo de disminuir la RSC. El más común entre ellos es el llamado “Blockbusting”, que corresponde a la generación de conflictos barriales para así lograr que los propietarios vendan sus propiedades a un bajo precio, para luego revenderlas a precio mayor. A modo de ejemplo, López señala el caso de los barrios norteamericanos donde los agentes inmobiliarios practican el Blockbusting, generando sentimientos racistas o clasistas de decadencia entre la población residente, específicamente atemorizando a la población blanca con la llegada de nuevos residentes negros.

La cuarta etapa (D) identificada en el modelo de López corresponde con la huida de las de las instituciones financieras que ayudan a financiar mejoras a la propiedad. A este fenómeno se le denomina “Redlining”, y mediante él se dificulta aún más el acceso a fondos para mantención y reparación por parte de los habitantes locales, generando aún más devaluación del capital fijo.

La quinta etapa (E) corresponde al momento de deterioro máximo y uno de los momentos más bajos del valor del edificio (VE). En este punto se observa un abandono progresivo de la propiedad, que si bien no tiene que ver con que las propiedades sean inutilizables, sí corresponde al abandono por la poca rentabilidad. En este contexto ocurren tres fenómenos principalmente en el contexto norteamericano: el primero, según Gasic (2012), ocurre cuando los propietarios-rentistas ya no pueden recaudar suficiente renta de alquiler para cubrir los costos necesarios (ej. Impuestos), provocando el abandono de estos lugares; otro fenómeno recurrente es la espera agónica por parte de los propietarios a la compra de sus propiedades por los agentes inmobiliarios. Cabe señalar que en este punto de devaluación la renta obtenida por el propietario (es decir, la RSC) dista enormemente de la renta potencial que obtiene la

inmobiliaria (RP); El tercer y último fenómeno recurrente en el contexto gentrificador norteamericano es la destrucción total de las propiedades (por parte de los propietarios, por supuesto) para luego cobrar el seguro hogar.

Explicado lo anterior, se torna necesario señalar el gran aporte que significó la teoría de brecha de renta de suelo para los pensadores de lo urbano. En este sentido, la teoría de brecha de renta otorga un marco conceptual, analítico y metodológico para enfrentar a la Gentrificación como científicos sociales.

Ahora bien, es preciso señalar que, si bien las bases de la teoría de la brecha de renta de suelo surgen en el contexto norteamericano y europeo, los teóricos latinoamericanos han demostrado su aplicabilidad en relación a la realidad espacial de nuestro continente.

De esta forma es posible, mediante el análisis de la brecha de renta en las principales urbes latinoamericanas, analizar las prácticas de devaluación y desposesión del suelo, como principales factores involucrados en el desplazamiento exclusionario por Gentrificación.

Por ejemplo, Ivo Gasic (2012) propone un análisis de la Gentrificación en las áreas peri-centrales de la metrópolis de Santiago de Chile desde la óptica de la teoría de brecha de rentas. El autor comprende que, si bien bajo los preceptos de Neil Smith (2012) la devaluación inminente en el proceso de urbanización capitalista puede ser acelerada deliberadamente por los propietarios-rentistas para poder expulsar a los arrendatarios de sus propiedades, en Chile ocurre algo distinto debido a las condiciones del mercado inmobiliario chileno. En caso chileno, el agente que captura la renta potencial (RP) es un empresario inmobiliario privado, el cual se ve obligado a comprar suelo, empleando para ello distintas técnicas para ejercer presiones devaluatorias.

Además de la observación de las tácticas de devaluación que emplean los agentes inmobiliarios en contra de las propiedades de los ciudadanos, Ernesto López (2013) propone incluir en el análisis a los agentes estatales ya que, según su perspectiva, es a partir de ciertas políticas públicas donde también se estimula la devaluación de áreas específicas. En concreto, se refiere a los distintos elementos subsidiarios que a nivel gubernamental funcionan como estimuladores y desincentivadores de actividad inmobiliaria, así también a los elementos que emergen de la regulación comunal por parte de los PRC (Plan Regulador Comunal). En palabras de López:

“la gentrificación chilena depende de políticas e instrumentos, estatales y municipales, de regulación de suelo, que operan con el fin de atraer actividad inmobiliaria por medio de

maximizar el potencial de ganancia privada por redesarrollo inmobiliario, así como incluso desplazar la actividad inmobiliaria desde una zona de mercado ya saturado, a otra zona aún no renovada. (López, 2013, p. 36)

De esta forma es que, con base en la teoría de brecha de rentas, es posible utilizar un análisis cuantitativo de la apropiación de renta capaz de revelar, de forma clara, si existe un proceso de devaluación de suelo como antecedente al proceso de gentrificación.

Si bien la teoría de brecha de rentas puede ser utilizada de forma aplicada mediante métodos cuantitativos, esta perspectiva posibilita la elaboración de un marco conceptual y metodológico cuyas líneas directrices pueden ser relacionadas con otras teorías. Podemos advertir cómo la teoría de brecha de rentas ha demostrado enormes potencialidades, que, en este caso, enriquecen el análisis desde la perspectiva sociológica.

Respecto a lo anterior, la teoría de campos del francés Pierre Bourdieu (2001; 2005) ha demostrado amplia aplicabilidad en cuanto a los estudios urbanos contemporáneos de la perspectiva sociológica. De hecho, su obra denominada *Las estructuras sociales de la economía* (2001) ha sido recogida por la literatura urbana debido a la utilidad que el autor le otorgó a la teoría de campos en relación al mercado inmobiliario francés. Si bien ahondaremos en la teoría bourdiesana en el capítulo 6.2.2. es necesario precisar que la teoría de brecha de rentas será aplicada desde la perspectiva bourdiesiana. En este sentido, por ejemplo, mediante el análisis a las tasas de acumulación de capital podemos observar la disputa por el capital económico, y en esta lucha (como en otras que se libran en la construcción de la ciudad), será posible distinguir quiénes son los agentes subordinados, quién es el agente que margina y quién es el agente que somete en el campo de la ciudad. Asimismo podemos apreciar, por ejemplo, cómo el capital económico puede ser encubierto de manera simbólica en la publicidad que las inmobiliarias utilizan respecto a la “vida en verde”, o la “tranquilidad cercana al centro”, entre otras estrategias que los agentes emplean para incrementar, de manera simbólica, su capital económico.

En definitiva, la teoría de la brecha de renta de suelo apunta a la disparidad en la obtención de renta de suelo, a la producción y acumulación capitalista-monopólica y, en el fondo, desarrolla una perspectiva analítica crítica al neoliberalismo urbano contemporáneo. Esta teoría, formulada en el mundo anglosajón y recogida ampliamente por la literatura urbana crítica, ha demostrado ser un importante marco para los estudios urbanos latinoamericanos. El potencial de esta perspectiva, a su vez, radica en la posibilidad de proponer tanto un marco conceptual como una metodología cuyas líneas

directrices colinden con meta-teorías sociológicas, enriqueciendo el marco explicativo para el proceso de Gentrificación y la exclusión socio-espacial.

6.2.2.3 Gentrificación rural

La gentrificación rural es un fenómeno sub-teorizado en los estudios urbanos y no ha sido, hasta el momento, objeto de estudio recurrente en la literatura empírica y teórica (Traslaviña, 2011). A pesar de eso, cabe señalar que las transformaciones derivadas del proceso de Gentrificación no son exclusivamente propias de la ciudad, lo que supone que la observación de dicho fenómeno en áreas rurales merece una mirada específica.

En este sentido, Béatriz Nates (2008) comprende que en la actualidad resulta difícil dejar sentado un área como puramente rural (o puramente urbana), particularmente si el territorio rural se encuentra en cercanías de una gran metrópoli o de una ciudad en vía de metropolización. En relación a esto, Nates indica que algunos teóricos sostienen la imposibilidad de hablar de Gentrificación rural debido a que dicho proceso dice relación exclusiva con territorios periurbanos en la franja urbano-rural.

Sin embargo, la autora declara la importancia de estudiar la rururbanidad a través de procesos de gentrificación debido a que este concepto “hace referencia a cómo se produce una recomposición territorial y social de la contemporaneidad tanto urbana como rural” (Nates, 2008, p. 259) generando, en consecuencia, una crítica al modelo dicotómico ciudad/campo.

Para Nates, el fenómeno de Gentrificación rural tiene estrecha relación con la nueva ruralidad, en este sentido propone cuatro aspectos a revisar:

1. Las representaciones de la ruralidad han cambiado. Si antes se relacionaba la ruralidad con el pasado más que el futuro, en la actualidad se ha rehabilitado el imaginario del “pueblo” y la “vuelta a vivir en el campo” a través de lo rururbano y la gentrificación.
2. Existe una relación difusa entre lo urbano y lo rural, una perpetua oscilación *entre continuum y dicotomía* apoyado por la trashumancia estacionaria de las poblaciones urbanas.
3. Los nuevos valores simbólicos atribuidos a la ruralidad desechan las ideas anteriormente prevalentes, fortaleciendo el simbolismo de lo rural como “vivir de otra manera” y “el mejor vivir”. En este sentido, *“la ruralidad es considerada como*

una respuesta posible a la crisis de la ciudad que presenta oportunidades para aquellos que buscan otro modo de vida” (Nates, 2008, p. 10).

4. Finalmente, el proceso de gentrificación, junto con las nuevas formas económicas, las nuevas formas de urbanización y la atracción por el estilo de vida rural, ha generado un cambio en los espacios rururbanos, los cuales han abandonado progresivamente las funciones agrícolas para adoptar una función más residencial.

Según la revisión que la autora hace del concepto, la Gentrificación rural ha sido tratada por los teóricos británicos (*Rural Gentrification* en inglés) principalmente a partir del aumento del valor del suelo como consecuencia de la demanda de zonas exteriores en expansión.

De acuerdo a esto, Martin Phillips (1993) entiende a este proceso como el fenómeno de renovación de los propietarios residenciales, acompañado de un cambio en la composición social de la zona en relación a una demanda creciente de bienes rurales consumidos por ciudadanos de sectores superiores.

Sin embargo, desde los estudios urbanos de los franceses Daniele Hervieu-Léger y Bertrand Hervieu (1979), la Gentrificación rural ha sido tratada como “el triunfo de la urbanidad” en torno a la extensión hacia las zonas rurales generando un proceso de reconversión de la funcionalidad de dichas áreas.

Por otro lado, Hines (2010) propone un análisis de la Gentrificación rural centrado en la clase media emergente postindustrial (*Post Industrial Emerging Middle Class o en su sigla PIMC*) y las dinámicas de distinción social. Para el autor, los movimientos de los *agentes gentrificadores*, las políticas del uso de las tierras y las prácticas espaciales, están relacionados con pautas culturales que implican comportamientos económicos específicos para sustentar una posición social determinada.

En definitiva, para efectos de la presente investigación se entenderá por Gentrificación rural al fenómeno de renovación de propietarios residenciales –siguiendo a Phillips (1993)- junto con el cambio en la composición social de la zona. Junto a ello, se recogerá la perspectiva británica sobre la presión de la expansión metropolitana en suelos rurales para así poseer un marco amplio en el plano estructural del fenómeno de reestructuración espacial. Finalmente, se considerará el análisis de la nueva ruralidad y el proceso de Gentrificación de Béatrix Nates para poseer, también, un sustento en el plano de las representaciones sociales.

7. HIPÓTESIS

7.1. Hipótesis general

El proceso de gentrificación en la comuna de La Cruz se ha producido por dos elementos primordiales: en primer término, debido a la conformación de un mercado inmobiliario relacionado a las preferencias de consumo por ambientes exclusivos vinculados a la ruralidad; y en segundo término, debido a las condiciones estructurales que generan mayor potencial de ganancia en forma de brecha de renta de suelo, como las prácticas regulatorias pro-empresarialistas del gobierno local y los procesos devaluatorios que experimentan los predios en la zona

7.2. Hipótesis específicas

- Existe una demanda por uso de suelo urbano como consecuencia del comportamiento expansivo del Área Metropolitana de Valparaíso, la cual es absorbida por zonas de tradición rural, conformándose un mercado privado de vivienda de alta demanda centrado en las condiciones rurales del entorno.
- El capital inmobiliario se localiza en La Cruz debido a las propiedades del suelo que garantizan una alta brecha de renta y tasa de acumulación.
- Los predios del área urbana comunal experimentan un proceso de devaluación de la renta de suelo como consecuencia de la saturación de la zona respecto al mercado inmobiliario y sus efectos de deterioro ambientales tales como el efecto de sombra de las nuevas construcciones, la disminución de la privacidad visual, la contaminación acústica y la saturación de redes de transporte y servicios.
- El gobierno local juega un rol activo en la producción de gentrificación, a partir de la generación de condiciones estructurales que permiten e intensifican la fijación de los flujos de capital económico inmobiliario en la comuna.
- El proceso de gentrificación ha generado un proceso de desplazamiento, provocando la expulsión de los vecinos residentes de las zonas de interés inmobiliario.

8. MARCO METODOLÓGICO

8.1. Tipo de estudio

El fenómeno de la gentrificación ha sido abordado desde múltiples enfoques, siendo posible encontrar una nutrida bibliografía que da cuenta del fenómeno de transformación urbana tanto desde perspectivas periféricas como también referentes a urbes principales y grandes metrópolis (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2013).

A pesar de la importante bibliografía que existe en torno a la gentrificación en diferentes ciudades del mundo, como por ejemplo los estudios en Escandinavia de Clark, Hedin, Lundholm y Malmberg (2012), las investigaciones de Tom Slater (2006) en Norteamérica o los estudios latinoamericanos de Ernesto López (2013) y Michael Janoschka (2013), el fenómeno no se ha tratado de forma extensa en lo que respecta al área rural, sobre todo a lo que concierne a Latinoamérica.

Particularmente en el caso chileno, existen pocos estudios que apunten al fenómeno de la gentrificación en la región de Valparaíso. Si bien el estudio de Hidalgo y Zunino (2011) dirige su mirada de forma extensa hacia los procesos de urbanización en zonas periféricas del área metropolitana de Santiago y Valparaíso, no considera zonas periurbanas de tradición rural en la quinta región, ni considera la gentrificación como objeto de estudio central.

De acuerdo a lo señalado, el alcance de la investigación es de carácter *exploratorio* debido a que el problema de investigación ha sido poco estudiado y será abordado desde nuevas perspectivas, permitiendo abrir el debate a nuevas interrogantes que emerjan a partir de la investigación. Si bien la investigación se inicia como exploratoria, en segunda instancia se torna de carácter *descriptiva* y *explicativa*, pues el trabajo se orienta esencialmente a describir el fenómeno de la gentrificación, detallando cómo es y cómo se manifiesta, junto con explicar por qué ocurre dicho fenómeno y en qué condiciones se manifiesta (Hernández Sampieri, Fernández, & Baptista, 2006).

La transición entre el alcance exploratorio, descriptivo y explicativo que caracteriza a la investigación atiende a los criterios señalados por Hernández Sampieri, Fernández y Baptista (2006):

- El conocimiento actual respecto al fenómeno de gentrificación en contextos de tradición rural no es suficiente
- La perspectiva descriptiva y explicativa que el investigador pretende dar al estudio

Por otro lado, la siguiente investigación tendrá un carácter de estudio de caso, entendiéndose éste como la estrategia que contempla el análisis extensivo de uno (o varios) objeto(s) o situación(es) en específico, poniendo énfasis en la particularidad y no en la generalización (Quintana, 2006).

Por consiguiente, se enfocará en comprender una realidad específica, incorporando múltiples fuentes y variables con el objetivo de obtener un conocimiento amplio de un fenómeno actual y contribuir en la elaboración de nuevas teorías (Martínez, 2006).

En este caso en particular, el estudio de caso pretenderá comprender el fenómeno de gentrificación rural en el entorno específico de la comuna de La Cruz, incorporando múltiples fuentes y problematizando de acuerdo a diferentes variables que actúan en la realidad espacial de la comuna.

8.2. Tipo de diseño

El diseño de la investigación está totalmente relacionado con la característica de estudio de caso que el siguiente estudio presenta.

Según la perspectiva de Chetty (1996) la estrategia de estudio de caso es pertinente para investigar fenómenos en los que se busca dar respuesta a cómo y por qué ocurren. Además, permite estudiar un fenómeno determinado desde múltiples perspectivas y no desde la influencia de una sola variable, dándole profundidad y amplitud al conocimiento, lo que a su vez posibilita la aparición de nuevas señales sobre los temas que emergen. De esta forma Robert Stake (1995) señala que para lograr la comprensión de la complejidad de un caso en particular, puede ser necesaria la búsqueda de datos desde una variedad de fuentes, tanto cualitativas como cuantitativas.

En relación a lo anterior, la presente investigación utilizará un diseño mixto que contempla tanto el enfoque cualitativo como cuantitativo para analizar el fenómeno de Gentrificación en su complejidad, insistiendo en la superación de la dicotomía cualitativa y cuantitativa, para promover “la complementariedad y acercamiento entre ambas perspectivas, impulsada por la necesidad explicativa y comprensiva sobre los fenómenos sociales” (Flores, 2009, p. 75).

El diseño mixto supone la utilización tanto de técnicas cuantitativas de recopilación de información que impliquen el control de un mínimo de variables, como también técnicas cualitativas que faciliten la interpretación de las situaciones, decisiones, comportamientos y procesos sociales (Hernández Sampieri, Fernández, & Baptista, 2006). Su ventaja radica en la perspectiva integral que la utilización de dos métodos

ofrece en la comprensión de un mismo fenómeno. Como indican Hernández-Sampieri, Fernández y Baptista (2006), los modelos mixtos logran que "exploremos y exploremos" mejor los datos.

Por un lado, la dimensión cuantitativa provee herramientas de recolección de datos que, junto a la medición y el análisis estadístico, ayudan a la comprensión de un fenómeno desde la perspectiva numérica (Hernández Sampieri, Fernández, & Baptista, 2006). Las técnicas que contempla el diseño cuantitativo permitirán cuantificar y analizar espacialmente la apropiación de renta de suelo de los diferentes agentes que intervienen en el proceso de expansión urbana, así como también posibilitarán identificar y caracterizar las formas espaciales y el comportamiento poblacional provocadas por las prácticas de producción y regulación del espacio urbano de La Cruz.

Por otro lado, se utilizará el enfoque cualitativo como recurso estratégico y exploratorio para acceder a los discursos de las personas (Álvarez-Gayou, 2003), así como también, más específicamente, para indagar en un fenómeno social desde su lógica interna, poniendo énfasis en las características del desplazamiento poblacional, en el rol de los diferentes capitales involucrados en el proceso de gentrificación y las relaciones entre los distintos agentes que se sitúan en la disputa por el suelo urbano.

Junto con la característica de diseño mixto, la investigación es de tipo *no-experimental* pues se estudia el fenómeno de gentrificación en su contexto social determinado, sin manipulación de sus variables, con el objetivo de "observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos" (Hernández Sampieri, Fernández, & Baptista, 2006, p. 205).

Finalmente, en cuanto a la dimensión temporal, el presente estudio es de carácter *longitudinal* ya que se analiza la evolución de un fenómeno mediante la recolección de datos en periodos de tiempo, con el fin de vislumbrar el cambio, sus determinantes y consecuencias (Cea, 1998).

8.3. Definición de variable y operacionalización

La variable central de la investigación corresponde a la **Gentrificación**, la cual será analizada de acuerdo a los criterios desarrollados por Janoshka, Sequera y Salinas (2013), definida como la restructuración urbana debido a la inyección de capital económico inmobiliario con consecuencia de desplazamiento poblacional. Consecuentemente la gentrificación presenta las siguientes dimensiones: restructuración urbana, desplazamiento poblacional, renta de suelo e instrumentos de planificación neoliberal.

De acuerdo a lo anterior, se elabora la siguiente matriz de operacionalización:

TABLA 2: Matriz de operacionalización

Variable	Subdimensiones	Indicadores
Gentrificación	Reestructuración urbana	Cambio de stock inmobiliario de vivienda
		Cambio de paisaje urbano
	Desplazamiento poblacional	Desplazamiento exclusionario
		Presión por desplazamiento
		Relocalización
	Renta de suelo	Renta capitalizada de suelo (RCS1)
		Renta potencial (RCS2)
		Brecha de renta (BR)
		Tasa de acumulación (Ta)
	Instrumentos de planificación neoliberal	Plan Regulador Comunal (PRC)
		Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)
		Plan Seccional

Fuente: Elaboración propia (2014).

8.4. Universo y muestra

Congruente con el diseño mixto planteado para la investigación, las decisiones muestrales se establecen en relación al enfoque cuantitativo y cualitativo que se le otorga a los elementos de análisis (ver Tabla n°4 de resumen metodológico).

En términos cuantitativos, se produjeron los datos de acuerdo a la técnica de análisis documental, utilizando los expedientes de edificación de los condominios ubicados en la zona urbana de la comuna de La Cruz, por lo que el universo corresponde al total de condominios ubicados en la zona urbana de la comuna. Para este caso se trabajó con el total del universo de casos, recolectando los expedientes de edificación desde el Departamento de Obras Municipales de La Cruz (DOM) y los datos de compra y venta de predios desde el Conservador de Bienes Raíces de Quillota para los 44 condominios ubicados en la zona de estudio.

Por otro lado, en términos cualitativos, se utilizó el análisis documental para documentos municipales de planificación urbana, documentos publicitarios del agente inmobiliario y documentos informales relacionados a los vecinos de la zona. Para el

caso de los documentos municipales, el presente estudio trabajó con el universo de documentos disponibles (Memoria explicativa del Plan Seccional, Plan Seccional de Zona Urbana y Plan de Desarrollo Comunal). En cuanto a los documentos publicitarios del agente inmobiliario y los documentos informales relacionados a los vecinos de la zona, la muestra se determinó de acuerdo a criterios de acceso y conveniencia.

Junto a lo anterior, se utilizó una segunda técnica de producción de datos de orden cualitativa, correspondiente a entrevistas semi-estructuradas. El universo está compuesto, siguiendo a lo analizado mediante esta técnica- por los funcionarios municipales del Departamento de Obras Municipales de La Cruz, a la población desplazada y no-desplazada de la zona de estudio. La muestra se seleccionó de acuerdo a un muestreo por conveniencia con proceso de bola de nieve, es decir, se seleccionaron sujetos típicos para luego realizar un proceso de avalancha, siempre guiado por una estrategia basada en la necesidad teórica detectada con los primeros resultados y avalada mediante saturación de información (Martín Crespo & Salamanca, 2007). Se siguieron los siguientes criterios muestrales:

TABLA 3: Tipificación de unidades de análisis y criterio de inclusión

Unidad de análisis	Tipos específicos de unidad	Criterio de inclusión
A) Población del área urbana	A1. Residente área urbana no-desplazado	<ul style="list-style-type: none"> Residencia mínima 25 años en la zona de estudio No sufre desplazamiento / no vende predio a inmobiliaria
	A2. Residente de área urbana desplazado (ex arrendatario o ex propietario)	<ul style="list-style-type: none"> Residencia mínima 25 años en la zona de estudio Sufre desplazamiento / vende predio a inmobiliaria
B) Agentes institucionales	Funcionarios municipales	<ul style="list-style-type: none"> Funcionario municipal del Departamento de Obras Municipales (DOM)

Fuente: Elaboración propia (2014)

Como se señaló, la muestra se seleccionó a partir de la accesibilidad de los casos, utilizando un criterio pragmático y de factibilidad de contactos y accesos a los sujetos. Posteriormente, se utilizó una estrategia de bola de nieve, es decir, los sujetos analizados identificaron a otros informantes de acuerdo a la compatibilidad de rasgos, y finalmente se procedió hasta encontrar la repetición de información (saturación). En total se realizaron 11 entrevistas, entre las cuales 3 fueron aplicadas a vecinos no-desplazados, 7 a vecinos desplazados y 1 a funcionario municipal.

Cabe señalar, que en un comienzo se contempló la aplicación de entrevistas a agentes inmobiliarios de La Cruz, sin embargo ninguna empresa inmobiliaria accedió a la entrevista, por lo que se tuvo que eliminar el agente inmobiliario de las unidades de análisis.

8.5. Técnica de producción de datos

Como se adelantó en el capítulo anterior, la investigación propone un modelo mixto que contempla técnicas cuantitativas y cualitativas.

La producción cualitativa de datos se llevó a cabo mediante dos técnicas: (1) entrevista semi-estructurada y (2) análisis de contenido. En cuanto a la entrevista semi-estructurada, se considera que permite gran nivel de cercanía y análisis con el discurso del entrevistado (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006), además de facilitar el diálogo con el entrevistado, permitiendo que éste se detenga en los aspectos que considerara más importante enfatizar de acuerdo a su relato como representante de una parte del campo en lucha. Como se señaló con anterioridad, se aplicarán entrevistas semi-estructuradas a sujetos de acuerdo a tres tipologías, y obedeciendo a una lógica de proximidad y accesibilidad: a antiguos residentes que hayan sido desplazados, a residentes que no han sido desplazados, y a personas involucradas en el planeamiento urbano en la municipalidad de La Cruz (ver anexo n°18.1.1, anexo n°18.1.2 y anexo n°18.1.3).

Ahora bien, considerando que las entrevistas limitan la información sobre lo colectivo o grupal (Valles, 2003), se utilizará una segunda técnica de producción de datos correspondiente al análisis documental. Según indican Taylor y Bogdan (1987), la producción de datos a través de la técnica de análisis documental comprende el estudio y la sistematización del contenido proveniente de todo tipo de documentos (documentos oficiales, formales, informales, audios, videos, libros, imágenes, entre otros). El bajo costo para la gran cantidad de material, junto con la posibilidad de entregar una visión histórica de una situación en particular (mediante la recopilación de documentos antiguos y contemporáneos que ayuden a registrar los cambios ocurridos durante el tiempo) le otorgan gran utilidad a esta técnica.

Desde la estrategia cualitativa, el análisis documental consistió en la recopilación de tres tipos de documentos: documentos oficiales de planificación urbana comunal (Plan Seccional Comunal, Memoria explicativa de Plan Seccional y Plan de Desarrollo Comunal), documentos de publicidad inmobiliaria y documentos relacionados a los vecinos y agentes colectivos de la zona.

Por otro lado, la estrategia cuantitativa también considera como técnica de producción de datos el análisis documental. Sin embargo, para este caso, se recopilaron documentos referentes a las rentas de suelo obtenidas durante el periodo 2002-2014, es decir, primeramente los expedientes de edificación del universo de 41 condominios ubicados en La Cruz recogidos en la oficina de partes del Departamento de Obras Municipales (DOM) de la comuna de La Cruz; y en segundo lugar, los datos de compra-venta de predios y registro de propiedades en el Conservados de Bienes Raíces de Quillota (CBRQ). Cabe señalar que a partir de la obtención de los expedientes de edificación y los registros de propiedades, se procedió a la elaboración de una base de datos cuantitativa con la finalidad de cuantificar la apropiación de la renta de suelo (ver anexo n°18.2.1).

8.6. Técnica de análisis de datos

Como se ha estipulado, el análisis de los datos se efectuará mediante una estrategia mixta, contemplando un análisis cuantitativo y cualitativo.

Se empleó un análisis cuantitativo de las rentas de suelo obtenidas por los agentes inmobiliarios y los propietarios-vendedores de los predios ubicados en la zona de estudio. Para ello, para cada proyecto inmobiliario se determinó la renta capitalizada por cada empresa inmobiliaria (Renta Potencial o RCS-2) y la renta capitalizada por los propietarios-vendedores de predios (Renta capitalizada de Suelo o RCS-1), para luego estimar la Brecha de renta o BR (correspondiente a diferencia entre ambas rentas) y la Tasa de acumulación o Ta (correspondiente a la relación entre ambas rentas).

El análisis se realizó mediante la aplicación de una Ficha de Producción Inmobiliaria (ver anexo n°18.2) utilizada por Meza (2010) y Gasic (2012), la cual registra y sistematiza los datos de cada proyecto inmobiliario en relación a las rentas de suelo según los datos entregados por las fichas inmobiliarias del Departamento de Obras Municipales de La Cruz (DOM). Específicamente contiene: Nombre del proyecto, Rol del predio, Año de obtención de permiso de edificación, Inmobiliaria propietaria, Superficie predial, Altura edificación, Zona de Plan Regulador, Renta capitalizada por antiguos propietarios (dato extraído de los registros de compra-venta de predios en CBRQ), Proyectos de tipo de vivienda, Costo de unidad en UF, Metros cuadrados de propiedad, UF/M², Cantidad de unidades producidas, Presupuesto, Costo Derecho de edificación, Renta Capitalizada por inmobiliaria, Tasa de acumulación. Cabe señalar que la renta obtenida por el desarrollador inmobiliario (RCS-2) se calculó descontando los costos asociados a la construcción del proyecto. Para ello se utilizó la siguiente

fórmula: $RCS-2 = V - S - C$, donde V es el valor de venta de todas las unidades del proyecto, S es el precio del suelo pagado para construir, y C los costos de construcción (Gasic, 2012).

Los resultados del análisis cuantitativo de rentas de suelo se sistematizaron en una matriz de datos (ver anexo n° 18.2.1), para luego ser desagregados por dimensión temporal y dimensión espacial. En términos temporales, se propuso un análisis centrado en la evolución de las rentas de suelo para el periodo 2002-2014. Por otro lado, en términos espaciales, el análisis se realizó de acuerdo a la zonificación propuesta en el Plan Seccional Comunal de La Cruz, posteriormente se ingresaron los datos de los proyectos al sistema de información geográfica del software ArcGis para la realización de cartografías de la presencia inmobiliaria.

Por otro lado, para analizar los datos cualitativos se utilizó la técnica de análisis de contenido, con foco en las proposiciones del contenido manifiesto y latente del autor, y su *instrumentalización y proyección* en la práctica social concreta. Como señala Abela (2011):

“Todo contenido de un texto o una imagen pueden ser interpretado de una forma directa y manifiesta o de una forma soterrada de su sentido latente. Por tanto, se puede percibir de un texto o una imagen el contenido manifiesto, obvio, directo que es representación y expresión del sentido que el autor pretende comunicar. Se puede además, percibir un texto, latente oculto, indirecto que se sirve del texto manifiesto como de un instrumento, para expresar el sentido oculto que el autor pretende transmitir” (Abela, 2011, p. 2)

Cabe señalar que el análisis de contenido se empleó para responder a dos de los cuatro objetivos específicos de la investigación: 1) Identificar y caracterizar la lucha de capitales en relación al proceso de gentrificación y 2) Identificar y caracterizar las prácticas y estrategias regulatorias municipales del suelo urbano vinculadas al proceso de gentrificación.

En este cometido, el análisis de contenido se aplicó a dos categorías de elementos: (1) a las entrevistas realizadas a vecinos desplazados, vecinos no-desplazados y al agente municipal; (2) a la revisión documental de archivos oficiales de planificación urbana comunal (Plan Seccional Comunal, Memoria explicativa de Plan Seccional y Plan de Desarrollo Comunal), documentos de publicidad inmobiliaria y documentos relacionados a los vecinos y agentes colectivos de la zona.

A modo de recapitulación, la tabla n°4 resume los principales aspectos metodológicos:

TABLA 4: Resumen aspectos metodológicos

ESTRATEGIA	UNIVERSO	MUESTRA	T. PRDUCCIÓN DE DATOS	T. ANÁLISIS DE DATOS
Cualitativa	-Agentes municipales	-Muestreo opinático (conveniencia)	Entrevista semi-estructurada	Análisis de contenido
	-Población desplazada	-Bola de nieve		
	-Población no-desplazada	-Saturación de información		
	-Documentos de planificación urbana	Se trabaja con universo de casos	Análisis de documentos	
	-Documentos publicitarios inmobiliaria	-Criterios de accesibilidad y conveniencia		
	-Documentos agentes vecinales			
Cuantitativa	Total de 41 condominios ubicados en área urbana comunal	Se trabaja con el universo de casos	Análisis de documentos	Análisis cuantitativo de brecha de rentas

Fuente: Elaboración propia (2014)

8.7. Calidad del diseño: Validez y fiabilidad

Para asegurar la calidad del diseño de esta investigación, nos ocuparemos de los criterios de *validez* de constructo, validez interna, validez externa y *fiabilidad* (Cepeda, 2006; Denzin y Lincoln, 1994; Yin 1984).

Con la finalidad de garantizar la validez de constructo, se describirán de forma general los métodos y procedimientos para llevar a cabo la investigación (Hernández-Sampieri, Fernández, & Baptista, 2006). Asimismo, para incrementar la validez, se utilizarán múltiples fuentes de evidencia según sugiere Cepeda, (2008), relacionadas tanto con la información producida mediante entrevistas semi-estructuradas a residentes desplazados y no-desplazados, como la información levantada a través de la técnica de análisis documental para documentos oficiales e informales del municipio, de las

inmobiliarias y de las organizaciones vecinales involucradas. Junto con ello, se hará revisar los resultados del caso a investigadores con conocimientos del fenómeno, primeramente en el marco de una investigación de tesis de pregrado, al profesor guía de la investigación, Carlos Vergara, y posteriormente, a investigadores del grupo COES en el marco de la conferencia COES Santiago 2015, en el eje con la temática de impactos territoriales de la segregación, gentrificación y desigualdad.

En cuanto a la garantía de validez interna, siguiendo las recomendaciones de Denzin y Lincoln (1994), en la presente investigación se explica con claridad los criterios para la selección del caso, de acuerdo a la coyuntura del fenómeno y sus implicancias para la región de Valparaíso. Además, se utiliza un proceso sistemático y coherente para analizar la información producida de acuerdo a criterios recogidos de la literatura experta (Clark, 2010; López, Gasic, & Meza, 2012; López-Morales, 2013; Nates, 2008; Smith, 2012).

Respecto a la validez externa, y siguiendo los criterios de Yin (1993), se contrastarán los resultados empíricos del caso con la teoría previamente desarrollada. En este sentido, atendiendo a la necesidad de desarrollo de una teoría de gentrificación en contextos rurales, los resultados se tratarán con la finalidad de enriquecer la teoría específica para el caso, intentando influir en estudios más allá de la situación concreta analizada.

Por último, se garantiza el criterio de fiabilidad mediante la utilización de triangulación de fuentes metodológicas, junto al uso de procedimientos sistemáticos, *la revisión de los participantes* y la calidad de transferencia del estudio.

8.8. Consideraciones éticas

La presente investigación y los procedimientos para llevarla a cabo no causan daño, no utilizan el engaño para conseguir determinados fines y no ponen en juego la integridad física ni psicológica de las personas partícipes en el estudio.

De esta manera, se informará que la investigación permitirá el resguardo de la confidencialidad en los casos que el agente estimara necesario. Al entrevistado, se le dará a conocer la particularidad de la investigación explicando el rol que cumple él como representante de un aspecto del estudio (González F. , 2010). En relación a esto, a cada persona se le proporcionará un consentimiento informado mediante el cual se garantizará que la participación sea voluntaria e informada. Dicho documento suministrará la información sobre las características del estudio, la comprensión del

sujeto de esta información y la toma de una decisión libre y no forzada sobre si es conveniente participar o no (González M. , 2002).

En definitiva, se garantizará el respeto a las personas partícipes en cada etapa del estudio. Para ello, se le permitirá a los participantes cambiar de opinión y decidir si la investigación concuerda con sus intereses o conveniencias, otorgándoles la posibilidad de retirarse sin sanción de ningún tipo. Junto a ello, se les informará sobre los resultados de la investigación.

8.9. Plan de trabajo

Tareas Fechas	Marzo 2014 a Julio 2014	Agosto 2014 a Octubre 2014	Noviembre 2014 a Marzo 2015	Abril 2015 a Mayo 2015	Junio 2015 a Agosto 2015
Formulación del proyecto y diseño de investigación	X				
Trabajo de campo		X			
Producción de datos y transcripciones			X		
Análisis de datos				X	
Elaboración de borradores y documentos finales					X

Fuente: Elaboración propia (2014)

9. ANÁLISIS: LA PRODUCCIÓN DE GENTRIFICACIÓN EN LA COMUNA DE LA CRUZ

A continuación se presenta el análisis realizado sobre la producción de gentrificación en la comuna de La Cruz durante el periodo 2002-2014. El análisis se compone de cuatro capítulos referentes a distintas dimensiones fundamentales para entender cómo se ha producido el fenómeno de gentrificación en el contexto específico de la comuna.

En el primer capítulo se analizan las prácticas y estrategias regulatorias municipales vinculadas al urbanismo pro-empresarial, principalmente en relación a tres componentes: la absorción local de riesgos, la competencia y competitividad intercomunal y las alianzas público-privadas. El segundo capítulo corresponde al análisis de la actividad inmobiliaria y la acumulación desigual de renta de suelo, en él, se cuantifican y analizan la apropiación de las rentas de suelo de los vecinos-propietarios y del agente inmobiliario. Por su parte, en el tercer capítulo se analiza el rol del capital simbólico en el proceso de la gentrificación, poniendo énfasis en la relación entre gentrificación y marketing urbano mediante el análisis de la publicidad inmobiliaria. Finalmente, en el cuarto capítulo se analiza el proceso de desplazamiento y relocalización poblacional.

9.1. URBANISMO PRO-EMPRESARIAL

La revisión teórica respecto al fenómeno de Gentrificación establece la existencia de determinados elementos que han sido identificados en el estudio de caso en cuestión. En base a lo anterior, junto con el análisis de los elementos surgidos en la investigación -desde la perspectiva de las relaciones institucionales implicadas en las estrategias públicas de desarrollo urbano del municipio de La Cruz-, es posible indicar la pertinencia y relevancia que adquieren prácticas relacionadas con el Urbanismo Pro-empresarial (López, Gasic, & Meza, 2012) en los discursos y prácticas del gobierno local.

Para efectos del análisis, se dividirá el capítulo de acuerdo a las tres principales características del urbanismo pro-empresarial relacionadas a la realidad de la comuna de La Cruz: (1) la absorción local de riesgos, (2) la competencia y competitividad intercomunal y (3) las alianzas público-privadas.

9.1.1. La absorción local de riesgos

La revisión bibliográfica nos conduce al concepto de “absorción local de riesgos”, el cual se refiere a la estrategia que ocupan los gobiernos locales con la finalidad de insertarse en el campo del mercado inmobiliario en auge. En concreto, corresponde a la disposición de los gobiernos locales de asumir los riesgos a largo plazo que implica la inyección de capital inmobiliario –un capital que migra constantemente- en una zona específica (López, Gasic, & Meza, 2012; Harvey, 2013). Se trata de una estrategia para insertarse en el mercado y recibir inyección de capital económico –entre otros-, asumiendo las consecuencias del impacto del capital inmobiliario, como por ejemplo la conflictividad social, segregación territorial, desconfiguración de los esquemas de planificación urbana, entre otros.

Para efectos del análisis, se separaron los elementos resultantes de la absorción local de riesgos en relación a la perspectiva y esferas de acción del gobierno local, por un lado, y por otro lado, se recogió la perspectiva de los vecinos, residentes y propietarios.

9.1.1.1. La perspectiva de la absorción local de riesgos desde el gobierno local

Se distingue que la principal preocupación del gobierno local se relaciona con la planificación de conectividad vial, como estrategia paliativa del desarrollo urbano desregulado resultante de la carencia de Plan Regular Comunal (PRC) operante. En este sentido, se advierte que los riesgos asumidos por la inyección de capital inmobiliario se han expresado principalmente en la problemática surgida en la vialidad de la comuna, la cual experimenta una intensa saturación e insuficiencia estructural dado el intenso proceso de reestructuración espacial que supone la gentrificación del área urbana comunal.

Como se indica en la Memoria del Plan Seccional:

“dado el acelerado proceso de crecimiento económico, la situación de conurbación con comuna mayores y la presión sobre el suelo para uso residencial tanto endógena como exógena, ha resultado en la última década en un acelerado proceso de urbanización carente de un marco normativo de planificación territorial, que se ha traducido en el desarrollo y construcción de numerosos proyectos habitacionales que no obedecen al perfil característico del espacio urbano comunal, sumado a ello las carencias propias de la falta de planificación como el adecuado acceso a los espacios e infraestructura públicas, equipamiento comunal, las áreas verdes y fundamentalmente la capacidad de la vialidad existente para soportar la nueva carga.” (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006).

Si bien no hay que dejar de lado que el municipio es el único responsable de la otorgación de permisos de edificación, lo cierto es que su discurso oficial señala que el

principal riesgo que ha tenido que asumir la municipalidad de La Cruz ha sido afrontarse al acelerado ritmo que posee el campo de la inversión inmobiliaria en la comuna sin un marco normativo suficiente. En este sentido, el déficit regulatorio que posee el área urbana, en un contexto de inversiones inmobiliarias apresuradas, puede generar importantes problemas sociales.

En este contexto, además de la problemática surgida en la estructural vial de la comuna, la municipalidad ha tenido que afrontar un escenario urbano complejo con escasas herramientas regulatorias, generando consecuencias a corto y mediano plazo.

En primero lugar, el boom inmobiliario que está experimentando la comuna ha ido transformando el paisaje urbano de forma contundente, principalmente mediante construcciones vinculadas a las villas cerradas. En consecuencia, el paisaje urbano de la comuna de La Cruz va adquiriendo una imagen dicotómica. En específico, el paisaje urbano se transforma de manera que el transeúnte debe enfrentarse, por un lado de la acera, a un paisaje de parcela, verde y amplio; mientras que por el otro lado, a un conjunto de condominios uniformes, cuyo diseño dista de la tradicional construcción *crucina* (ver imagen n°1).

IMAGEN 1: Fotografía del paisaje urbano dual en la comuna de La Cruz



Fuente: elaboración propia (2014)

Junto con esto, se advierte un complejo escenario de contaminación visual que ha ido transformando el paisaje urbano comunal. En efecto, la estética de la zona se ha visto afectada por la instalación de numerosos carteles y gigantografías relacionadas a la actividad inmobiliaria. Estos avisos publicitarios gigantes se localizan en la totalidad de las avenidas, en especial de la avenida 21 de Mayo, la arteria principal de la comuna (ver imagen n°2). El impacto de este fenómeno en cuanto al paisaje urbano de la comuna es importante. Incide primeramente en los aspectos paisajísticos de la comuna (un elemento importante si se comprende el valor simbólico que adquiere el medio natural que posee La Cruz), así como también afecta la vida diaria de los vecinos, pues se trata de una sobreestimulación visual agresiva e invasiva para quienes transitan diariamente en las principales avenidas de la zona.

IMAGEN 2: Fotografías de la contaminación visual en Av. 21 de Mayo



Fuente: Elaboración propia (2014)

Si bien los fenómenos anteriormente presentados parecieran ser inofensivos, o más bien, poco perjudiciales como otros procesos que se expresan en las urbes con un proceso acelerado de desarrollo urbano como en el caso de La Cruz, lo cierto es que el

paisaje urbano es un elemento importante en la vida urbana, tanto por cuestiones estéticas, de conectividad, de vida cotidiana, y también por su relación con el capital simbólico de la comuna.

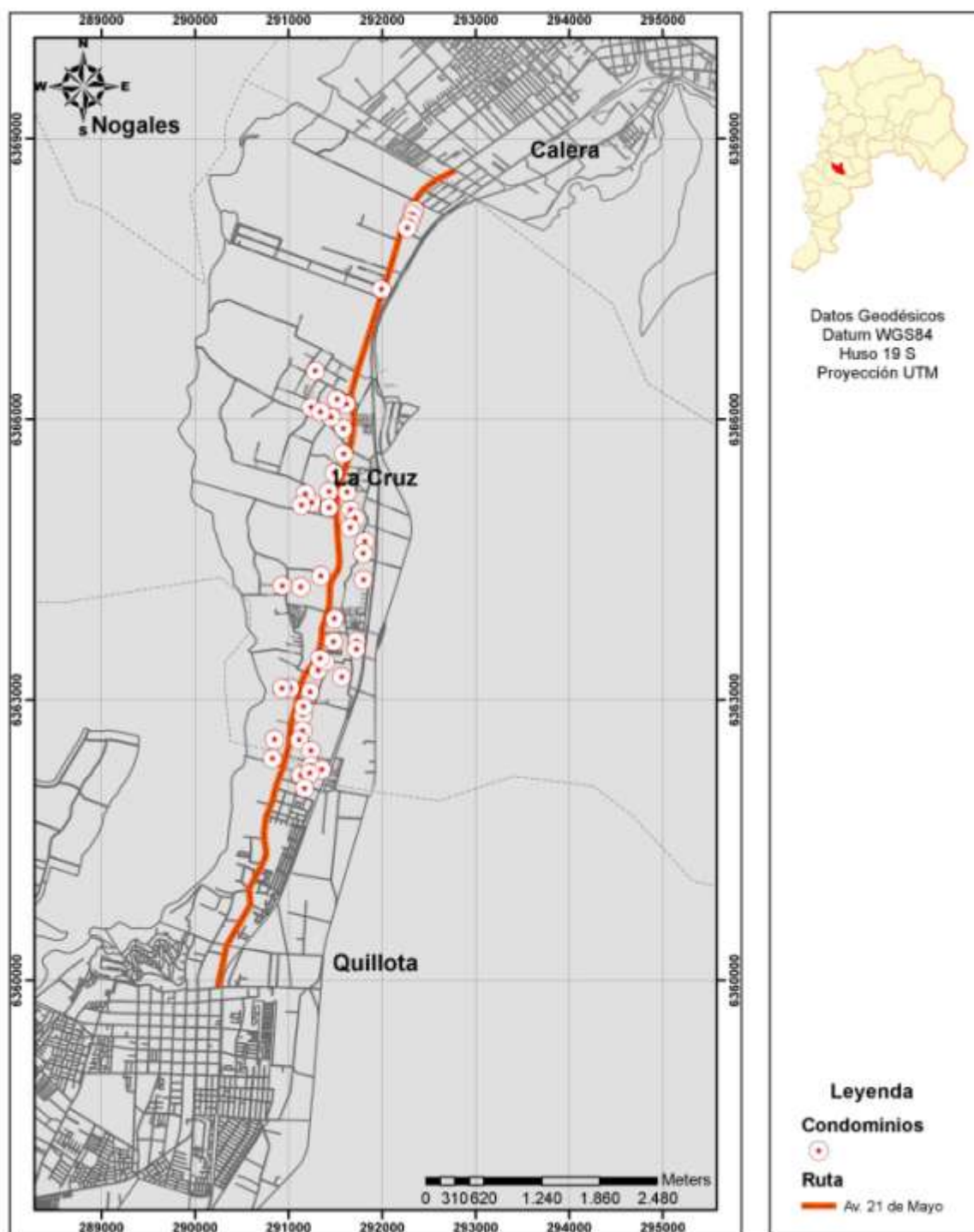
De acuerdo a los antecedentes entregados con anterioridad, se evidencia la lucha por nutrir de capital simbólico a la zona urbana estudiada, empleando diferentes estrategias (las cuales serán analizadas en el capítulo 7.1.3.). Lo cierto es que el capital simbólico es un factor importante donde las empresas inmobiliarias aprovechan y utilizan para apoderarse de mayor capital económico. Precisamente, las empresas inmobiliarias apuestan por un capital simbólico que les ayude a generar mayor ganancia, produciendo una imagen comunal específica, relacionada, en este caso, con la vida en verde, el campo o la vida en retiro, entre otros atributos y representaciones relacionadas. De ahí la importancia del paisaje urbano y sus mutaciones, para la atracción de un tipo de usuario específico, relacionado, en este caso, a familias jóvenes en búsqueda de la conexión a lo natural, dispuestos a pagar sobre las 2.100 UF para acceder a áreas con condiciones ambientales ligadas a la naturaleza y a la tranquilidad.

Por otra parte, continuando el análisis de la absorción local de riesgos desde la perspectiva de la autoridad local, encontramos como segundo elemento la presión sobre el suelo urbano para un uso residencial. En este sentido, el discurso oficial de las autoridades locales acusa que la conurbación con comunas mayores ha afectado el desarrollo urbano de la comuna de La Cruz, provocando un explosivo aumento de la inversión inmobiliaria, además de promover a la comuna como un polo de desarrollo inmobiliario de tipo residencial. Si bien lo anterior es evidente, lo cierto es que hay que ser categórico en situar al gobierno local como único responsable de la administración de permisos de edificación, situación que podría problematizar el discurso oficial del municipio, y abrir un nuevo debate en torno a las estrategias de competitividad por atracción inmobiliaria que puede estar utilizando La Cruz en relación a su posición de comuna colindante a comunas mayores. En este sentido se torna necesario resaltar la contradicción en el discurso municipal y revelar el rol del gobierno local en la producción estructural para el mercado inmobiliario y el desencadenamiento del proceso de gentrificación.

De todos modos, como consecuencia, se ha observado que la planificación urbana comunal ha optado por concentrar sus recursos mayoritariamente en planes relacionados con la vialidad de la comuna. De acuerdo a esto, la vialidad se estructura en sentido Norte-Sur, siendo la Avenida 21 de Mayo y la Avenida Santa Cruz las

principales arterias, además de ser un foco de atracción para las inmobiliarias, como se observa en la siguiente imagen:

MAPA 5: Vialidad norte-sur en la comuna de La Cruz



Fuente: Elaboración propia a partir de Windows Maps (2015)

Como puede observarse en el mapa n°5, las principales vías que posee la comuna de La Cruz se estructuran de norte a sur, absolutamente relacionadas con sus comunas

vecinas La Calera y Quillota. Para el municipio, esta situación es una importante preocupación:

“(acerca de las quejas de los vecinos por los *atochamientos* en la avenida 21 de Mayo) Sabemos que ese es un problema importante en la comuna. Como Departamento de Obras Municipales sabemos que es un problema que afecta gran parte de los crucinos. Incluso nosotros mismo sufrimos por los tacos interminables que se forman en las tardes y en las mañanas. (...) Creemos que es un problema que se relaciona con el déficit que tenemos en cuanto vialidad. Porque si te das cuenta, tenemos sólo dos avenidas principales... 21 de Mayo y Avenida Santa Cruz... eso creo yo que es insuficiente... porque el problema está cuando la gente pasa por La Cruz desde La Calera... o sale por La Cruz en dirección a Quillota... ahí está el asunto.” (Funcionario Departamento de Obras Municipales, 2014).

Sumando para el análisis de los elementos expuestos por el funcionario municipal, es posible considerar como un riesgo asumido por las autoridades locales, el enfrentarse a un escenario de acelerado ritmo de inversión inmobiliaria sin instrumentos de planificación suficientes. En este sentido, el déficit vial es una consecuencia de esta situación. Esta falencia –que posee aristas tanto internas y como externas- también se relaciona con la exponencial aparición de condominios y otros proyectos inmobiliarios, ya que el poblamiento masivo del área urbana comunal trajo consigo un aumento del número de vehículos circulando en la comuna.

“(...) Lo que pasa es que nadie piensa en construir más calles para la gente que llega po. Piensan en puras casas... pero nadie se sienta a pensar que también necesitamos calles. Imagínate, que yo tengo a mis hijos en el Colegio Tierra del Fuego, en Quillota... y es desesperante el taco que se arma a las siete y media de la mañana para poder llegar a Quillota. Y eso que está cerca po.” (Residente de La Cruz, 2014).

Recopilados los elementos anteriores, es posible comprender, desde la perspectiva de las autoridades locales, que la comuna de La Cruz está sufriendo importantes cambios en su morfología urbana como consecuencia de un fenómeno exógeno y endógeno a la vez. Esas transformaciones forman parte del conjunto de riesgos que la municipalidad de La Cruz ha tenido que asumir para poder insertar en el mercado inmobiliario.

9.1.1.2. La perspectiva de la absorción local de riesgos desde la ciudadanía

Antes que todo, cabe señalar que en las entrevistas realizadas a residentes del área de estudio en la comuna de La Cruz no se abordó el tema de la absorción local de manera específica, sino más bien se trató el tema de manera general. Hecha esta aclaración, a

continuación se presentan las principales características de los conflictos de vecinos, residentes y propietarios, desarrollados en el marco de la absorción local de riesgos.

Como primer elemento, es posible constatar que, en general, las demandas vecinales que han cuestionado la gestión municipal se delimitan a un campo de acción informal. Dentro de los campos de acción principales, las redes sociales juegan un importante rol en la agrupación de las demandas vecinales. En efecto, existe una comunidad organizada en las redes sociales que se denomina *"No más condominios en La Cruz"*, cuenta actualmente con 541 miembros y en ella convergen opiniones y propuestas de acción de la comunidad crucina que está en contra de la construcción de condominios en el área urbana de la comuna. En esta comunidad, el principal método de acción es la constante difusión de material visual y consignas (ver imagen n° 3), las cuales abren en debate en las redes sociales periódicamente.

IMAGEN 3: Imágenes de la organización "No más condominios en La Cruz"



Fuente: elaboración propia a partir de imágenes extraídas de: <https://www.facebook.com/pages/No-m%C3%A1s-Condominios-En-La-Cruz/229643897128896?ref=ts> (2015)

Del discurso oficial de la organización “No más condominios en La Cruz”, se desprenden puntos claves que concuerdan con los discursos de los residentes no-desplazados entrevistados para este estudio. Entre ellos, se observa que las demandas vecinales apuntan al esquema normativo de la planificación urbana comunal, considerando aspectos tanto de la gestión inmobiliaria como del plan regulador. Como exclama este vecino:

“Se necesita información del plan regulador de La Cruz ya que los condominios que se están construyendo se están acercando mucho al río al igual que a acequias... también necesitamos saber si los sistemas de alcantarillado no van a colapsar con tanto conjunto habitacional y que solución le darán a las calles que no darán a basto con tanto vehículo... ¿expropiaran terrenos a la gente que lleva aquí toda una vida para agrandar calles?... y también si la cantidad de carabineros que se necesita por persona estará disponible cuando llegue toda esta cantidad de gente a habitar... Uno se pregunta... ¿Qué prefiere la gente, 3 casas por metro cuadrado o 10 árboles por metro cuadrado?” (Entrevista a vecino no-desplazado, 2014)

De lo anterior se desprenden algunos puntos que aclaran la absorción local de riesgos desde la ciudadanía.

Como primer elemento, se identifica la demanda por información sobre el Plan Regulador Comunal (PRC), el cual se encuentra en tramitación desde el año 2002 hasta el momento del desarrollo de esta investigación (ver anexo n°18.5). Cabe destacar el conocimiento de la ciudadanía en cuanto a los instrumentos de planificación urbana y su relación con la normas de construcción.

Por otro lado, se observa como un elemento común entre las problemáticas identificadas por los vecinos de la comuna de La Cruz, el acelerado proceso de inversión inmobiliaria en el área urbana de la comuna. De acuerdo al relato revisado anteriormente, los residentes no-desplazados identifican como un riesgo la inversión inmobiliaria debido a su gran volumen, cuestionando la capacidad de los servicios básicos de la comuna de soportar el apresurado crecimiento poblacional, en relación al sistema de alcantarillado, la vialidad y la seguridad policial, por ejemplo.

Si bien se pueden identificar claramente los elementos que resultan importantes desde la perspectiva de absorción local de riesgos de la ciudadanía, lo cierto es que en términos organizacionales se observa insuficiencia para formar agrupaciones ciudadanas que intervengan en la planificación urbana comunal. De acuerdo al material recogido en las entrevistas realizadas a vecinos de la comuna de La Cruz, se observa un incremento en el desinterés por la participación en juntas de vecinos y en temas relacionados con la asociatividad vecinal. Como se señala a continuación:

La junta de vecinos es antigua. La de acá. Pero yo hace tiempo que no voy a las reuniones así que no sabría si hay poca gente... Porque muchos se han ido del sector... entonces a veces íbamos dos o tres personas no más. Así de a poco los vecinos hemos ido dejando de lado esas cosas... la misma ida de vecinos ha provocado que la junta de vecinos vaya flaqueando... (Entrevista a residente no-desplazado, 2014)

Ahora bien, desde la teoría de campos (Bourdieu , 2001), se puede interpretar la disminución de la participación vecinal como una merma en el capital social de los vecinos antiguos de la comuna de La Cruz. En este sentido, uno de los aspectos que constituyen el capital social, es decir, la capacidad de asociatividad, se ve afectada por los desplazamientos de población ocurridos en la zona urbana a raíz de la alta actividad inmobiliaria. En relación a esto, los vecinos identifican a la reducción de sus relaciones interpersonales como una importante consecuencia del acelerado proceso de reestructuración espacial:

Imagínate tú, que yo fui dirigente vecinal hace mucho rato atrás... igual teníamos varios proyectos como vecinos po... pero ahora no pasa ná... con el paso del tiempo nos fuimos poniendo flojos hasta que nunca más nadie pescó la cuestión... Además que se fueron varios del sector... algunos vecinos se fueron pa Quillota, otros pa Calera, así que la cosa se fue desarmando. De esos antiguos... como la mitad vendió y se fue de la comuna... (Entrevista residente no-desplazado, 2014)

En definitiva se observa que, si bien la absorción local de riesgos es una decisión tomada por las autoridades locales, los efectos de ella tienen repercusión inmediata en la población. El análisis realizado con anterioridad demuestra que absorber el riesgo del acelerado proceso de gentrificación y reestructuración urbana ha implicado para la población residente del área urbana de la comuna de La Cruz una serie de consecuencias. Entre ellas, se ha visto que el campo de acción de las demandas ciudadanas se han llevado a cabo en contextos informales, principalmente a través de agrupaciones en redes sociales. Lo que nos conduce a una segunda consecuencia: la pérdida de capital social y, por ende, la incapacidad de asociatividad a raíz de los movimientos de desplazamientos y relocalización poblacional. Asimismo, a la luz de las consecuencias de un acelerado proceso de reestructuración urbana surgido hace más de una década, el enfoque de la absorción local de riesgos desde la perspectiva ciudadana en La Cruz, se ha caracterizado por la crítica a los instrumentos de planificación urbana comunal, y con ello, se han planteado interrogantes acerca de la real capacidad para asumir y sobrellevar las problemáticas surgidas, como el volumen de fuerza policial, la calidad del sistema de alcantarillado y la complejidad de la vialidad comunal, entre otros. 9.1.2. Competencia y competitividad intercomunal

Un segundo elemento relacionado con el Urbanismo Pro-empresarial es la competencia y competitividad intercomunal.

Este fenómeno corresponde al efecto de la expansión urbana y crecimiento demográfico de la periferia del Gran Valparaíso, configurándose un escenario de competitividad y competencia por el uso del suelo en relación a la localización y fijación del capital inmobiliario. Es a partir de la consolidación de polos de concentración urbana que focalizan la inversión inmobiliaria, que se genera la competencia por el capital económico en las zonas próximas a dichos polos de concentración urbana. Como señalan López-Morales, Gasic y Meza (2012), la competencia se refiere al acceso de los municipios al mercado metropolitano de la vivienda, en tanto “oferentes” de suelo disponible para la explotación inmobiliaria.

En relación a lo anterior, es posible comprender que se establece una relación de competitividad entre las comunas que conforman la conurbación suburbana de la provincia de Quillota, a saber, Quillota, La Cruz y La Calera. El carácter de ciudades satélites y de dormitorio que han adquirido en el último tiempo las comunas anteriores, ha llevado a los gobiernos locales a plantear estrategias de gobernanza urbana relacionadas tanto con la tendencia urbanizadora local, como con el desarrollo urbano de las comunas colindantes. En relación a esto, en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) de la comuna de La Cruz se declara:

“(En el Plan Seccional se busca) modernizar y actualizar la infraestructura comunal, permitiendo y fomentando el acceso a servicios y con ello logrando la conectividad con el resto de la provincia, sin perder la identidad comunal. También se quiere generar una independencia y autonomía en el desarrollo urbano, logrando características propias fuertes que la distingan alejándola del prototipo de comuna dormitorio y de paso. Por último, se busca construir el sentido transversal de la comuna de tal manera de situar a La Cruz dentro del espacio provincial, cambiando el eje de polaridad del Plan Regulador Intercomunal (P.R.I.) que la define como paso entre Quillota y La Calera y complemento de las anteriores “ (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006, p. 19).

Respecto a lo anterior, se comprende que la temprana urbanización en las comunas de Quillota y La Calera posicionó a La Cruz como una comuna de paso sin gran desarrollo urbano. Sin embargo, a partir del desarrollo del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), la principal conurbación de la provincia de Quillota comenzó a gozar de mayor protagonismo en relación a su potencial desarrollo habitacional. Así, los centros urbanos de las comunas de Quillota y La Calera comenzaron a densificarse, lo que provocó la urbanización expedita del eje que une las dichas comunas con La Cruz. Como se establece en el Plan Seccional Comunal:

“Emplazada al sur del centro urbano comunal y hasta la conurbación con la comuna de Quillota se sitúa en torno al eje de la vía estructurante Av. 21 de Mayo, corresponde al sector donde se espera acoger la actividad residencial mayoritariamente y con el carácter que se desea para la ocupación del suelo, mayoritariamente en este sector es donde se ha dado la mayor presión por la ocupación del suelo para proyectos con carácter inmobiliarios de tipo residenciales, ante la carencia de instrumento de planificación territorial este ha sido la mayor dificultad que se ha debido enfrentar desde el ámbito de la planificación urbana, que requería de un Plan Seccional que diera adecuada solución a la presión de suelo existente pero en el marco de las características espaciales y urbanas considerando la escala y perfil urbano de la comuna de La Cruz.” (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006, p. 26)

De esta manera se configuró el mercado inmobiliario en la conurbación Quillota-La Cruz-La Calera, generando una competencia por la obtención de capital inmobiliario en las principales áreas urbanas de dichas comunas.

Expuesto lo anterior, a continuación se presenta una tabla que resume la perspectiva de análisis para la competencia y competitividad intercomunal, basada principalmente en lineamientos teóricos de Ivo Gasic (2012).

TABLA 5: Tipología de participación en la competitividad espacial

Grado de participación en la competencia intercomunal	Características
Menor grado de participación (Dispuesto)	<ul style="list-style-type: none"> • Disposiciones a generar condiciones de competitividad • Corresponde a una zona atractiva por sí misma • Se realiza menos esfuerzo por producir competitividad desde el municipio
Mayor grado de participación (Participativo)	<ul style="list-style-type: none"> • Participación activa en la competitividad espacial • Se busca impulsar un mercado inmobiliario • El municipio pretende participar y posicionarse en el mercado inmobiliario intercomunal

Fuente: Elaboración propia (2015)

Siguiendo la tipología de la participación en la competencia espacial, se comprende que la comuna de La Cruz encaja con la primera tipología correspondiente a un gobierno local con menor grado de participación. En este sentido, el gobierno local crucino no participa de manera activa en la competencia espacial, más bien manifiesta disposiciones a generar condiciones de competitividad, expresadas en el marco de su Plan Seccional Comunal (PSC) como antesala al Plan Regulador Comunal (PRC). Si bien legalmente el municipio de La Cruz se plantea como un organismo con participación mayoritariamente regulatoria, lo cierto es que se han observados discursos y disposiciones que apuntan hacia la consolidación del mercado inmobiliario existente en la comuna. Como se señala en el Plan Seccional Comunal:

“(La zonificación residencial de alta densidad) propone la combinación de actividades residenciales, de equipamiento y actividades productivas de clasificación inofensiva, se emplaza en forma de mosaico en distintos puntos del área urbana en estudio, principalmente se plantea esta zonificación para recoger una situación existente de ocupación de suelo, correspondiendo a proyectos con viviendas de tipo social, que además se desea proyectar en el tiempo ofreciendo una oferta de suelo urbana para futuras urbanizaciones, que pretende cubrir la demanda intracomunal, pero esta vez bajo el ámbito de maniobra municipal mediante este instrumento de planificación territorial, la propuesta procura la concordancia con el resto de las zonificaciones de modo de establecer distintas escalas de ocupación, siendo esta la de mayor densidad, así como también una adecuada localización conforme la realidad existe, la demanda de suelo proyectada y los atributos espaciales del territorio es decir no ocupar aquellos predios rústicos donde se conserva la actividad agrícola, así como los sectores tradicionales y de vivienda tipo quinta que abunda en el al área urbana en estudio.” (Ilustre Municipalidad de La Cruz, p 7)

Si bien en La Cruz se puede apreciar un proceso de acentuación de la imagen comunal, ligada principalmente a la producción de palta y el contexto de ruralidad del territorio, lo cierto es que, al contrario de los municipios de carácter participativo, el gobierno local de La Cruz no participa activamente en la producción de competitividad, tanto porque la zona urbana de la comuna resulta atractiva en sí misma para el mercado inmobiliario por las condiciones ambientales y estructurales del área, como por la estrategia de corte pro-empresarial que significa la desregulación de un territorio urbano.

En este sentido, la zona urbana de la comuna de La Cruz resulta atractiva para el mercado inmobiliario debido a un conjunto de razones. En primer lugar, la localización geográfica de la comuna suscita gran interés para la inversión inmobiliaria debido a que se encuentra entre dos grandes urbes con un mercado de suelo consolidado. En efecto, las comunas limítrofes, Quillota y La Calera, poseen áreas urbanas con un mercado inmobiliario consolidado orientado a la habitación, lo cual ha dirigido la mirada del

mercado inmobiliaria hacia la comuna de La Cruz debido, entre otros factores, a su proximidad. Lo anterior se potencia con las características de la vialidad que posee la comuna, que si bien intra-comunalmente no es compleja, lo cierto es que la proximidad a la carretera de alta velocidad CH-60 conectan a la comuna con los centros funcionales de la región en cosa de minutos. Junto a lo anterior, se suma la relevancia de la expansión del Transporte Metropolitano de Valparaíso (TMV) en el tramo T8 La Calera-La Cruz, lo cual conecta mediante buses el centro urbano comunal con el Metro de Valparaíso (MERVAL)

Un segundo factor que hace atractiva en sí misma la zona urbana de la comuna en relación al mercado inmobiliario es el contexto regulatorio de suelo.

Como se ha mencionado con anterioridad, la comuna de La Cruz no posee Plan regulador comunal (PRC), lo que significa que carece de un instrumento que regule el uso del suelo, la expansión de la zona urbana y, en definitiva, de normas que controlen el crecimiento de la ciudad. Este contexto le ha permitido al mercado inmobiliario insertarse en la realidad espacial de la comuna sin grandes complicaciones. “La comuna es un lienzo en blanco” declara un funcionario municipal en una conversación informal. Y en definitiva así es. Debido a que la comuna ofrece un área urbana desregulada, el mercado inmobiliario se ha visto ampliamente interesado en esta zona.

Un tercer elemento que también influye en el atractivo de la comuna de La Cruz para el mercado inmobiliario es el capital simbólico que posee el área urbana. En este sentido, la comuna es reconocida por ser tradicionalmente rural. Se observan en el área urbana amplios terrenos con áreas verdes que dan cuenta de las actividades que tradicionalmente se han realizado en la zona, a saber, pequeña y mediana agricultura, junto con el tipo de construcción específico de casas quinta.

IMAGEN 4: Fotografías de zonas de áreas verdes de agricultura y casas tipo quinta



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Plan Seccional Comunal (2006)

Si bien los elementos relacionados al capital simbólico involucrado en la realidad espacial de la comuna de La Cruz se analizarán extensamente en el capítulo tres, cabe señalar que el capital simbólico está relacionado con la vida en verde, la vida en retiro, la cercanía entre la naturaleza y el centro, entre otros. El capital simbólico que posee la comuna es un importante atractivo para la inversión inmobiliaria que encuentra en esta característica, una potencialidad para la acumulación de capital financiero.

En definitiva, el gobierno local de la comuna de La Cruz, según la tipología presentada, es un gobierno que está dispuesto a insertarse en la competitividad y competencia intercomunal de desarrollo inmobiliario, a pesar de que el discurso oficial sugiere que el municipio no realiza esfuerzos por producir competitividad en términos de planificación urbana. Lo cierto es que se torna imperante cuestionar esta situación, en cuanto si la des-regularización es en sí misma una estrategia municipal que los hace aún más competitivos que comunas que sí poseen normativas locales.

Ahora bien, entendido lo anterior, a continuación se analizarán las prácticas concretas que el gobierno local utiliza para participar en la competitividad y competencia espacial. En este cometido, se reconocen tres tipos principales de prácticas concretas según tipología desarrollada principalmente por Gasic (2012): a) La habilitación de oferta de suelo; b) El mejoramientos de espacios públicos y c) La gestión de proyectos urbanos y zonificación.

El primer conjunto de prácticas concretas identificadas, dice relación con la habilitación de oferta de suelo. De acuerdo a esto, se han registrado saneamientos de propiedades (es decir, la facilitación en la tramitación de la propiedad) con la intención de generar

bancos de terrenos con disponibilidad para la inversión inmobiliaria. Esta práctica constituye un ejercicio con doble propósito: por un lado significa una ayuda para la comunidad *crucina*, debido a que habitualmente los dueños de los terrenos acuden a las autoridades municipales en busca de orientación y ayuda; mientras que por otro lado, al facilitarse los procesos de saneamiento de predios y propiedades, el gobierno local tiene la posibilidad de monitorear y dirigir los procesos de habilitación de suelo.

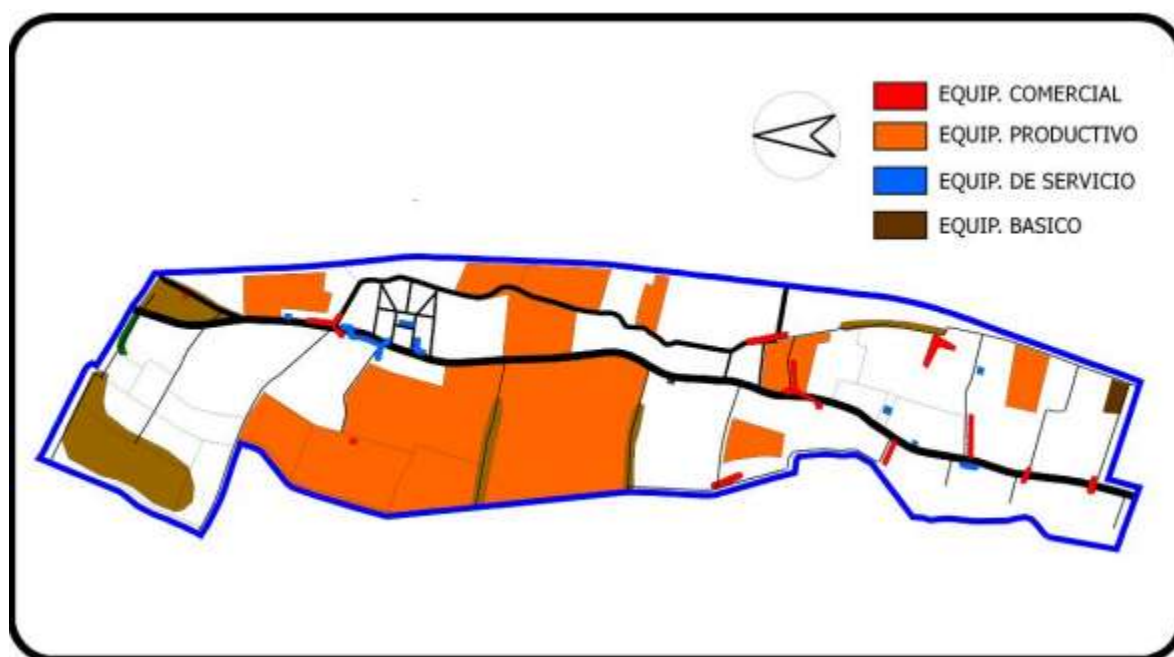
Cabe señalar que la expresión concreta de la habilitación de suelo se encuentra en la planificación de zonificación del área urbana comunal, contenida en el Plan seccional comunal (2006), el cual se analizará en los siguientes puntos. Mientras tanto, se torna necesario señalar que mediante la planificación de zonas exclusivas para el desarrollo de actividades residenciales de alta densidad, el gobierno local promueve y sistematiza la habilitación de suelo para la entrada del mercado inmobiliario.

Como segundo conjunto de prácticas concretas orientadas a la participación en la competencia y competitividad intercomunal, se encuentra el mejoramiento de los espacios públicos.

En específico, se trata de una estrategia orientada a atraer capital financiero inmobiliario a partir de la mejora de la imagen urbana. En términos concretos, se observa que el gobierno local *crucino* utiliza principalmente el canal de las ordenanzas locales simples y la planificación de zonificación de equipamiento a través del Plan seccional comunal. Estas prácticas están mayormente relacionadas, en el caso del municipio de La Cruz, al equipamiento comercial (comercios de distinto orden y magnitud), equipamiento productivo (principalmente relacionados a las actividades agrícolas de la palta y la chirimoya), equipamiento de servicio (salud, seguridad, ámbito social) y equipamiento básico (culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud).

A modo de ilustración, se presenta un mapa de la zonificación de equipamiento en el área urbana comunal:

MAPA 6: Zonificación de equipamiento en el área urbana de la comuna de La Cruz



Fuente: GeoFace -http://www.eseia.cl/archivos/DIA_Plan_Seccional_Zona_Urbana_Comuna_de_La_Cruz_Final.pdf

De acuerdo al mapa anterior, se observa una relación entre las áreas que concentran equipamiento, y las áreas de desarrollo inmobiliario de mediano y alto volumen. Esto da a entender que existe una intención, por parte del gobierno local, de consolidar áreas específicas para insertarse en la competencia intercomunal de inversión inmobiliaria, lo que Harvey (1989; 2013) conceptualizaría como la creación de un fondo de consumo disponible para la atracción inmobiliaria.

Analíticamente, se comprende que el municipio de La Cruz plantea estrategias específicas de desarrollo urbano con la finalidad de concentrar capital económico a través de la inversión inmobiliaria. Dentro de las estrategias implementadas por el agente público –es decir, la municipalidad- se observa específicamente una concentración de equipamiento de tipo comercial y de servicios en áreas destinadas a un desarrollo inmobiliario de mediana y alta densidad. Esta situación, además de visibilizar las estrategias empleadas por el agente público en la lucha por la captura del capital económico, da cuenta de un desarrollo de un perfil específico de comuna, como táctica para el fortalecimiento del capital simbólico involucrado en este contexto.

Lo que en definitiva aparece como la implementación de prácticas de mejoramiento de espacios públicos para el desarrollo comunal, se debe entender como la ejecución de estrategias para la concentración de capital económico mediante la creación de un polo de desarrollo inmobiliario a partir de la distribución de recursos orientados a fortalecer el capital simbólico de vida en verde que posee el área estudiada (mediante la creación de múltiples núcleos de concentración de áreas verdes). Asimismo, dichas estrategias

buscan dirigir la concentración de capital económico mediante la consolidación de áreas específicas de inversión inmobiliaria a través de la aglutinación de equipamientos básicos, equipamientos de servicios y equipamientos comerciales.

El tercer conjunto de prácticas concretas en relación a la inserción en la competencia espacial corresponde a la gestión de proyectos urbanos y zonificación.

De acuerdo a la realidad del municipio de La Cruz, se observan gestiones con organismos superiores (como el MINVU, por ejemplo) relacionadas principalmente con la disposición de subsidios habitacionales. Esta práctica genera zonas localizadas de renovación urbana, siendo la herramienta subsidiaria, un mecanismo de atracción de capital financiero inmobiliario focalizado.

En definitiva, se observa la intención de localizar nodos específicos de inversión inmobiliaria a través de la concentración de herramientas subsidiarias, así como también del mejoramiento de espacios públicos y la habilitación de oferta de suelo a partir de un conjunto de prácticas regulatorias-administrativas. Si bien todas las prácticas concretas relacionadas a la competencia y competitividad espacial intercomunal pertenecen a distintas esferas de la realidad espacial de la comuna, lo cierto es que todas ellas se encuentran expresadas en la zonificación del área urbana comunal.

A continuación se analiza la zonificación del área urbana de acuerdo al contenido del Plan seccional comunal (2006):

De acuerdo a los datos recopilados en el Plan seccional comunal (Ilustre Municipalidad de La Cruz, 2006), se observan 7 zonas diferenciadas en la planificación del área urbana comunal (ver anexo n°18.6):

- Zona 1 (Actividades céntricas y residenciales):
Esta zona está destinada para actividades residenciales y a actividades céntricas como concentración de equipamiento de servicios y equipamiento básico. Se plantea esta zona como centro urbano comunal, donde se busca facilitar el acceso a servicios en escala comunal.
- Zona 2 (Actividad residencial tradicional de baja densidad):
Corresponde a un área exclusivamente residencial. Se busca mantener el perfil rústico comunal, y consolidar esta zona como un área exclusiva de baja densidad.

- Zona 3 (Actividades residenciales de baja densidad):
Nuevamente esta área está destinada a un uso residencial de baja densidad (es decir, menos habitantes por hectárea). Se complementa con equipamiento básico y de servicios. Esta zona corresponde a gran parte del área urbana (alrededor de un 24%), siendo, por lo tanto, la principal forma de desarrollo inmobiliario en la comuna.
- Zona 4 (Actividades residenciales de alta densidad):
Es una zona residencial con equipamiento de escala menor, junto con infraestructura para el transporte público y privado. Corresponde a un área destinada a proyectos de viviendas de tipo social que, como se explica en el documento, busca generar nuevos espacios para la inversión inmobiliaria. Esta zona busca solventar la demanda habitacional intracomunal.
- Zona 5 (Áreas verdes):
Esta zona se emplaza en forma de mosaico en completa concordancia con nodos de concentración de inversión inmobiliaria de alta y baja densidad. Incluye áreas de esparcimiento, deporte y cultura.
- Zona 6 (Actividades residenciales tipo quinta):
Corresponde a una zona de uso residencial tradicional, donde se incluyen actividades productivas relacionadas a las casas tipo quinta. Se constituye principalmente por viviendas unifamiliares de casas de corte tradicional. La intención del municipio es conservar estas características.
- Zona 7 (Actividades productivas rústicas controladas):
Esta zona inscribe predios agrícolas que se ubican dentro de la zona urbana. Estos predios deben estar protegidos de acuerdo a sus competencias productivas. Se busca conservar esta zona como forma de perfilar a la comuna en relación a su tradición agrícola. Junto a lo anterior, se incorporan actividades de hotelería.

Sistematizados los elementos anteriores, es posible realizar algunas reflexiones.

En primer lugar, se advierte una intención de uso de suelo predominantemente residencial. En términos estadísticos, según los datos del municipio (2014), alrededor

del 75% del suelo que compone el área urbana de la comuna de La Cruz, está contemplado para el uso residencial, en diferentes niveles de densidad.

Sin embargo, existe una tendencia de uso de suelo residencial de baja densidad, lo que conlleva a producir edificaciones con mayor exclusividad (en términos de m² y número de habitantes) y edificaciones más costosas, mayoritariamente en forma de condominios exclusivos. Debido a lo dispendioso que significa adquirir viviendas de esa categoría, se observa una mayor concentración de capital económico y una brecha de renta amplia en sectores donde se localizan complejos residenciales de baja densidad⁵. Lo que podría indicar que el gobierno local prioriza la obtención de capital económico por sobre solventar la demanda intercomunal de suelo residencial.

Junto a lo anterior, que la planificación urbana se incline mayoritariamente hacia un uso de suelo residencial de baja densidad implica también una reestructuración espacial importante, suponiendo que tradicionalmente los terrenos que están siendo vendidos a las inmobiliarias eran mayoritariamente unifamiliares y en la actualidad se desarrollan proyectos inmobiliarios que contemplan una mayor densidad poblacional.

Además, la inversión inmobiliaria que se proyecta en el área urbana de la comuna de La Cruz, donde predomina el uso residencial de baja densidad, conlleva a una reestructuración socioresidencial con un marcado proceso de desplazamiento de población, seguido con la instalación de nuevos habitantes con un mayor poder adquisitivo. En otras palabras, la mayor parte del territorio urbano comunal se *gentrifica* para dar forma a un dibujo residencial totalmente nuevo para la zona. Esto debido, primero, a la escasa normatividad; segundo, al tipo de planificación urbana que contempla extensas áreas de desarrollo inmobiliario con pequeñas zonas de conservación y, tercero, al vertiginoso ritmo de la inversión inmobiliaria en la zona. Estos tres factores conjugados construyen una realidad espacial en la cual los habitantes de pequeñas, medianas y amplios terrenos se ven forzados a vender sus propiedades para la instalación de proyectos inmobiliarios que, en su gran mayoría, contemplan construcciones costosas y exclusivas de baja densidad poblacional.

Una segunda reflexión a partir de los datos sistematizados de zonificación, dice relación con las zonas de perfil agrícola y tradicional.

Respecto a esto, se observa que constituyen un tipo específico de zonificación que apunta a perfilar a La Cruz como comuna de tradición agrícola y de extensas áreas verdes. Pero al tratarse de zonas estrictamente delimitadas y con una tendencia a la

⁵ El análisis de las brechas de renta y apropiación de renta de suelo se realizará en extenso en el capítulo 8.2.

desintegración, las zonas de protección patrimonial y de áreas agrícolas, conforman más que nada, pequeños hitos que se emplazan en el área urbana comunal con la finalidad de conservar el capital simbólico que posee el territorio. En otras palabras, este tipo de zonificación constituye un esfuerzo del gobierno local por proteger el capital simbólico de la vida en verde, ante la inminente mutación del paisaje urbano y la estructura *socioespacial*, como consecuencias de la conformación de grandes concentraciones de capital económico inmobiliario.

Ahora bien, la tercera observación se relaciona con el volumen de las áreas destinadas al desarrollo inmobiliario. En este sentido, se observa que más del 75% del territorio urbano se destina para el desarrollo inmobiliario. Esta cifra es alarmante, en primer lugar, porque más de la mitad del área urbana comunal se presume disponible para la inversión inmobiliaria, siendo que en gran parte de ella aún existen predios agrícolas con viviendas unifamiliares que no han sido vendidos.

Otro elemento que resulta alarmante de la situación anteriormente descrita, es la carencia de estudios que se enfoquen en las consecuencias socioterritoriales que el proceso de inversión inmobiliaria puede traer consigo en la zona urbana comunal. En específico, analizados los documentos de estudios de impacto ambiental del Plan seccional comunal (2006), se observa el déficit de análisis relacionados con los procesos de expulsión y desplazamiento poblacional, ocurridos por las ventas y compras de terrenos en el área.

De acuerdo a lo anterior, resulta preocupante que en la planificación urbana no se estimen las consecuencias socioterritoriales del gran volumen de inversiones inmobiliarias que se pretenden atraer. En este sentido, el gobierno local busca captar capital económico sobre la estrategia de atracción en nodos de desarrollo urbano específicos con distintas densidades, sin embargo, en ningún estudio se ponen en relieve las consecuencias socioterritoriales de este proceso, tales como la aislación social que se ocasiona cuando complejos habitacionales colindan con viviendas unifamiliares, o, por otro lado, las consecuencias en términos de capital social para las personas que mantienen sus viviendas en las zonas con amplio desarrollo inmobiliario. La bibliografía es amplia en este sentido, y el caso de comunas de Santiago como Providencia o Ñuñoa no parecen muy lejanas en este contexto, por lo que urge mayor tratamiento del asunto.

Por último, otra situación que resulta alarmante acerca del volumen de las áreas destinadas a la inversión inmobiliaria, es la carencia de instrumentos normativos para la planificación. Si bien en este estudio se han analizados los principales documentos de

planificación urbana disponibles hasta la fecha (Plan seccional comunal, Estudios de impacto ambiental, Ordenanzas locales), lo cierto es que la comuna carece de Plan Regulador, que es el principal instrumento normativo y estratégico de la planificación urbana. Por lo tanto, resulta imperioso poner en perspectiva los lineamientos que el gobierno local posee acerca del desarrollo de la inversión inmobiliaria en múltiples zonas, sin poseer un instrumento de planificación urbana suficiente para afrontar la situación que se plantea.

Para finalizar, como última reflexión a partir de los datos sistematizados de zonificación, se identifica una correlación entre áreas de concentración de inversión inmobiliaria y zonas de equipamiento. Según se observa, la Zona 4 (correspondiente a áreas residenciales de alta densidad) y la Zona 3 (correspondiente a áreas residenciales de baja densidad), concentran la mayor cantidad de equipamiento básico, equipamiento comercial y áreas verdes.

Esta situación sugiere, como se mencionó anteriormente, que el gobierno local busca conservar el capital simbólico de vida en verde que posee la comuna. Es por ello que en su planificación de zonificaciones las áreas verdes estén ligadas mayoritariamente a puntos donde se concentra la actividad inmobiliaria, pues se quiere conservar la imagen de comuna verde.

Por otro lado, la planificación de equipamientos en zonas de actividad inmobiliaria indica una intencionalidad por parte del municipio para generar zonas de concentración de inversión inmobiliaria. En efecto, la habilitación de suelo para la consolidación de áreas con alta concentración de inversión inmobiliaria necesita también la concentración de equipamiento y servicios para así producir polos específicos de desarrollo urbano. Los cuales se plantean con mayor independencia de los centros urbanos, con la finalidad de generar mayor atracción de capital económico en un contexto de competencia intercomunal.

9.1.3. Las alianzas público-privadas

El tercer elemento observado en la realidad espacial de la comuna de La Cruz, desde la perspectiva del urbanismo pro-empresarial, corresponde a las alianzas público-privadas.

En su definición, se entiende que las alianzas público-privadas corresponden a la asociación entre organismos públicos - generalmente los gobiernos locales- y organismos de carácter privado en un contexto de competencia comunal para la atracción de capital económico inmobiliario (López, Gasic, & Meza, 2012). En este contexto, el desarrollo inmobiliario no sólo es impulsado a partir de los instrumentos subsidiarios y condiciones de habilitación de suelo del espacio urbano, sino que también emergen iniciativas desde instituciones privadas, principalmente desde el ámbito de la gestión de proyectos urbanos.

De acuerdo a lo anterior, un aspecto central de las alianzas público-privadas es su incidencia en los planes y proyectos de desarrollo inmobiliario, principalmente en las etapas de planteamiento, diseño y ejecución (Harvey, 1989). En este sentido, las alianzas público-privadas, a través de la intervención en las diferentes etapas de la gestión de proyectos urbanos e inmobiliarios, generan un clima empresarial óptimo en una zona específica. Es decir, la intervención privada genera zonas de acumulación de capital económico que conforman contextos favorables y atractivos para la inversión inmobiliaria. Es por ello que las alianzas público-privadas son consideradas estrategias pro-empresariales, ya que constituyen acciones específicas que estimulan la inyección de capital económico y que, en definitiva, logran por atraer el mercado inmobiliario a partir de la acción conjunta de entidades privadas y públicas.

Uno de los ejemplos más concretos se observa en la ciudad de Santiago, donde se constata el caso específico de la entidad privada Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), formada en 1985 con la finalidad de prestar servicios y asesorías relacionadas con el desarrollo social y urbano, fomentando la colaboración de entidades públicas, el sector privado y la comunidad (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2015).

Sin embargo, en la provincia de Quillota las alianzas entre organismos públicos y privados se han generado en un plano menos institucionalizado y menos explícito que en la Región Metropolitana.

Específicamente, las alianzas público-privadas operan en la comuna de La Cruz en dos esferas distintas: desde la esfera de la lógica institucional y desde la esfera de la acción institucional.

El análisis de las alianzas público-privadas en relación a la lógica institucional sugiere afirmar que la colaboración entre agentes públicos y particulares trasciende los asuntos de contratación externa (Badenes et al, 2011). Sino, más bien, la evidencia empírica recopilada demuestra que se debe apuntar el análisis hacia la transformación institucional y la instauración de lógicas privadas en el aparato público.

Según se establece en el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de la Comuna de La Cruz (2014):

“La estrategia de Asociatividad, busca consolidar a La Cruz como una comuna integradora y dispuesta a liderar aquellas iniciativas provinciales ligadas a la solución de problemáticas, a la generación de flujos de inversión para proyectos comunes, entre otros aspectos. Esta capacidad asociativa se deberá ampliar a los procesos y proyectos de desarrollo, que permitan el crecimiento socio-económico de cada una de las comunas de la provincia de Quillota”. (Ilustre Municipalidad de La Cruz, 2014, p. 30)

Siguiendo los razonamientos anteriores, se observa en la realidad espacial de la comuna de La Cruz una lógica interna en su funcionamiento que se encuentra en constante articulación con el marco de la lucha por el uso del suelo urbano. Es por ello que el gobierno local comprende que una estrategia de asociatividad es un punto clave para el desarrollo comunal, debido a que la competitividad intercomunal obliga, en ocasiones, a conformar canales de desarrollo en conjunto con otras comunas.

Asumiendo lo anterior, cabe señalar que la noción de competencia opera como principal factor para el establecimiento de alianzas público-privadas en la lógica institucional de los gobiernos locales. En este sentido, se señala la existencia de competencia comunal por la captura de capital económico ha obligado al gobierno local a plantear en la planificación de las zonas de desarrollo urbano, los conceptos de eficiencia y eficacia en relación a las ofertas que los agentes prestadoras de servicios proponen. Esto ha tenido como consecuencia que la prestación de servicio se razone en los aparatos públicos a partir de la lógica de mercado, llevando al gobierno local a asumir que mediante esta lógica se logra la eficiencia del aparato administrativo y técnico, en la toma de decisiones y en la práctica.

De aquello se desprende la principal razón por la cual se generan espacios específicos de competencia entre agentes privados. Pues esta competencia por la obtención de la contratación externa, le otorga a la municipalidad dos grandes beneficios desde el punto de vista mercantil: por un lado, al pensarse que la lógica del mercado es eficiente en sí misma, se logra acceder a la opción que mejor cumpla los objetivos que se planteen en la planificación del municipio; mientras que por otro lado, el modelo lógico obliga a la

eficacia al agente privado, ya que tanto él como el municipio obtienen beneficios de las zonas de desarrollo urbano, sobre todo si se trata de obras orientadas a generar espacios con equipamiento comercial.

En segundo lugar, en cuanto al ámbito de la acción institucional, las alianzas público-privadas operan como una articulación en la planificación urbana, mediante la cual se busca generar mecanismos que faciliten la actividad de agentes y corporaciones privadas. En este sentido, se identifica que los principales agentes privados que intervienen en la realidad espacial comunal, lo hacen bajo la forma de fundaciones, sociedades anónimas, empresas privadas subcontratadas, consorcios, entre otros.

De acuerdo al análisis nacional de la acción institucional, es posible evidenciar que las alianzas público-privadas se han desarrollados ampliamente en los organismos municipales chilenos, principalmente en áreas relacionadas con la vialidad, como las carreteras concesionadas. Sin embargo, existen nichos del mercado de desarrollo urbano en que los agentes privados han comenzado a demostrar cuantioso interés. Se trata de los equipamientos públicos, que en comunas pericentrales toman cada vez mayor atención.

En el caso específico del municipio de La Cruz, como se ha analizado con anterioridad, la implementación de equipamientos es una tarea central dentro de las áreas específicas de desarrollo inmobiliario. Por lo tanto, el volumen de la inversión, y el tamaño de las modificaciones urbanas son bastantes importantes. Así lo demuestra la planificación de la zonificación de equipamiento del área urbana comunal, en la cual se establecen zonas de amplio desarrollo de equipamientos productivo, comercial y de servicios.

Curiosamente, el ámbito del equipamiento comunal es la principal área en la cual se concretan alianzas público-privadas en la comuna de La Cruz. Como se señala en el suplemento del diario El Mercurio de Valparaíso, dedicado a la promoción del desarrollo urbano pericentral:

“No sólo el crecimiento inmobiliario está adornando el paisaje de esta localidad, pues el Holding Cencosud está colaborando con la construcción de Centro Comercial La Cruz, cuya tienda ancla será un Supermercado Santa Isabel en el Paradero 18 1/2 de La Cruz, casi al llegar a la Villa Los Ilustres. Además, dicho centro comercial contará con una Farmacia Salcobrand, un banco, una tienda de arriendo de películas y estacionamientos. Dentro de lo mismo, la cadena de Farmacias Cruz Verde estaría planeando la construcción de un local en la comuna de La Cruz”. (El mercurio de Valparaíso, 2011)

De acuerdo a lo anterior, es posible constatar cómo la alianza público-privada opera en este caso particular, otorgando concesiones para la construcción de equipamiento urbano a consorcios específicos. En este sentido, el municipio de La Cruz le da la entrada al consorcio CENCOSUD –uno de los mayores conglomerados en el país- para inyectar capital económico privado en la construcción y explotación de zonas específicas para el desarrollo de equipamiento, según la planificación comunal.

Lo anterior demuestra que las alianzas entre agentes públicos y agentes privados operan en distintos ámbitos y a distintas escalas. En el caso particular de La Cruz –a diferencia de los casos expuestos relacionados con la CORDESAN en la ciudad de Santiago- esta relación se ha establecido paulatinamente, de acuerdo al ritmo de desarrollo que está experimentando la comuna. Sin embargo, la principal característica de la alianza en este caso en particular, es la penetración de grupos económicos específicos en las áreas en las que el municipio promueve el desarrollo urbano.

9.2. ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y ACUMULACIÓN DESIGUAL DE LA RENTA DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA CRUZ

En el capítulo anterior se observó la incidencia del agente municipal en la producción de las condiciones para una ampliación de la brecha de renta y consecutivo desplazamiento poblacional. En efecto, se analizaron elementos relacionados con las prácticas, estrategias y consecuencias de la gestión urbana pro-empresarial, principalmente en cuanto al modo en que el gobierno local participa en el mercado inmobiliario, coloca las reglas a la competencia, la competitividad intercomunal y a las alianzas público-privadas.

Examinados los elementos anteriores, a continuación se presenta el análisis de la oferta inmobiliaria en la zona urbana de la comuna de La Cruz. En primer lugar, se sistematizan elementos relacionados a oferta de vivienda en el periodo comprendido entre los años 2002-2014, principalmente a través de las estadísticas de la producción residencial mediante tipología según número de habitaciones ofertadas en los proyectos.

Posteriormente se analiza la acumulación de renta de suelo desde la perspectiva de la brecha de renta. En este sentido, considerando tanto la dimensión espacial como temporal de los elementos, se examina la cuantificación de la renta capitalizada de suelo (RCS1) capturada por los vecinos crucinos que deciden vender sus propiedades, y la renta de suelo potencial (RCS2) capturada por los agentes inmobiliarios, calculando posteriormente la Brecha entre ambas rentas y la Tasa de acumulación como forma de visibilizar el modo en que opera la apropiación de capital económico inmobiliario.

Antes que todo, a modo de esclarecer el análisis cuantitativo que procede en el presente capítulo, cabe señalar que se consideraron los datos de la compra-venta de 41 terrenos ubicados en la zona urbana de la comuna de La Cruz correspondientes al universo de condominios registrados en las oficinas municipales en el periodo 2002-2014 (ver anexo n°18.7). En cuanto a estos, la renta obtenida por los residentes-propietarios (RSC-1) se obtuvo a partir de los procesamientos del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, mientras que la renta conseguida por los agentes inmobiliarios (RCS-2) se sistematizó en las fichas inmobiliarias a partir de datos extraídos de los documentos de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Cruz. En términos concretos, la renta obtenida por los residentes-propietarios (RCS-1) se refiere al monto específico recibido por la venta de sus terrenos, mientras que la renta potencial monopólicamente capturada (RCS-2) corresponde al total de ganancias por la venta de los edificios residenciales producidos

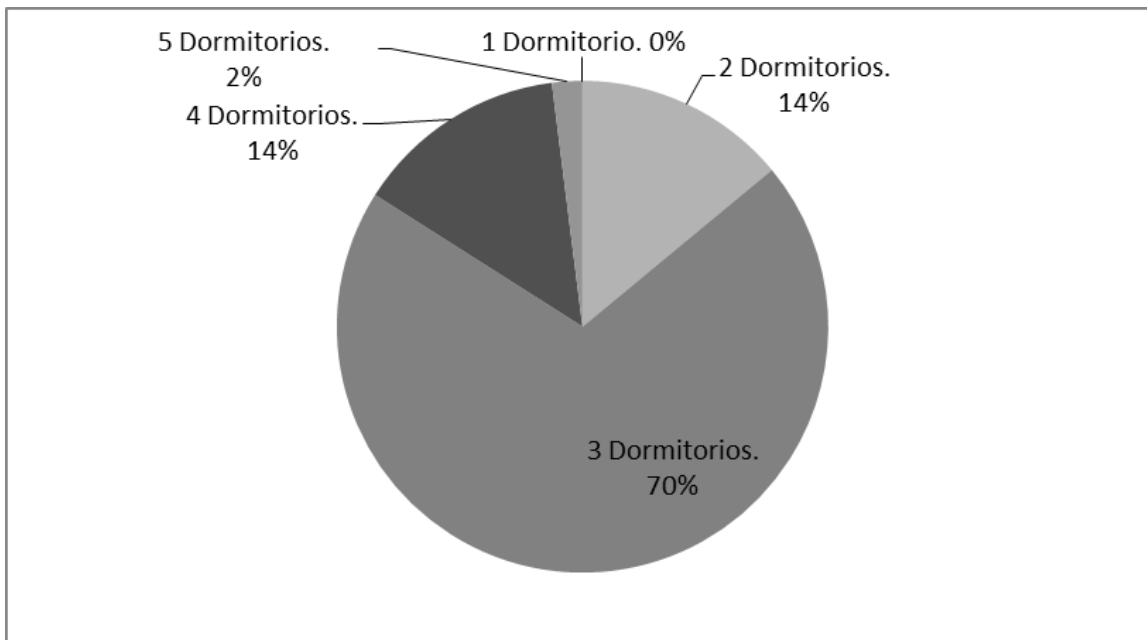
en un terreno en específico, descontando los costos de construcción, de producción, costo de venta y costos de suelo. Todas las rentas se expresan en términos de UF y UF/m².

9.2.1. Características de la oferta inmobiliaria

La oferta inmobiliaria en la zona urbana de la comuna de La Cruz se caracteriza por una actividad residencial intensa y continua, registrándose 44 complejos habitacionales durante el periodo correspondiente a los años 2002-2014 y una superficie producida para uso residencial correspondiente a 507.550 m² en total (ver tabla n°6).

De la actividad inmobiliaria registrada para este periodo, se observa una fuerte tendencia por la construcción de proyectos habitacionales con 2 o más dormitorios. En efecto, como se aprecia en el gráfico n°2, la tipología correspondiente a condominios con 3 dormitorios registra la mayor participación en el mercado inmobiliario local, asumiendo el 70% de la oferta registrada para el periodo 2002-2014. La participación de la tipología de viviendas con 4 y 2 dormitorios corresponde a 14% cada una, mientras que las viviendas con 5 dormitorios participan 2% y las unidades habitacionales con 1 dormitorio no participan en la oferta inmobiliaria comunal.

GRÁFICO 2: Participación según tipología de viviendas en la oferta inmobiliaria de La Cruz durante el periodo 2002-2014



Fuente: Elaboración propia (2015)

La tendencia a la construcción de unidades de vivienda con 3 dormitorios se ve reflejada en las cifras de cantidad de unidades producidas por tipología (ver tabla n°6). Para el caso de viviendas con 3 dormitorios, se contabilizan 2.156 unidades

construidas, muy lejos de las 433 unidades producidas con 2 dormitorios, las 232 con 4 dormitorios o bien las 9 unidades construidas con 5 dormitorios durante el periodo 2002-2014. Concordando con lo anterior, las cifras señalan que la superficie total producida para los proyectos que contemplan 3 dormitorios asciende a 349.050 m² construidos. Una cifra muy alta si se observa que la superficie total producida para viviendas de 4, 2 y 5 dormitorios corresponde a 86.500 m², 67.000 m² y 5.000 m² respectivamente.

TABLA 6: Características de la oferta inmobiliaria según tipología para el periodo 2002-2014

Aspectos de la oferta	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	5 Dorm	Total
Cantidad de proyectos producidos	0	6	31	6	1	44
SUP total producida (m²)	0	67.000	349.05	86.500	5.000	507.55
			0			0
% del total de unidades ofertadas	0	14	70	14	2	100
Precio promedio (UF)	0	1.812	1.942	2.236	5.000	10.990
SUP promedio ofrecida por unidad (m²)	0	63	77	101	150	391
Cantidad unidades producidas	0	433	2.156	232	9	2.830

Fuente: Elaboración propia (2015)

En términos estratégicos, los datos anteriores reflejan una intención deliberada por situar a la comuna de La Cruz como una zona de atracción familiar de clase media. La gestión urbana llevada a cabo por el gobierno local ha ido construyendo una oferta habitacional dirigida a grupos amplios, con una importante participación de viviendas de 3 y 4 dormitorios, lo que sugiere una intención por atraer grandes grupos familiares. A la luz de los datos sobre participación de la oferta inmobiliaria según tipología de viviendas, se advierte con claridad el perfil que la comuna de La Cruz ha estado creando en relación al mercado inmobiliario local, estrechamente ligado a la primera vivienda y al mercado familiar. Si bien es posible advertir características similares en comunas cercanas a La Cruz, como el caso de Quillota o Limache, lo cierto es que el desarrollo urbano local se diferencia de otros grandes polos inmobiliarios como Viña del Mar o sectores centrales de Valparaíso, los que a través de los años han ido reduciendo el número de habitaciones construidas en los proyectos inmobiliarios, generándose, incluso, una amplia oferta de departamentos estudio (Portal inmobiliario, 2010).

Con el objetivo de mejorar la caracterización del contexto, otros elementos en relación a las características de la oferta inmobiliaria fueron sistematizados en la 9 n°5,

específicamente se analizó el precio promedio de las unidades y la superficie promedio ofertada por unidad. En cuanto a estos, se observa en el caso de las viviendas con 2 dormitorios una superficie promedio de 63 m² en cada unidad producida, a un precio promedio de 1.812 UF, lo que sugiere un precio de 29 UF/m²; para las viviendas de 3 dormitorios, se observa una superficie promedio para cada unidad producida de 77 m², con un precio que promedia las 1942 UF, lo que indica un precio unitario de 25 UF/m²; en el caso de las viviendas con 4 dormitorios, se advierte una superficie promedio por unidad de 101 m², ofertada a un precio promedio de 2.236 UF, lo que arroja un precio unitario de 22 UF/m²; finalmente, las viviendas que contemplan 5 dormitorios poseen una superficie promedio de 150 m², a un precio que promedia las 5.000 UF, lo que sugiere un precio unitario de 33 UF/m².

9.2.2. Renta de suelo capitalizada (RCS-1), Renta potencial (RCS-2) y Brecha de renta en la zona de estudio.

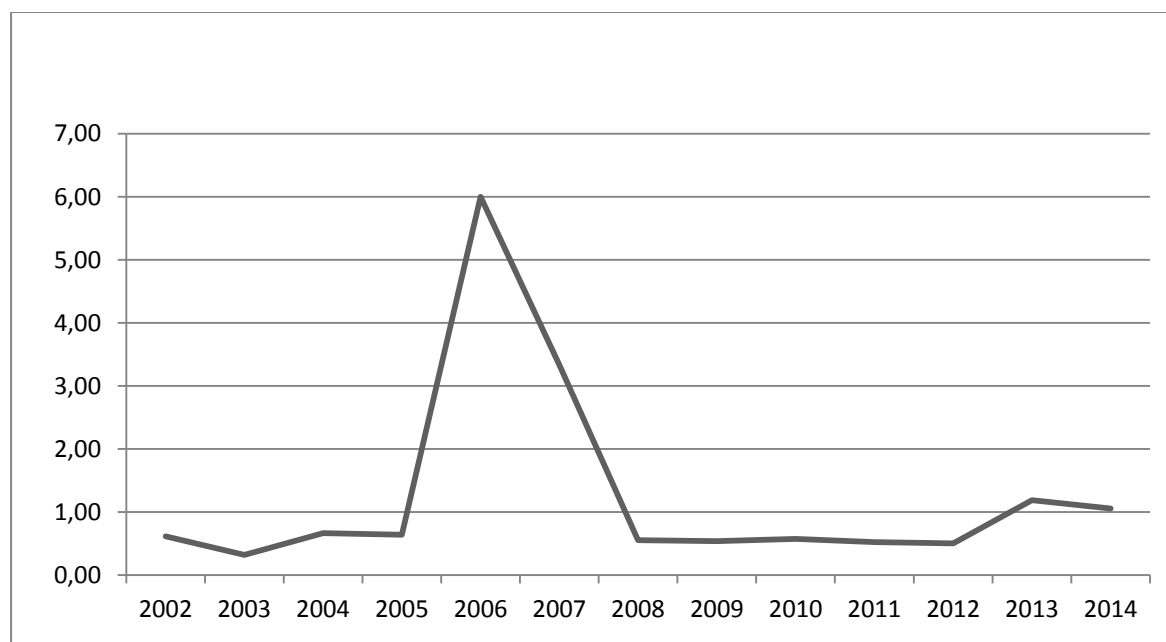
Como se señaló con anterioridad, para efectos del análisis del presente capítulo se generó una base de datos con los elementos relacionados a la compra-venta de los terrenos ubicados en la zona urbana de la comuna de La Cruz correspondientes al universo de condominios registrados en las oficinas municipales en el periodo 2002-2014. A partir de estos datos se analizó la renta obtenida por la venta de los terrenos por parte de los propietarios (RCS1 o también denominada renta de suelo capitalizada), la rentabilidad potencialmente capitalizable de los terrenos asumiendo el mejor uso de los predios (RCS2 o también Renta potencial), la brecha entre ambas rentas (Brecha de renta), la Tasa de acumulación de renta por parte de los agentes inmobiliarios y los precios de las propiedades inmobiliarias (ver anexo n°18.2 y 18.3).

Todos los elementos sistematizados en la base de datos mencionada se analizaron en relación a dos dimensiones: en primera instancia, se examinaron en cuanto a su dimensión temporal, específicamente en el periodo comprendido entre los años 2002-2014 según disponibilidad en los documentos del Departamento de Obras Municipales de La Cruz; en segundo lugar, los datos fueron analizados a partir de su dimensión espacial, mediante la división del territorio urbano comunal en 9 zonas correspondientes a los 9 grandes áreas barriales según criterios explicitados en el Plan Seccional Comunal (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2007).

9.2.2.1. Variación temporal de la RCS1, RCS2 y de la brecha de renta

Ahora bien, con respecto a la dimensión temporal de los elementos sistematizados en relación a las rentas capitalizadas por los actores, se analizó primera instancia la renta capitalizada de suelo RCS1 capturada por los residentes de las zonas de interés inmobiliario de La Cruz (ver gráfico n°3). Como primer resultado de interés, es posible señalar que la renta capitalizada de suelo no experimenta una variación significativa, si se consideran los valores resultantes del año de inicio (2002) y de término (2014). A saber, se advierte un aumento en 0.45 UF/m² hacia el final del periodo. A pesar de este leve aumento hacia el final del periodo, la renta capturada por los dueños de predios experimenta un auge comprendido entre los años 2005-2008, encontrando su punto más alto durante el año 2006, registrando un valor de 6 UF/m², que evidentemente encuentra explicación en un aumento de la actividad inmobiliaria considerando el flujo de información en relación a la elaboración del primer instrumento de regulación urbana (específicamente el Plan Seccional Comunal) para el año siguiente, según sugiere el documento oficial emanado desde la DOM de la comuna (ver anexo n°18.5). En este sentido, se entiende que la gestión del primer instrumento de planificación urbana generó un aumento de la actividad inmobiliaria (incrementando los valores de la RCS1), pues los agentes capitalistas se vieron forzados a aumentar la inversión para aprovechar los insuperables precios de los predios del mercado de La Cruz, motivados por la incertidumbre que implica la regulación espacial en un contexto de absoluta desregulación.

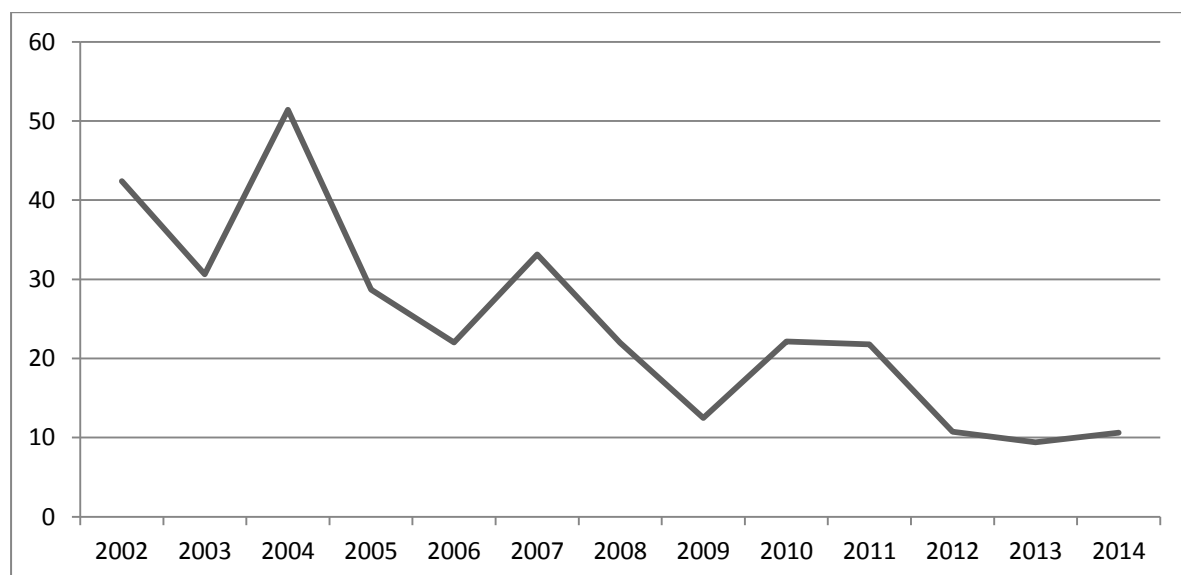
GRÁFICO 3: Renta capitalizada de suelo (RCS1) capturada en el área urbana durante el periodo 2002-2014



Fuente: Elaboración propia (2015)

El segundo elemento sistematizado en relación a su dimensión temporal ha sido la renta potencial o RCS2. Respecto a la renta que refleja la cantidad que podría ser capitalizada mediante el mejor uso del predio, se observa una clara tendencia de contracción durante el periodo 2002-2014 (ver gráfico n°4). En efecto, la RCS2 experimenta un descenso del 26% para el año 2014, traduciéndose en términos concretos en una variación de 31 UF/m². Nuevamente el año 2007 aparece como punto de inflexión (como resultado de los primeros intentos de regulación por parte del municipio), ya que antes de ese año las rentas potenciales promediaban 35 UF/m², mientras que posteriormente la renta potencial promedia 16 UF/m². En cuanto a los valores extremos, se advierte que el año 2004 registra la RCS2 más alta, con un valor de 51 UF/m², mientras que el valor más bajo se registra en el año 2013, donde alcanza un valor de 9 UF/m² como consecuencia de dos aspectos fundamentalmente: a) la compra de terrenos de menor superficie en comparación al año anterior (registrando una variación negativa de 5.000 m² promedio en relación al tamaño de los predios del 2012) y al año posterior (registrando 1.900 m² en promedio menos que el 2014). Lo anterior claramente genera una merma en las potencialidades del predio, sobre todo tomando en consideración las características de la oferta ya que no se registran unidades habitacionales del tipo departamento, sólo casas con tres pisos máximo; y b) la inyección de capital económico en zonas con bajo desarrollo inmobiliario o aún “no-competitivos”, lo que disminuye el potencial de renta debido a la escasa competitividad del área circundante y a escasa provisión de ayuda estructural como subsidios o provisión de infraestructura.

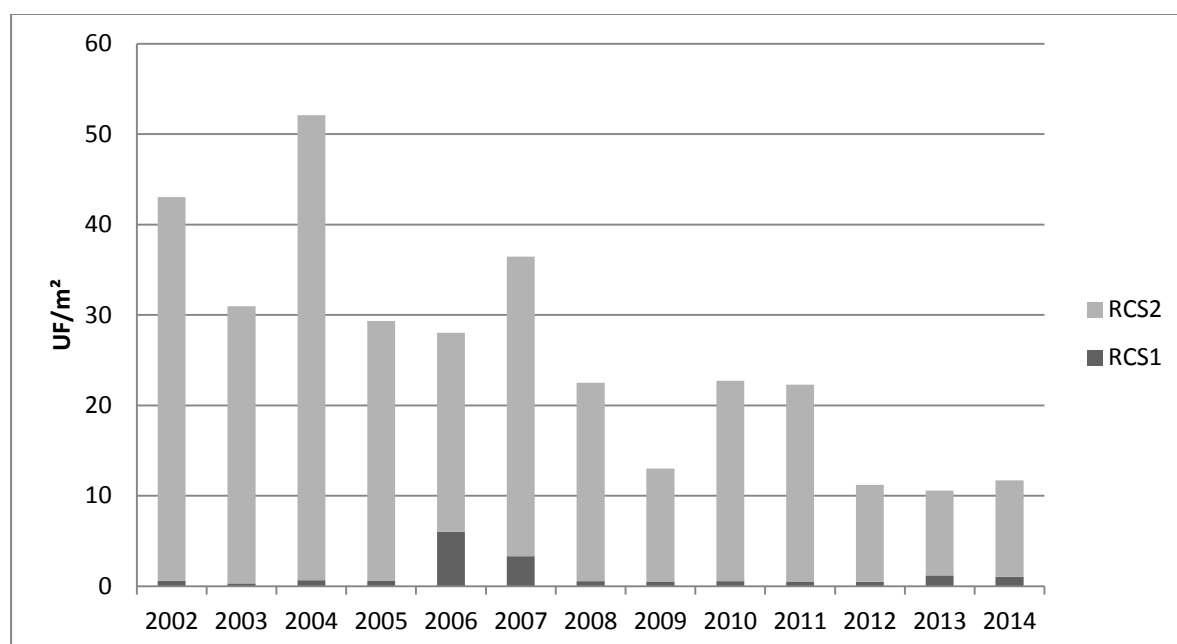
GRÁFICO 4: Renta potencial (RCS2) obtenida en el área urbana durante el periodo 2002-2014



Fuente: Elaboración propia (2015)

A pesar de registrar una tendencia a la baja durante el periodo 2002-2014, si se comparan los valores de la RCS2 junto a los valores de la RCS1, se puede apreciar cómo la renta potencial es categóricamente superior durante todo el periodo, a la renta capitalizada de suelo obtenido por los vecinos de La Cruz que vendieron sus propiedades. En efecto, se observa en el siguiente gráfico (ver gráfico n°5), cómo la renta potencial supera con creces a la renta de suelo capitalizada incluso en el periodo más bajo de RCS2 (año 2013), registrando un valor 20 veces más alto que el valor de registrado para la renta capitalizada de suelo RCS1. Tomándose en consideración el año en que la renta capitalizada de suelo alcanza su valor más alto (año 2006), el valor de la RCS2 es 3 veces mayor (con un valor de 22 UF/m²) al de la RCS1 (con un valor de 6 UF/m²).

GRÁFICO 5: Renta potencial (RCS2) y renta capitalizada de suelo (RCS1) capturada durante el periodo 2002-2014

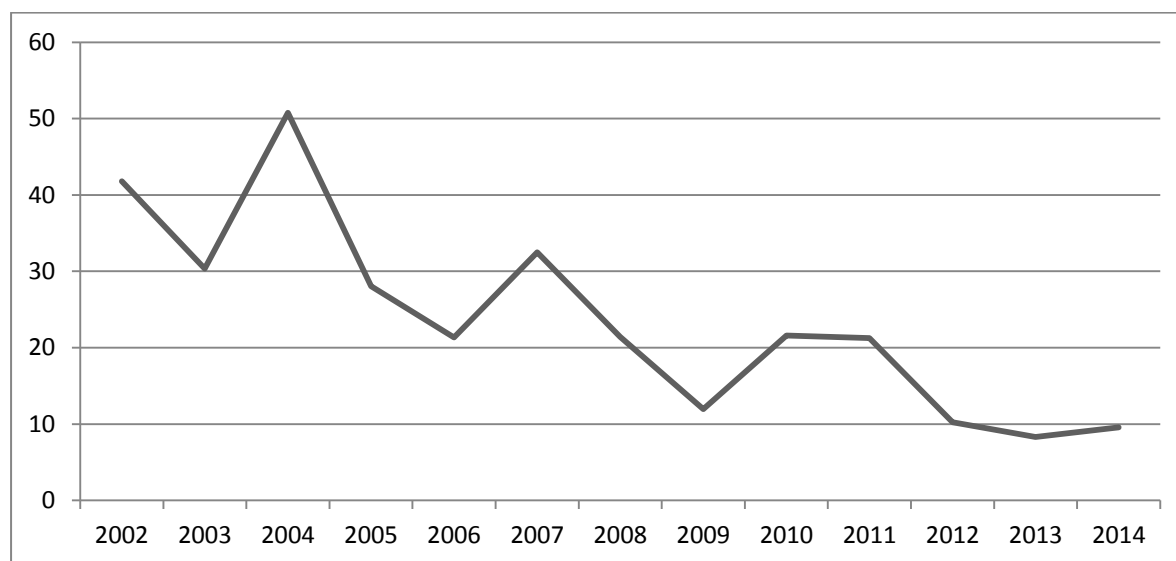


Fuente: Elaboración propia (2015)

El tercer elemento analizado respecto a su dimensión temporal ha sido la brecha de renta. Como primer resultado de interés, es posible indicar que el periodo analizado (2002-2014) comporta una contracción de la brecha de renta de suelo (ver gráfico n°6). En efecto, se observa que al final del periodo la brecha de renta expresa una disminución en un 24% respecto al inicio del mismo, que en términos concretos implica una merma de 12 UF/m². De forma específica -y como se ha visto con anterioridad en relación al comportamiento de la RCS1 y la RCS2- el año 2007 aparece como punto de inflexión como consecuencias de las primeras instancias de regulación urbana del municipio. En efecto, durante los años previos al inicio de los estudios para la

conformación del Plan Seccional Comunal, la brecha de renta promedio registrada corresponde a 34 UF/m², mientras que para años posteriores la brecha de renta promedio se sitúa en las 15 UF/m².

GRÁFICO 6: Brecha de renta durante el periodo 2002-2014



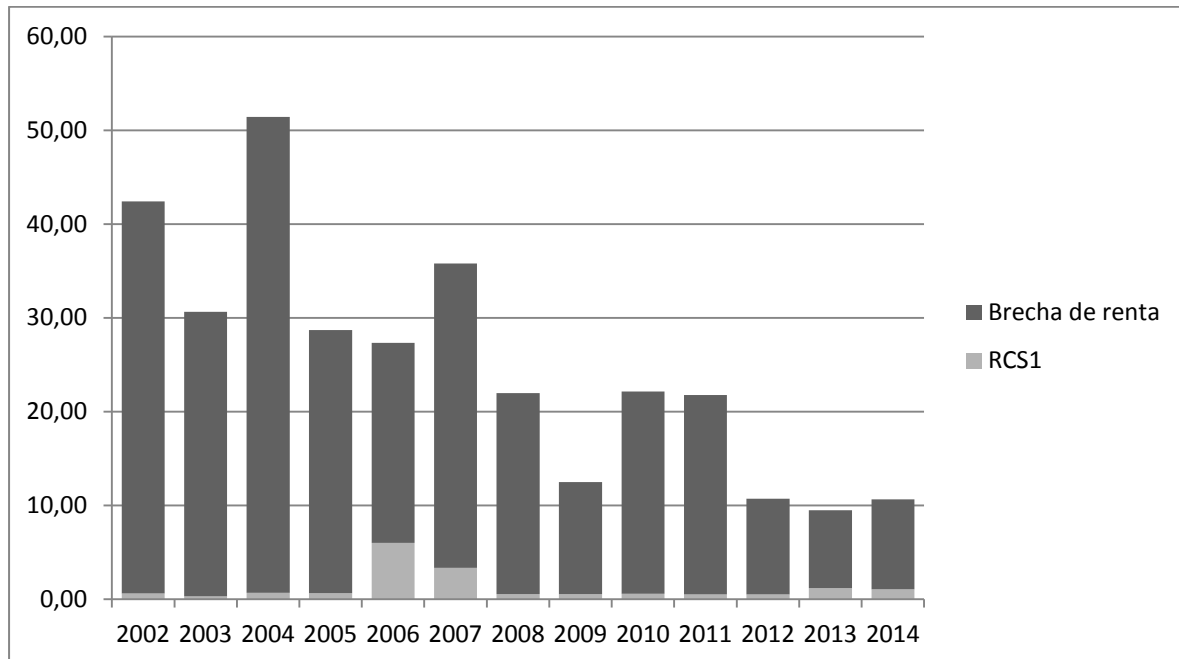
Fuente: Elaboración propia (2015)

Por otro lado, es posible observar que durante el año 2004 se registró la mayor brecha de renta del periodo, alcanzando una cifra de 51 UF/m². Este resultado puede ser explicado por la intensidad de la producción realizada, asumiendo que se crearon mayoritariamente unidades de dos pisos o más y se construyeron un número importante de propiedades por cada proyecto inmobiliario. Junto a eso, se evidencia una compra de superficies amplias por un menor precio en relación al precio promedio de compra, lo que aumenta significativamente la renta potencial y la brecha de rentas. Junto a esto, en el año 2013 se registra la menor brecha de renta, alcanzando un valor de 8 UF/m², lo que encuentra explicación en dos aspectos principalmente: a) en una pequeña alza que experimentan las rentas capturadas por los residentes al vender sus predios (RCS1) debido a la compra de predios a un sólo actor, lo que dificulta la capacidad de negociación por parte de los agentes inmobiliarios, lo que repercute en la renta capitalizada por los residentes-propietarios y b) la caída de la renta potencial debido a la compra de predios más pequeños, limitando el potencial de desarrollo del terreno.

A pesar de que las utilidades inmobiliarias capturadas por unidad de suelo desarrollado (brecha de renta) disminuyen durante el periodo analizado, si se observa el comportamiento de esta variable en relación a las rentas obtenidas por los propietarios de los predios (RCS1), se aprecia diferencia amplia sostenida tanto en los periodos de menor brecha de renta como en los periodos de más participación de la renta

capitalizada de suelo RCS1 (ver gráfico n°7). En efecto, para el año 2013 correspondiente al periodo con menor brecha de renta, se observa una diferencia de 7 veces el valor de la RCS, registrado para ese mismo año; por otro lado, para el año con mayor registro de RCS1, es decir para el año 2006, se aprecia una diferencia de 3,5 veces el valor de la RCS1 respecto a la brecha de renta registrada para el mismo año.

GRÁFICO 7: Evolución de la renta capitalizada de suelo (RCS1) y la brecha de renta durante el periodo 2002-2014



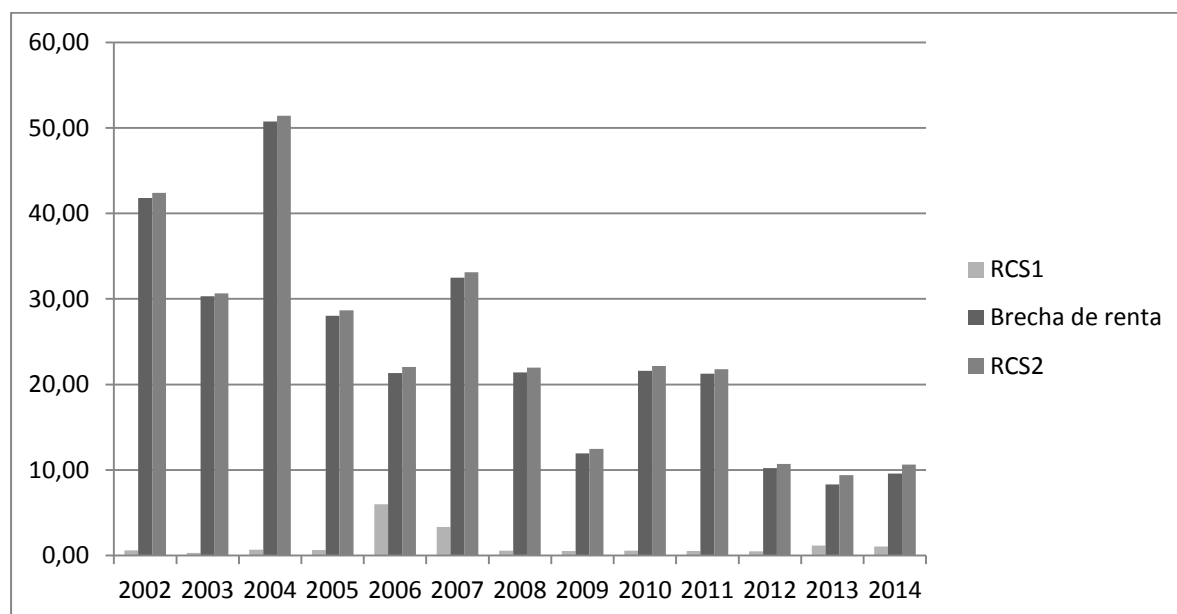
Fuente: Elaboración propia (2015)

Ahora bien, al observar la brecha de renta en relación a la RCS1 y a la RCS2, es posible comprender de mejor manera cómo se desarrolló el proceso de contracción de la utilidad neta por unidad durante el periodo 2002-2014 (ver gráfico n°8). En este cometido, si se toma en consideración el periodo en que la brecha de renta se contrae y expresa sus valores más bajos (periodo comprendido entre los años 2012-2014), se puede advertir que la renta capitalizada por los propietarios de los predios vendidos a agentes inmobiliarios expresa un aumento, al final del periodo analizado, de un 112%, que en términos concretos se expresa en una variación de la RCS1 de 0.56 UF/m². En cuanto a la renta potencial, se observa para los años 2012-2013, al contrario de la RCS1, una contracción de los valores de un 21%, (es decir, de 11 UF/m² se llegó a una RCS2 de 9 UF/m²), sin embargo, para el año 2014 vuelve al valor inicial de 11 UF/m².

Esta dinámica de contracción obedece, como se ha señalado con anterioridad, a tres fenómenos concretos: a) el volumen de inversión inmobiliaria aumenta hacia el final del periodo. Si se toma en consideración el periodo 2002-2007, el número de complejos habitacionales registrados en la DOM de La Cruz corresponde a 11, mientras que si se

hace el mismo catastro para el periodo 2008-2014, el resultado sería 30 condominios; b) si bien las cifras no demuestran una disminución de los predios utilizados para la actividad inmobiliaria para el periodo 2002-2014 en general (por el contrario, se pasa de un promedio de 7.000 m² a 13.900 m²), sucede que incluso los predios más amplios poseen 1 o 2 dueños como máximo, impidiendo la devaluación de la renta capitalizada de suelo por incapacidad de negociación de los agentes inmobiliarios, motivando entonces una alza en la RCS1; y c) dado el volumen de inversión inmobiliaria, la renta potencial se ve disminuida debido a que el mercado habitacional ha ido colándose a territorios sin desarrollo inmobiliario, por lo que implican zonas con una competitividad aún baja y por lo tanto, una potencialidad mermada.

GRÁFICO 8: Evolución de la renta capitalizada de suelo (RCS1), renta potencial (RCS2) y brecha de renta durante el periodo 2002-2014



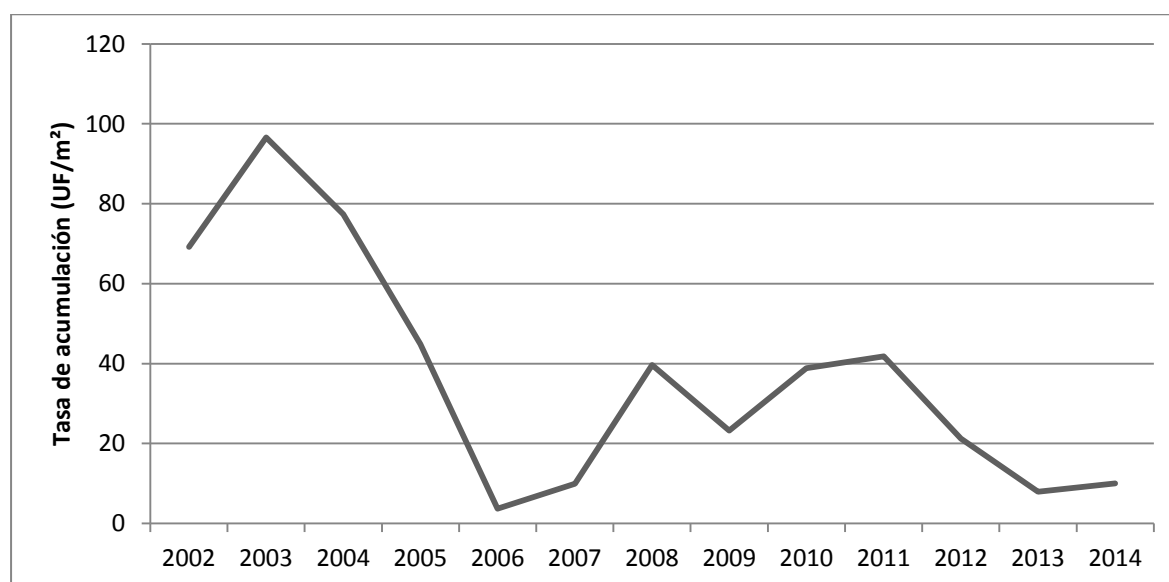
Fuente: Elaboración propia (2015)

El cuarto elemento sistematizado en relación a su dimensión temporal ha sido la tasa de acumulación⁶. Como primer resultado de interés es posible señalar que la tasa de acumulación para el periodo 2002-2014 presenta valores extremadamente altos, inclusive en relación a una serie de estudios acerca de las tasas de acumulación de zonas de renovación urbana del pericentro metropolitano del Gran Santiago (Gasic, 2012; López, 2008). Dicho lo anterior, el periodo analizado comporta una disminución en la tasa de acumulación (ver gráfico n°9). Ésta, al final del periodo, expresa una disminución en un 85% respecto al inicio de la etapa analizada. A modo de especificar, se aprecia el año 2007 nuevamente como punto de inflexión, registrándose en los años

⁶ Cabe recordar que la tasa de acumulación se refiere a la relación directa existente entre las rentas, señalando el diferencial entre RCS2 Y RCS1 y se calcula de la siguiente manera: $Ta = [RCS-2 / RCS-1]$.

previos una tasa de acumulación promedio de 58 UF/m², mientras que en los años posteriores el valor desciende a 26 UF/m². Se advierte en este sentido, un descenso dramático de la tasa de acumulación durante el periodo 2003-2006 disminuyendo en 93 UF/m², luego una recuperación de la tasa de acumulación en el periodo 2007-2010, ascendiendo en 29 UF/m², para finalmente registrar un valor durante el año 2014 de 10 UF/m². Junto a esto, se observa que el año 2003 registra la tasa de acumulación más alta (97 UF/m²), lo que sugiere que durante ese año el agente inmobiliario capta mayor renta según precio de suelo pagado, y los propietarios de predios capturan una menor porción del total de renta obtenida por el desarrollador inmobiliario. Por otro lado, durante los años 2006 y 2007 los propietarios obtienen una mayor porción de la renta obtenida por el agente inmobiliario, y éstos, por su lado, capturan una menor medida de renta según valor de suelo pagado.

GRÁFICO 9: Evolución de la Tasa de acumulación durante el periodo 2002-2014

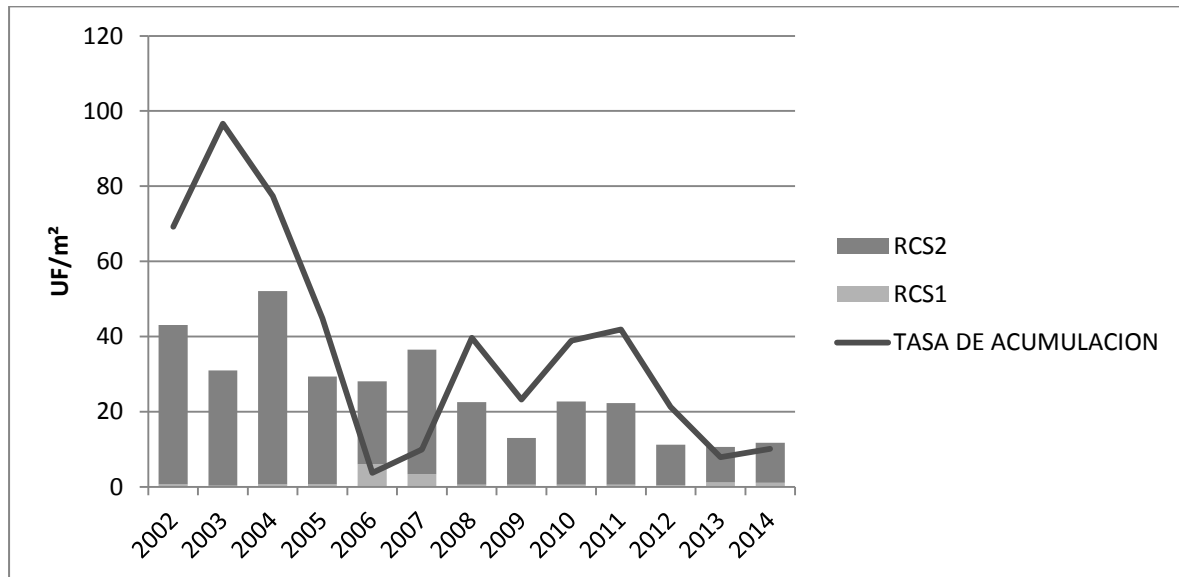


Fuente: Elaboración propia (2015)

Finalmente, cabe señalar que La diferencia entre las distintas tasas de acumulación registradas durante el periodo 2002-2014 se deben, al igual que en el caso de la brecha de renta, a la participación de la renta capitalizada de suelo RCS1 y a la dinámica de la renta potencial RCS2 (ver gráfico n°10). En este sentido, para los años con mayor tasa de acumulación, se observa renta potencial mayor y una participación menor de la renta capitalizada por los propietarios. Por el contrario, en los episodios que se evidencia una mayor participación de la renta capitalizada por los propietarios, la tasa de acumulación disminuye. En definitiva, mientras menor participación de la RCS1 existe mayor captura

de renta por parte de los agentes inmobiliarios, por el contrario, si la participación de la RCS1 aumenta, la captura de renta por parte de los agentes inmobiliarios es menor.

GRÁFICO 10: Tasa de acumulación, RCS1 y RCS2 durante el periodo 2002-2014



Fuente: Elaboración propia (2015)

9.2.2.2. Variación espacial de la RCS1, RCS2 y de la brecha de renta

Junto con el análisis anterior, referido a la dimensión temporal de los elementos relacionados a las rentas capturadas por los diferentes actores, se realizó también un análisis desde la dimensión espacial, considerando dentro del análisis cuantitativo de rentas, la división del territorio urbano comunal según las disposiciones explicitadas en el Plan Seccional Comunal (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2007). De acuerdo a este documento, la zona urbana de La Cruz se divide en 7 zonas, a saber:

- Zona 1: Actividades céntricas
- Zona 2: Actividades residenciales de baja densidad
- Zona 3: Actividades residenciales de densidad media
- Zona 4: Actividades residenciales de alta densidad
- Zona 5: Áreas verdes
- Zona 6: Actividades residenciales tradicionales tipo quinta
- Zona 7: Actividades productivas rústicas controladas

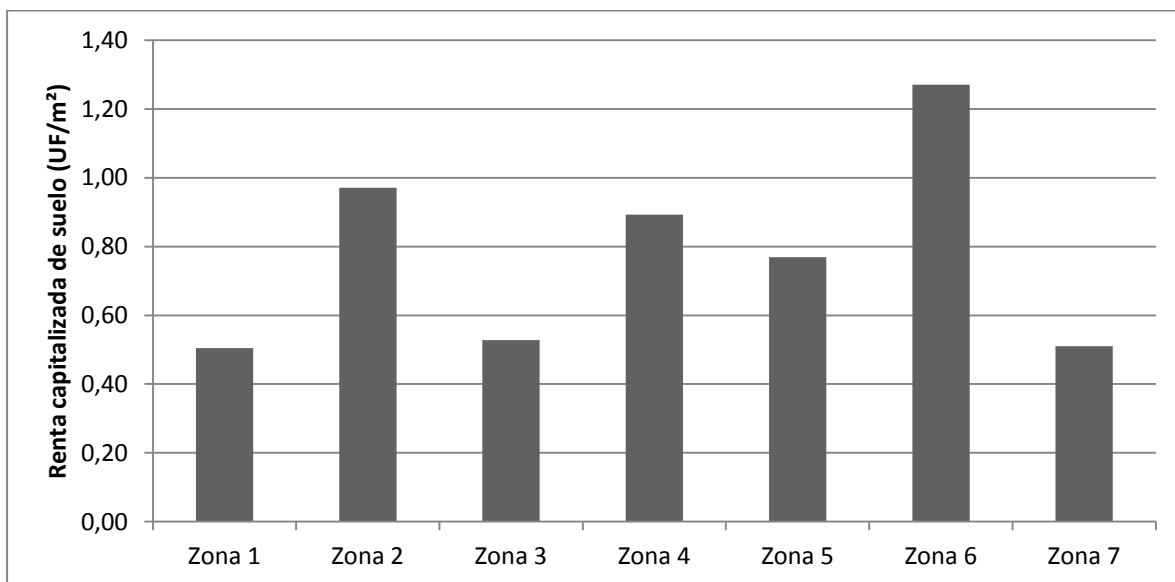
Para efectos del análisis, se recodificarán las zonas dispuestas en el documento municipal, debido a las siguientes razones. 1) la Zona 5 de áreas verdes no contempla un uso de suelo residencial; 2) existe un importante uso de suelo residencial en áreas no-zonificadas en el Plan Seccional Comunal. En consecuencia, la recodificación de las zonas queda de la siguiente manera:

- Zona 1: Actividades céntricas
- Zona 2: Actividades residenciales de baja densidad
- Zona 3: Actividades residenciales de densidad media
- Zona 4: Actividades residenciales de alta densidad
- Zona 5: Actividades residenciales tradicionales tipo quinta
- Zona 6: Actividades productivas rústicas controladas
- Zona 7: Fuera del área urbana comunal

Aclarado lo anterior, a continuación se presenta el análisis de la renta capitalizada de suelo RCS1 según su dimensión espacial (ver gráfico n°11).

Como primer resultado de interés, es posible observar que los propietarios que venden sus predios en zonas de actividad rústica controlada (zona 6) capturan un número mayor de renta. En efecto, la RCS1 capturada por propietarios ubicados en dichas zonas corresponde a un 1,27 UF/m², lo sigue la zona de actividades residenciales de baja densidad (zona 2) con un promedio de captura de 0,97 UF/m², mientras que los propietarios que venden predios ubicados en zonas de actividades céntricas (zona 1) capturan en 0,50 UF/m², siendo la zona que registra menor renta capitalizada de suelo RCS1.

GRÁFICO 11: Renta capitalizada de suelo (RCS1) según zonas



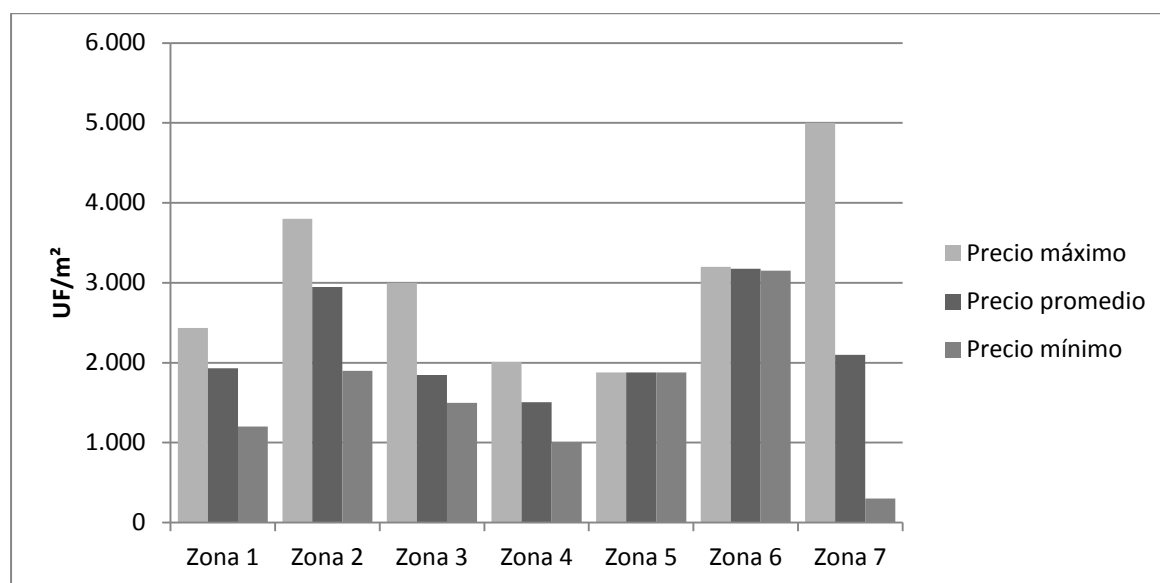
Fuente: Elaboración propia (2015)

La localización de la zona 6 es un factor importante que explica el volúmen de renta capturada en relación a las otras zonas. En este sentido, se observa que la zona 6 se ubica contiguamente a la zona de actividades céntricas y al centro urbano comunal, lo que produce un aumento en el precio de los terrenos. Además, se advierte un menor

impacto del mercado inmobiliario en este sector, pues el paisaje no se ha alterado como en otros lugares de la comuna. Ambos factores obligan a los agentes inmobiliarios pagar un mayor precio para la adquisición de terrenos en esta zona.

Junto a lo anterior, se observa que la zona 6, además de presentar una RCS1 mayor, posee los precios por unidad más altos de la comuna, promediando un valor de 3.175 UF/m², mientras que la zona 1 (zona que registra la RCS1 más baja) presenta un precio promedio de 1.931 UF/m², considerándose, también, uno de los precios promedio más bajo en la comuna.

GRÁFICO 12: Precio de unidades máximo, promedio y mínimo según zona



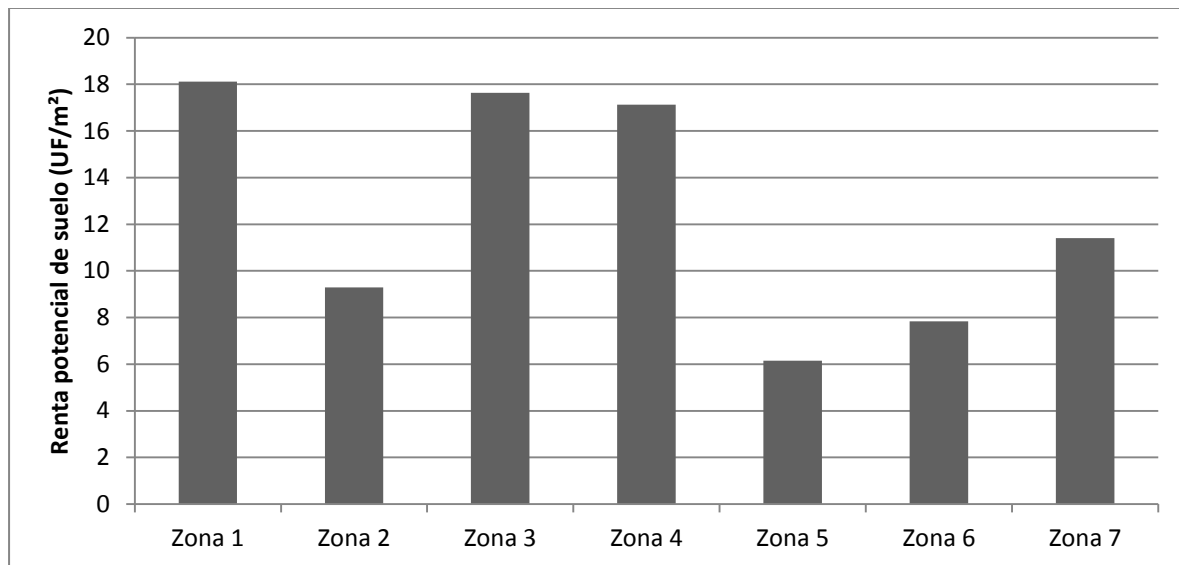
Fuente: Elaboración propia (2015)

Sin embargo, si se pone en foco de análisis la renta potencial RCS2, se observa que la situación se revierte, pues la zona 6 registraría una de las menores rentas, mientras que los valores más altos serían alcanzados en la zona 1, de actividades céntricas (ver gráfico n°13). En efecto, la zona de actividades céntricas (zona 1) alcanza una renta potencial de 18,11 UF/m², junto a esto, las zonas de actividades residenciales de media y alta densidad (zona 3 y zona 4 respectivamente), registran una importante captura de RCS2, con un valor respectivo de 17,64 UF/m² y 17,13 UF/m². Por otro lado, la zona 5, de actividades residenciales tradicionales tipo quinta, alcanza una renta potencial de 6,15 UF/m², la menor renta potencial registrada durante el periodo 2002-2014.

Lo anterior encuentra explicación en el volumen de la inversión inmobiliaria y en las características que se le imprimen a los proyectos localizados en dichas zonas. En otras palabras, se advierte que los proyectos localizados en zonas cercanas al centro urbano, de mediana densidad habitacional y de alta densidad habitacional (zona 1, 3 y 4

respectivamente), potencian de mejor manera la superficie del suelo construido erigiendo proyectos de mayor aglutinación con un número mayor de habitaciones, conformando áreas de mayor concentración inmobiliaria, lo que aumenta la capitalización de los agentes inmobiliarios por el mejor uso de suelo, traduciéndose en una mayor renta potencial.

GRÁFICO 13: Renta potencial (RCS2) según zonas

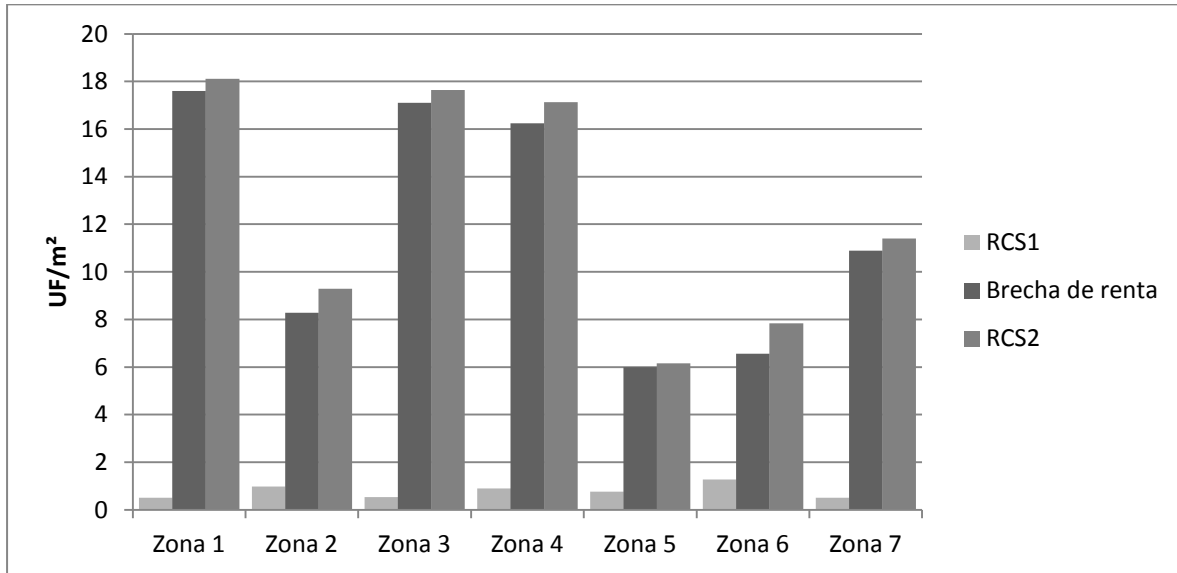


Fuente: Elaboración propia (2015)

Ahora bien, respecto a la brecha de rentas entre las distintas zonas, es posible observar una brecha superior para las áreas comprendidas según la zonificación 1 (ver gráfico n°14). En este sentido, los proyectos ubicados en zonas de actividades céntricas poseen una mayor brecha de renta, registrándose un valor de 18 UF/m², mientras que la brecha de renta más baja se observa en los proyectos ubicados en la zona 6, de actividades rústicas controladas, con una cifra de 6 UF/m². Si se consideran los datos extremos, se observa que la zona con mayor brecha de renta posee una diferencia en un 67% respecto al área con menor brecha de renta registrada, que en términos concretos expresa una variación en 12 UF/m². Los resultados son categóricos al momento de explicar la variación de las brechas de renta. Se observa una brecha de renta alta para las áreas comprendidas en la Zona 1 debido a dos factores principalmente: a) una baja participación de la renta capitalizada por los propietarios de predios y b) una alta renta potencial por efectos de la relación volumen de inversión/superficie predial. Por otro lado, la brecha de renta para las áreas comprendidas en Zona 6 es inferior debida a: a) una mayor participación de la renta capitalizada por los propietarios de predios y b) una disminución de la renta potencial

como consecuencia de la mediana densificación de las áreas dispuestas para el desarrollo inmobiliario.

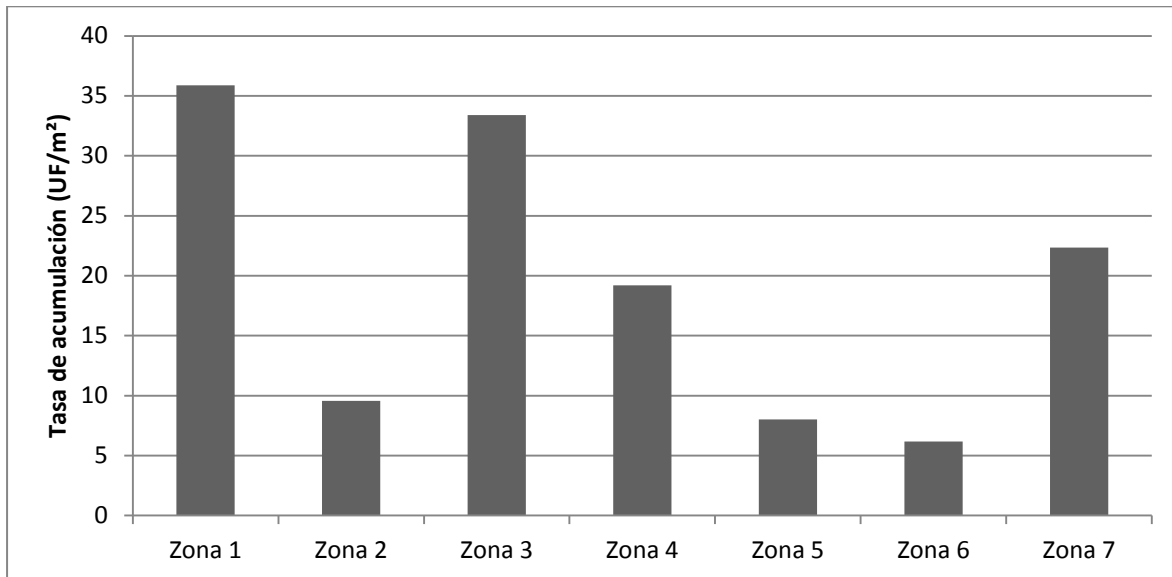
GRÁFICO 14: RCS1, RCS2 y brecha de renta según zonas



Fuente: Elaboración propia (2015)

El cuarto elemento analizado corresponde a la tasa de acumulación (ver gráfico n°15). Respecto a ésta, se observa que la zona con mayor tasa de acumulación corresponde a la Zona 1 de actividades céntricas con un registro de 36 UF/m², junto con la zona 3 de actividades residenciales de densidad media, con un registro de 33 UF/m². Por su parte, la zona 6, de actividades productivas rústicas controladas registra la tasa de acumulación menor, correspondiente a 6 UF/m². De lo anterior se desprende que en las áreas comprendidas dentro de la zona 1 y zona 3, el agente inmobiliario captura una mayor porción de renta por precio de suelo pagado, debido a la menor renta capturada por los propietarios de predios tras la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

GRÁFICO 15: Tasa de acumulación según zonas



Fuente: Elaboración propia (2015)

9.3. EL ROL DEL CAPITAL SIMBÓLICO EN EL PROCESO GENTRIFICADOR

El presente capítulo de la investigación aborda temáticas referentes a los factores ligados a los procesos de desplazamiento poblacional y su relación con el capital simbólico, especialmente en tanto a la implicancia de esta relación en la configuración del mercado inmobiliario gentrificador del área urbana comunal.

Al tratarse de una arista sustancial del fenómeno de gentrificación estudiado, la siguiente sección pretende resaltar las implicancias del capital simbólico en el proceso de expulsión y relocalización de población, mediante la reflexión sobre las luchas por la obtención de capital simbólico que libran los distintos agentes del campo de la construcción de la ciudad, poniendo énfasis en las estrategias para la reconversión de capital simbólico en capital económico, de acuerdo a las dinámicas del mercado inmobiliario del área urbana crucina. En este cometido, se presenta en primer lugar, un análisis de los aspectos centrales de la implicancia del capital simbólico en el proceso gentrificador crucino, para luego resaltar las características principales que presenta la lucha por el capital simbólico desde los agentes inmobiliarios y el marketing urbano.

9.3.1. Aspectos centrales de la relación entre capital simbólico y gentrificación: la apropiación de capital simbólico en el contexto crucino

Para dar comienzo al análisis de la apropiación de capital simbólico en el contexto del fenómeno de gentrificación en La Cruz, es necesario revisar primeramente los aspectos centrales de la relación entre capital simbólico y gentrificación.

En este cometido, se torna necesario guiar la reflexión hacia la forma en que el capital simbólico influye en la realidad espacial urbana, principalmente en relación con la configuración de una oferta inmobiliaria con un alto componente de marketing urbano. Es decir, analizar las implicancias del capital simbólico en el proceso de gentrificación, supone revelar los mecanismos que configuran el escenario urbano, con el fin de demostrar qué aspectos simbólicos, luego pueden ser reconvertidos en capital económico dada la posesión de un suelo valorado por las inmobiliarias.

En este sentido, un análisis cuantitativo del diferencial de rentas de suelo y de la acumulación de capital económico –como se expuso en el capítulo anterior- significaría un análisis incompleto del fenómeno, puesto que el capital simbólico también juega un rol protagónico en el *campo* de la lucha por la ciudad. En efecto, la noción de capital simbólico aclara una parte importante de la lógica en que opera el mercado de suelo de la ciudad crucina, ya que los intereses inmobiliarios económicos se relacionan estrechamente con los intereses simbólicos que posee el negocio de la ciudad en este estudio de caso. Se observa, entonces, diferentes planos de disputas, siendo la dimensión simbólica la más implícita y una de las más competitivas.

Se advierte, por ejemplo, que las estrategias de desarrollo urbano que emplea el municipio, o bien, las estrategias económicas que ejecutan los agentes inmobiliarios, obedecen a una lógica guiada por la inversión, obtención o mantención del capital simbólico relacionado con La Cruz. Así se ha identificado una clara intención por impulsar un desarrollo urbano basado en la idea de “ciudad rural” o “ciudad verde” por el gobierno local, que, por su parte, los agentes inmobiliarios han sabido aprovechar a partir de estrategias publicitarias que apuntan a este imaginario.

En el plano de las acciones del municipio, se observa una estrategia por capitalizar capital simbólico a partir de la generación de marcas de distinción, en un contexto de alta competencia por atracción de capital económico inmobiliario. Las estrategias de diferenciación se encuentran contenidas en los lineamientos estructurales de la planificación urbana comunal, pues un área con un capital simbólico consolidado -sobre todo si este fortalecimiento proviene primeramente desde las políticas del gobierno local- incentiva la inversión inmobiliaria. Se establecen de esta forma, estrategias y planes para consolidar una imagen específica de la comuna, entendiendo que este capital simbólico se reconvierte en capital económico al conformarse el mercado inmobiliario, operando como un valor agregado.

Los elementos destacados por el municipio están ligados principalmente a la vida en verde, concretamente a través de una estrategia de desarrollo inmobiliario con

deliberada intención de preservación de la identidad rural, asumiendo que la ruralidad corresponde al componente principal del capital simbólico local. En efecto, lo anterior queda establecido oficialmente en los objetivos que se erigen en el Plan Seccional Comunal (2006), en el cual se establece la necesidad de:

“Mantener la característica de ruralidad de la comuna como estilo de vida, generando una identidad propia. De este modo se mantiene la connotación de “pueblo” como una virtud y no como un término peyorativo (...) [Se debe] modernizar y actualizar la infraestructura comunal, permitiendo y fomentando el acceso a servicios y con ello logrando la conectividad con el resto de la provincia, sin perder la identidad comunal. [Se pretende] generar una independencia y autonomía en el desarrollo urbano, logrando características propias fuertes que la distinguan [con otras comunas]” (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006, p. 20)

Esta estrategia que busca la consolidación del capital simbólico comunal relacionado con el imaginario del “verde”, y la promoción de un desarrollo urbano que preserve las características de ruralidad –asunto que, como se ha expuesto a lo largo de la investigación, dista menormente con la realidad que se observa a raíz de los cambios en el paisaje urbano, acontecidos como consecuencia de la restructuración urbana por el fenómeno de gentrificación- también se advierte en lineamientos más estructurales del municipio. Como se observa en el Plan de Desarrollo Comunal (2014), la imagen de la comuna se configura de manera tal que el cambio en la comuna, y los asuntos relacionados con la vivienda y los habitantes, sean elementos primordiales para el municipio. Como se establece en el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO):

“La Cruz, una comuna que invierte en tecnología, energía limpia y calidad de vida para el desarrollo de sus habitantes. La Municipalidad [está] comprometida con la calidad de vida y el desarrollo de sus habitantes, con sus autoridades funcionarios y funcionarias liderando los procesos de cambios en la comuna.” (Ilustre Municipalidad de La Cruz, 2014, p. 4)

De acuerdo a lo anterior, en los lineamientos comunales se instala una doble idea: por un lado, se establece la necesidad de conservar las características más destacables de la comuna, es decir, los elementos relacionados a la ruralidad, estableciendo la idea de valoración del territorio y la generación de una marca de distinción a partir de este elemento; mientras que por otro lado, se propone la idea de “cambio” en un sentido de desarrollo a partir de las cualidades que ofrece el territorio, y no en la dirección del cambio rupturista rural-urbano.

Coherente con esta idea, la municipalidad genera un eslogan comuna que reza:

IMAGEN 5: Eslogan del municipio de La Cruz



Fuente: Extraída desde PLADECO LA CRUZ, Ilustre Municipalidad de La Cruz (2014)

Lo anteriormente expuesto revela que las estrategias gestionadas por el gobierno local en términos de consolidación de una imagen comunal rural e impulsadora de los cambios urbanos, se configuran con el objetivo de apropiarse de un capital simbólico comunal, como forma de proponer un escenario idóneo para la inversión inmobiliaria y la inyección de capital económico en el territorio. En otras palabras, las directrices planteadas por el municipio tienen como objetivo mantener la identidad de ruralidad y todo el capital simbólico relacionado a esto (entiéndase “vida en verde”, “vida en retiro”, “tranquilidad y naturaleza”), para así atraer la inversión inmobiliaria y promover un proceso de expulsión y relocalización de población en las áreas que resulten mayormente atractivas para los agentes privados.

De esta forma se comprende que la planificación comunal en su conjunto, tanto en términos de imagen, directrices de desarrollo y desregulación urbana a través de la carencia de Plan Regulador Comunal (PRC), apunta hacia la consolidación de un capital simbólico que sustente una gestión neoliberal de la ciudad, mediante la sumisión de aspectos de relevancia social –como lo es el proceso de gentrificación- ante la apropiación de capital económico inmobiliario. En relación a esto, Jorge Sequera (2013) comprende que:

“Si bien el capital cultural, el simbólico y el social construyen un modelo para pensar el campo social y así poder posicionar a los distintos agentes en los espacios físicos, no debemos olvidar que el capital económico impone su estructura a los demás tipos de capital. En el campo social, los distintos agentes –en términos de Bourdieu– se distribuyen según el volumen, la composición de capital(es) que poseen y las estrategias para dominar el campo. Asimismo, resulta necesario contextualizar la hegemonización de ciertas disposiciones estéticas en el campo y su articulación con el poder”. (Sequera, 2013, p. 90)

Según lo observado entonces, el mercado inmobiliario y las estrategias de publicidad han adquirido una creciente centralidad tanto a nivel de oferta y demanda de bienes

inmuebles, como también en elementos relacionados con la planificación comunal – relacionado a temas como el diseño de espacios públicos, infraestructura de servicios o transporte- y la promoción de un área como polo de desarrollo urbano. Por lo tanto, se comprende que, analizar cómo la comuna de La Cruz ha atraído a los flujos de capital económico y el desarrollo urbano vinculado al fenómeno de gentrificación, implica, sin lugar a dudas, una revisión de las estrategias que emplean los diferentes agentes en cuanto a la apropiación del capital simbólico asociado al territorio de la comuna. Es posible apreciar entonces, que tanto el municipio como los agentes privados plantean estrategias con el objetivo de obtener y manejar el capital simbólico, pues estos aspectos pueden ser reconvertidos en capital económico en el contexto de la inversión inmobiliaria a partir, como se observa en el caso de La Cruz, de la creación de un polo de desarrollo urbano con un conjunto de cualidades que la distinguen de la oferta inmobiliaria de otras comunas.

Al igual que en el caso del accionar del municipio crucino, se observa la utilización de diversas estrategias orientadas a la obtención de capital simbólico por parte de los agentes inmobiliarios emplazados en el área urbana comunal. Son precisamente las empresas y las sociedades del ámbito de la construcción, quienes emplean mayores recursos con el fin de obtener y dominar el capital simbólico principalmente mediante estrategias del ámbito de la publicidad. El volumen y las dimensiones del accionar de los agentes en este ámbito, han configurado un verdadero marketing urbano en La Cruz.

La centralidad que el marketing urbano ha adquirido en relación al proceso gentrificador, se ha vuelto cada vez más visible debido a la incidencia de este elemento en los cambios experimentados por el paisaje urbano. De esta forma es posible apreciar, a lo largo de las principales arterias de La Cruz, letreros publicitarios de los distintos proyectos inmobiliarios de la zona (ver imagen n°6), lo que deja en evidencia la importante incidencia del mercado inmobiliario en la realidad de la comuna.

IMAGEN 6: Publicidad inmobiliaria en la vía pública



Fuente: Elaboración propia (2014)

Si bien las estrategias publicitarias concretas serán examinadas en extenso en el siguiente capítulo, por el momento se torna necesario situar a la publicidad en el eje del análisis en cuanto a su relación con las disputas por el suelo urbano y por el capital simbólico. En este sentido, se entiende que la actividad publicitaria no es una mera diligencia que busca incentivar el consumo de un producto en específico, sino que también es una actividad que conlleva consecuencias económicas, culturales y sociales debido a su estrecha relación con el capital simbólico y el fenómeno de gentrificación ocurrido en el área urbana de la comuna.

De acuerdo a lo anterior, se comprende que el mercado y la actividad publicitaria inmobiliaria, operan como un espacio influyente en la estructuración de la vida social de la comuna, construyendo y transformando identidades sociales y colectivas a través de la movilización de representaciones sociales de los consumidores y de los habitantes del sector en el que operan.

De esta forma, el proceso de gentrificación encuentra una fuente de impulso, sustentada en la intencionalidad de los agentes inmobiliarios que a través de la publicidad –y del gobierno local a partir de sus estrategias de planificación urbana– definen y clasifican a los consumidores. Como bien señala Tomás Ariztía (2013):

“Categorías tales como <<clase media emergente>>, <<aspiracional>>, <<nuevos consumidores>> o la escala ESOMAR ABC1-C2-C3-D, se han impuesto en Chile como un recurso común a partir del cual se piensan y definen distintos grupos sociales, sus valores y formas de vida. Estas categorizaciones responden al creciente interés de la industria del marketing y la publicidad por comprender, definir y clasificar a los consumidores, interés que en Chile se ha visto reforzado por la proliferación de investigación de mercado y la consolidación de un circuito cultural del marketing cuyo principal eje es la reflexión sobre los consumidores chilenos y sus transformaciones. Las definiciones, categorizaciones y evaluaciones que realiza el marketing, sin embargo, no sólo circulan en los espacios profesionales; son también recursos

centrales a partir del cual se producen y movilizan distintos grupos y categorías sociales, y forman parte del repertorio cultural común partir del cual las personas elaboran sus identidades en su vida cotidiana, a la vez que contribuyen a definir los bienes y servicios que estructuran ámbitos como la educación, la vivienda, el transporte, el shopping o el ocio (...). La ciudad, de hecho, ofrece una perspectiva privilegiada para desarrollar una reflexión sociológica sobre la forma en que las prácticas del marketing contribuyen a producir los espacios urbanos y las formas de habitar la ciudad. Los saberes y prácticas del marketing son visibles en ámbitos tan diversos como la producción de condominios y barrios, el diseño de nuevas viviendas o en el marco de generación de planes reguladores y estrategias de city marketing . Todas estas prácticas implican producir, clasificar y movilizar distintas representaciones y evaluaciones del consumidor/habitante y de los espacios y objetos urbanos. (Ariztía, 2013, p. 1)

Se comprende para este caso, que las representaciones sociales del consumidor y del habitante crucino del área gentrificada, se ven alteradas debido al proceso de exclusión del imaginario comunal que se genera cuando se destaca un tipo específico de nuevo habitante, excluyendo a los grupos sociales que componen la población del área de interés inmobiliario. Las categorizaciones observadas, operan en el imaginario ofertado principalmente de la siguiente manera: por un lado, la publicidad inmobiliaria destaca y promueve un modelo de habitante joven con un alto poder adquisitivo, o bien, se proponen sujetos con altas aspiraciones o poseedores de una gran capacidad de endeudamiento, situados en un área de cuantioso valor económico debido al componente ambiental del que se apropia; por otro lado, se *invisibiliza* a los grupos sociales asentados en el área de interés inmobiliario, los cuales no se ajustan con las representaciones que las estrategias publicitarias dominantes establecen para la zona en promoción. Asumiendo que gran parte de la población del área urbana de La Cruz está compuesta por habitantes adultos mayores, específicamente un 13.57% según cifras oficiales (Servicio Nacional del Adulto Mayor, 2003), la marginación de este grupo social y las dinámicas que le imprimen al territorio a raíz de su forma de habitar y de “hacer ciudad”, supone una consolidación de un imaginario contradictorio con la realidad de la comuna. Junto con las distintas formas de habitar o grupos sociales que quedan marginados de las representaciones elaboradas a partir de la publicidad inmobiliaria, se identifica la discordancia entre el paisaje urbano promovido por la publicidad y las zonas en que se instalan los proyectos inmobiliarios. En este sentido, no deja de ser paradójico que el componente ambiental -es decir, el “paisaje urbano verde”- del cual se sostiene gran parte del valor simbólico y la posterior reconversión económica de los proyectos ofertados en La Cruz, esté experimentando un proceso de transformación paulatina como consecuencia de la construcción de numerosos proyectos inmobiliarios,

Sobre la base de las observaciones anteriores, se considera que la actividad publicitaria en el marco del mercado inmobiliario crucino, se constituye como un espacio de producción cultural en el cual se producen y administran distintas representaciones sociales, definiendo y alterando las identidades particulares y colectivas de los habitantes de la comuna. Se entiende, entonces, que el imaginario construido a partir del marketing urbano, afecta el repertorio cultural de las personas que componen el área en la que se lleva a cabo la disputa por el capital económico y simbólico, ya que las representaciones resultantes del ejercicio del dominio del capital simbólico, son ocupadas como recursos con los cuales los propios actores sociales construyen su identidad y definen su posición en el campo social (Ariztía, 2013).

Como consecuencia de lo anterior, se observa en concreto, la formación de fronteras simbólicas entre los habitantes de la comuna, lo que da como resultado la disolución paulatina de las relaciones de confianza y empatía, afectando directamente la cohesión del tejido vecinal. Como señala una vecina crucina:

“lo que está pasando es grave... porque la gente cuando uno le habla de La Cruz piensa que es un lugar nuevo, donde recién se están construyendo hartos condominios y que es muy lindo porque es un lugar donde prácticamente nadie ha llegado a vivir y por lo tanto está lleno de naturaleza y de verde. Y la cosa no es así po, porque lo que pasa es que uno ha visto como la gente antigua ha vendido acá, porque tienen problemas para administrar las parcelas sobre todo con el agua, y entonces uno ha visto como la comuna se ha ido desintegrando, ¿me entiendes?. La gente cree que La Cruz es así po... un lugar lleno de condominios que está preparado para recibir a la gente para vivir... y que todos son rubiecitos y jovencitos como los que salen en las publicidades de las constructoras. Pero la cosa es diferente... porque La Cruz es una comuna antigua, y acá la gente que vive es antigua. De tradición. Casi puros abuelitos po. Y parece que ellos no cuentan en la comuna. Ellos no existen en la publicidad. Yo siento que se está pasando a llevar a la gente antigua de la comuna, porque no se les respeta. Porque se les instala un montón de casas al lado de sus terrenos, o cada vez se les hace más difícil mantener sus parcelitas por el tema del agua o de la contaminación o por falta de plata hoy en día. Entonces la gente que viene para acá viene con una idea equivocada. Ya ni siquiera queda tanto verde con tantos condominios que se han construido. Entonces con toda la idea que se ha creado sobre La Cruz, los crucinos nos sentimos extraños en nuestra propia comuna. Y eso está afectando a las juntas de vecinos... porque cada vez la gente participa menos en esas cosas. Porque la gente vende, y llegan personas *nada que ver* con nosotros *po*. O instalan un montón de casas donde antes había una parcelita *no más*. Eso obviamente afecta a los vecinos... por lo mismo, los viejitos ya ni salen. Ni se juntan. Antes tu *veíai* a todos los viejitos en la plaza de la comuna.... Pero ahora son re pocos los que van quedando. Eso se ve altiro los domingos después de la misa. Entonces toda esta cosa afecta a los vecinos.... Porque las empresas constructoras hacen creer que La Cruz es una comuna lista para recibir a la gente joven y a las familias nuevas... y no es así, porque acá falta agua para regar las parcelas y muchas cosas más.... Como terrenos para construir, porque después se aprovechan de la situación de la gente mayor para comprar terrenos, y calles por pavimentar y esas cosas. Hacen creer que la comuna todavía es como campo, y la cosa tampoco es así, porque lamentablemente los viejitos que tienen sus casas o sus parcelas son los que se ven obligados

a vender por temas de mantención de sus casas o por seguridad o por plata.... Y así se va destruyendo lo antiguo y tradicional que tiene la comuna... y lo verde también.” (Entrevista a vecina crucina no-desplazada, 2015)

En relación a lo señalado por el entrevistado, se observa en las prácticas discursivas de los agentes privados, una intención de producir significados sociales y representaciones de los compradores en coherencia con los objetivos económicos de sus estrategias simbólicas. En este sentido, se advierte que el imaginario del nuevo residente crucino - ligado a la familia consolidada, biparental, a la paternidad de jóvenes profesionales, ambiciosos, en busca de un ambiente tranquilo para el establecimiento permanente- dista de la realidad de los habitantes de las zonas gentrificadas. Esta relación compleja entre la apropiación de capital simbólico, la acción publicitaria, las representaciones sociales y las identidades de los sujetos particulares y colectivos, entrega luces a las problemáticas observadas en el relato de la vecina entrevistada, en relación, principalmente, a la construcción de las identidades, al despojamiento del capital social de los antiguos residentes del área urbana y a la merma en la calidad de vida.

Comprendiendo la centralidad del mercado inmobiliario y su práctica publicitaria en la realidad comunal, sobre todo en cuanto a sus consecuencias en ámbitos sociales, culturales y económicos, se torna necesario guiar la reflexión hacia los aspectos que la publicidad no visibiliza y excluye de sus operaciones. Es decir, a modo de enriquecer el debate sobre el proceso de gentrificación desde la perspectiva del capital simbólico, es imprescindible presentar aspectos que los agentes que se apropian de los capitales deciden ocultar, como por ejemplo locaciones específicas de la comuna (ver imagen n°6), diferentes particularidades del territorio o bien ciertos grupos sociales o formas de habitar que no concuerdan con la imagen hegemónica que se le imprime al territorio en el cual se presenta el fenómeno de gentrificación.

Este proceso opera como una estrategia de la apropiación de capital simbólico, puesto que supone el predominio de los mecanismos simbólicos de un grupo social por sobre los de otro. En este sentido se entiende que debido, por un lado, a la posesión que presentan los agentes inmobiliarios del capital simbólico de La Cruz, y por otro lado, al manejo de los recursos publicitarios, se conforma un escenario de dominación cultural en el cual se van debilitando las identidades de los grupos sociales marginados, así como también se va configurando un imaginario desacertado de la realidad comunal. En el campo de la acción publicitaria, los agentes inmobiliarios ejercen violencia simbólica a ciertos grupos sociales mediante la conformación de un imaginario en el cual se

invisibilizan aspectos de su identidad cultural, tales como su modos de comportamiento o formas de habitar el territorio.

En términos concretos, las acciones coercitivas de los agentes que se apropian del capital simbólico apuntan hacia la invisibilización de aspectos relacionados con el gran número de adultos mayores que componen la población de la comuna, la precariedad que se presentan en las viviendas de sectores específicos y emblemáticos de la comuna, la segregación residencial que se evidencia en las zonas altamente densificadas por condominios cerrados (ver imagen n°7), o bien la destrucción de áreas verdes por la instalación de proyectos inmobiliarios.

IMAGEN 7: Basural ubicado en población Bolonia



Fuente: Imagen de video extraída desde: <https://www.youtube.com/watch?v=3P2xqs8qYC4> (2015)

IMAGEN 8: Paisaje de segregación en Av. 21 de Mayo, condominio Alto La Cruz



Fuente: Elaboración propia (2014)

Se comprende que las estrategias orientadas a la invisibilización de los aspectos señalados operan como mecanismo de consolidación del dominio simbólico del agente inmobiliario. En efecto, la coerción sobre los aspectos analizados, se articula con el objetivo de suprimir los elementos divergentes al imaginario construido por el marketing urbano operante en La Cruz. En este sentido, la invisibilización como recurso para la mantención del control sociocultural de los aspectos simbólicos cimentados por la actividad publicitaria, se entiende como una estrategia relacionada directamente con la gentrificación, pues de su éxito depende la obtención o la pérdida de capital económico para las inmobiliarias.

Si bien los aspectos que son invisibilizados por el marketing urbano en La Cruz, cada vez se tornan más relevantes para la población y demuestran ser un factor que amenaza el imaginario de ruralidad y tranquilidad que se le imprime al territorio analizado, lo cierto es que el capital simbólico comunal se encuentra en una etapa en la cual se fortalece constante y aceleradamente debido a las implicancias de las estrategias de desarrollo urbano que se generan desde el gobierno local y el consistente accionar de las inmobiliarias y el mercado del suelo.

Expuesto lo anterior, y a modo de colofón, se advierte una estrecha relación entre el capital simbólico y sus componentes, y el fenómeno de gentrificación ocurrido en el área urbana de La Cruz. En este sentido, se observa el despliegue de diversas estrategias orientadas al apoderamiento y fortalecimiento del capital simbólico comunal,

tanto por el gobierno local como por los diversos agentes inmobiliarios. El municipio, por un lado, genera marcas de distinción a través de los mecanismos que posee de planificación urbana, con el objetivo de convenir los lineamientos estructurales del desarrollo urbano local con el capital simbólico relacionado a la comuna. Asimismo, se observa que los agentes inmobiliarios emplean mayor número de recursos para la obtención, mantención y manipulación del capital simbólico, específicamente mediante estrategias publicitarias con un fuerte componente simbólico que invita a repensar la relación entre marketing y ciudad. En efecto, el imaginario construido por los agentes privados inmobiliarios, y avalado por el municipio, constituye un verdadero instrumento de consumo inmobiliario (Irrázabal, 2012), que además conlleva consecuencias económicas, culturales y sociales que impulsan la producción de gentrificación en el área urbana comunal.

Examinados los aspectos centrales de la relación entre capital simbólico y gentrificación en el contexto crucino, a continuación se presenta el análisis del marketing urbano y la apropiación de capital simbólico en la publicidad inmobiliaria en La Cruz en el periodo 2000-2015.

9.3.2. Agentes inmobiliarios y marketing urbano: análisis de la apropiación de capital simbólico en la publicidad inmobiliaria en La Cruz, durante el periodo 2000-20015

Como se revisó con anterioridad, el mercado inmobiliario en la zona urbana de La Cruz se constituye como un campo influyente en la vida social de la comuna. La publicidad, y en general, el marketing urbano, develan un rol importante en la producción de mercado inmobiliario gentrificador, principalmente en cuanto su relación con los elementos vinculados al capital simbólico y sus efectos en el plano urbano y económico. Como se ha observado, la producción del imaginario de “lo verde” por medio de la actividad publicitaria, ha demostrado repercusión en el fenómeno gentrificador del área urbana de La Cruz, ya que el mercado inmobiliario de esta zona se ha erigido a partir del establecimiento de la naturaleza y las condiciones ambientales como objeto de consumo. De esta forma, se advierte la mercantilización e instrumentalización de los elementos relacionados a la naturaleza y la vida en un contexto rural, lo que ha tenido como resultado, la configuración de una plataforma para la acumulación de capital económico a partir del imaginario del “verde urbano” construido por la publicidad.

Se comprende entonces, que mediante el análisis de la publicidad se pueden vislumbrar aquellos aspectos simbólicos que logran ser reconvertidos en capital económico, dada

la posesión de un suelo valorado por las inmobiliarias. En este cometido, a continuación se presenta el análisis del material publicitario inmobiliario, con la finalidad de aproximarse a la forma en que se producen discursos y representaciones en torno a los proyectos inmobiliarios instalados en la comuna, y así, comprender cómo opera la apropiación del capital simbólico en el contexto del marketing urbano.

En primer lugar, se realiza un análisis de corte cuantitativo-descriptivo sobre los nombres de los 40 proyectos inmobiliarios registrados en las fichas inmobiliarias, con el objetivo de revelar la influencia de las denominaciones de los condominios en la construcción del imaginario comunal. En segundo lugar, entendiendo a las condiciones ambientales como elemento central en el imaginario comunal, se analizan las diferentes formas en que los agentes inmobiliarios utilizan este recurso en las imágenes publicitarias con el fin de apropiarse de capital simbólico; por último, se examinan los principales elementos del marketing urbano que se relacionan con las representaciones e imaginarios que componen el capital simbólico de La Cruz, y que operan como aspectos que impulsan la reconversión de este capital en capital económico

En relación al primer punto, se advierte que los nombres que se le otorgan a los proyectos inmobiliarios (el nombre que se le asigna al producto que éstos agentes ofrecen) obedecen a una lógica estratégica y no azarosa, puesto que es un elemento central desde el cual se articulan los demás aspectos publicitarios. Este elemento se relaciona directamente con el capital simbólico, ya que el nombre de los proyectos inmobiliarios sugieren los beneficios y las cualidades del producto, y conforman un imaginario del producto y del sector en que se emplazan.

El análisis de los nombres de los proyectos inmobiliarios emplazados en la zona urbana de la comuna de La Cruz, revela una tendencia por nombrar a los condominios de acuerdo a tres criterios: se observa un grupo de proyectos inmobiliarios en los que se hace alusión a elementos de la naturaleza y a formas de habitar ligados a la vida rural; un segundo grupo está compuesto por nombres alusivos a ciudades europeas; y por último, un conjunto de proyectos inmobiliarios en los que se hace alusión a condiciones ambientales, con tendencia a añadir topónimos relacionados a la ubicación de los proyectos.

TABLA 7: Nombres de proyectos inmobiliarios emplazados en el área urbana de La Cruz

N° de proyectos inmobiliarios	Aspectos destacados en la publicidad	Nombre de proyectos inmobiliarios	
8	Aspectos alusivos a la naturaleza y a formas de habitar rural	Terravida II Terravida I TerraCruz Campanario Don Camilo II	Don Camilo I La Hacienda Quinta Merced
8	Aspectos alusivos a ciudades europeas	Alcázar de Toledo Marbella Villa Turín Villa Florencia Sol de Toscana II	VeraCruz Mallorca Sol de Toscana I
24	Alusivos a condiciones ambientales, algunos con topónimo relacionado a la ubicación del proyecto	Rinconada del valle II Jardín del sol Plaza del sol Prados de La Cruz Camino del Sol II Campo Verde Campo Grande Camino del Sol Plaza La Cruz Portal Los Andes Alto La Cruz Rinconada de La Cruz	La Reserva Molinos de La Cruz Rinconada del Valle I Las Encinas de La Cruz Sol Oriente II Sol Oriente I Las Araucarias de La Cruz La Foresta de La Cruz Las Palmas de La Cruz Portal Cordillera Jardines de La Cruz Los Boldos

Fuente: Elaboración propia a partir de fichas de producción inmobiliaria (2014)

Como se observa en la tabla n°7, ocho proyectos inmobiliarios presentan en su nombre, elementos alusivos a la naturaleza y a formas de habitar rural. Se destaca el elemento relacionado a formas de habitar ligadas al campo, principalmente mediante el apócope “Don”, ligado a la estructura jerárquica de los fundos, así como también a través de las palabras “quinta” o “hacienda”. La mención a esta modo rústico de residir, se establece como estrategia para consolidar un imaginario de un habitar rural moderno, es decir, se busca consolidar, a través de estos nombres, la idea de una articulación entre habitar un espacio con características rurales, en un contexto urbano. Junto a esto, los conjuntos residenciales denominados de acuerdo a elementos de la naturaleza y a formas de habitar rural, se establecen –en el plano de lo simbólico- como una alternativa habitacional centrada en la tranquilidad, el aislamiento y la seguridad. Además, estos complejos habitacionales poseen atributos estéticos que los diferencian del resto de las propuestas. En este sentido, los aspectos simbólicos del “habitar rural”

condicionan los tipos de construcción de las viviendas, generando una oferta que propone la construcción de estilo colonial como atributo diferenciador.

Asimismo, se distinguen ocho proyectos inmobiliarios cuyos nombres hacen alusión a ciudades europeas. Se destacan entre ellos, principalmente ciudades italianas (Villa Turín, Villa Florencia, Sol de Toscana) y españolas (Alcázar de Toledo, Marbella, Mallorca), lo que sitúa al componente del imaginario mediterráneo como un elemento central en la construcción simbólica relacionada a este tipo de proyecto de vivienda. Se considera que el elemento ligado al imaginario mediterráneo se constituye con el objetivo de conformar una marca de distinción a partir de una imagen de exclusividad, mediante la cual se busca dotar de valor económico a una imagen creada por los agentes inmobiliarios.

Por otro lado, se contabilizan veinticuatro proyectos inmobiliarios en cuyos nombres se acentúan aspectos ligados a condiciones ambientales, dentro de los cuales se destacan complejos habitacionales que figuran con un nombre compuesto por un topónimo relacionado a la ubicación del proyecto. En relación a esto, se advierte la reiteración de palabras como, “Jardín” (Jardín del sol, Jardines de La Cruz), “Plaza” (Plaza del sol, Plaza La Cruz), “campo” (Campo verde, Campo grande), y otros términos ligados a las condiciones ambientales, tales como “La foresta de La Cruz”, “Los boldos”, “Las araucarias de La Cruz”, “Las Encinas de La Cruz” o “Prados de La Cruz”.

En relación a lo anterior, se observa que el empleo de la palabra “Jardín” se puede vincular a la connotación de un área verde artificial situada en el espacio urbano en el que se emplaza el proyecto inmobiliario. Se vinculan, de esta manera, representaciones acerca de un espacio ideado para el asentamiento, con elementos vinculados a la naturaleza y el esparcimiento. Comprendiendo que estos proyectos inmobiliarios se emplazan en zonas urbanas consolidadas, el imaginario de “jardín” se constituye como un elemento que se proporciona al interior de los espacios ofertados, por lo que el agente inmobiliario promociona un producto que simbólicamente significa habitar un espacio cargado de naturaleza, sin desligarse del contexto urbano en el que se sitúa. Del mismo modo, la utilización de nombres como “Plaza La Cruz”, “Los boldos”, “La foresta”, “Las palmas de La Cruz” o “Los prados de La Cruz”, dan a entender de la consolidación de un imaginario “verde” en el área urbana de la comuna. En este sentido, se comprende la valoración de una oferta con espacios dotados de naturaleza, con una finalidad paisajística, lo que en términos sociales se puede traducir en la validación como grupo social con altos ingresos.

Hechas las consideraciones anteriores, y en relación al segundo componente del análisis, se revela la presencia de un elemento que se reitera constantemente y mediante el cual se articula la publicidad inmobiliaria en La Cruz. Los atributos ambientales, son, como se ha demostrado, un componente primordial de las representaciones que se construyen en los discursos publicitarios de los agentes inmobiliarios. Si bien a partir de este elemento se estructuran las estrategias publicitarias de los diferentes proyectos emplazados en la zona, erigiéndose como eje primordial del fortalecimiento del capital simbólico apropiado por los agentes inmobiliarios, lo cierto es que los atributos ambientales se presentan de tres maneras distintas en los documentos publicitarios analizados: en primer lugar, las imágenes publicitarias instauran representaciones en base a los atributos ambientales propias del entorno en que se disponen los condominios; en segundo lugar, se distingue una tendencia por resaltar condiciones ambientales producidas dentro de los propios proyectos inmobiliarios; y en tercer lugar, se observa una estrategia publicitaria mixta, en la cual se contemplan tanto representaciones a partir de los atributos del entorno como del complejo residencial.

Respecto al primer grupo, como ya se estipuló, se observa una intención por consolidar una imagen en relación a las condiciones ambientales del entorno en que se emplaza el proyecto. Principalmente, en las imágenes publicitarias de este tipo, se advierten menciones a la buena ubicación y el grato entorno natural en que se ubican, consolidando las condiciones ambientales del ambiente como el elemento central de la imagen que se construye del producto ofertado en la publicidad. De esta forma, el discurso publicitario utiliza recursos como la *hiperbolización* de las cualidades del entorno, catalogando algunos sectores como “el entorno soñado” o “el entorno ideal”, como se advierte en la publicidad web del complejo habitacional de “Las Encinas de La Cruz”:

IMAGEN 9: Publicidad web de proyecto inmobiliario "Las Encinas de La Cruz"

Portalinmobiliario.com, 13/05/2008

Las Encinas de la Cruz: El entorno soñado

Inicio › Análisis y Noticias › Proyecto

Cerca de supermercados y colegios, con excelentes accesos y una privacidad garantizada. En definitiva, este conjunto residencial tiene todo lo necesario para ser el lugar perfecto para vivir. Ubicado en el sector más céntrico de la comuna de La Cruz, en la Quinta Región, disfruta de un entorno ideal.

Son 40 viviendas de dos pisos, todas de 3 dormitorios y 2 baños. Los dos modelos que hay destacan por su comodidad y diseño, ya que ofrecen una excelente distribución. Por otra parte, todas las casas son aisladas y el proyecto cuenta con tres entradas independientes, por lo que la privacidad está totalmente garantizada.



PRIVACIDAD. El conjunto residencial cuenta con tres entradas independientes, lo que favorece la privacidad de sus habitantes.

Las casas de Las Encinas de la Cruz disfrutan de un entorno ideal, en la comuna de La Cruz, en la Quinta Región. El condominio es cercano a una amplia red de servicios que incluye supermercados, colegios e importantes centros comerciales.

Fuente: Imagen extraída desde: <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialD=8944>

Además de apelar a las condiciones ambientales en relación al imaginario del “verde urbano”, existen estrategias publicitarias que mencionan elementos relacionados a la vida en retiro y a la contaminación, como se constata en la publicidad web del complejo habitacional Valle Molinos:

“Este condominio ofrece casas de 3 dormitorios con excelentes terminaciones y cómodos espacios. Además, quienes vivan en Valle Molinos van a poder disfrutar de un medio ambiente natural, sin *smog* ni contaminación, lo que lo transforma en un excelente sector para vivir en familia” (Portal inmobiliario, 2011)

Junto con los elementos relacionados a lo que Irarrázabal denomina “internalización de las condiciones ambientales” (Irarrázabal, 2012, p. 96), en el tipo publicidad inmobiliaria que busca consolidar el imaginario verde a partir de las condiciones del medio en que se emplaza el proyecto, se constata el uso reiterado de la apelación a las condiciones favorables del entorno, llegando incluso a incorporar conceptos como plusvalía dentro de sus imágenes publicitarias, como bien se observa en el caso de la publicidad web de los complejos habitacionales Alto La Cruz I y II y Plaza la Cruz I y II (ver imagen n°10).

IMAGEN 10: Publicidad web de proyecto inmobiliario "Alto La Cruz" y "Plaza La Cruz"

The image displays two screenshots of a real estate website for GREPSA HABITACIONAL. The top screenshot is for the project "ALTO LA CRUZ I y II". It features a navigation bar with links: INICIO, GREPSA, PROYECTOS EN VENTA, PRÓXIMOS PROYECTOS, EDIFICACIÓN, FINANCIAMIENTO, and CONTACTO. The main header reads "ALTO LA CRUZ I y II" with a sub-header "ALTO LA CRUZ I y II". A sidebar on the left lists "PROYECTOS ACTUALES" (ALTOS DE VIENA, EDIFICIO DON JUAN, RINCONADA DEL VALLE II, TERRAVIDA 2ª ETAPA, LOMAS DE MANZANAR) and "PROYECTOS REALIZADOS" (RINCONADA DEL VALLE, LOS ROBLES, RINCONADA DE LA CRUZ). The main content area shows a banner with a house image and the text "ALTO LA CRUZ I Y II A UN PASO DE TODO". Below the banner, it states: "Corresponde a un conjunto residencial de gran nivel y que dará sin lugar a dudas una gran plusvalía a sus propietarios." The bottom screenshot is for the project "PLAZA LA CRUZ I y II". It has the same navigation bar. The main header reads "PLAZA LA CRUZ I y II" with sub-headers "PLAZA LA CRUZ I y II" and "Dirección". The sidebar lists the same project categories. The main content area shows a banner with a house image and the text "PLAZA LA CRUZ I Y II A UN PASO DE TODO". Below the banner, it states: "Corresponde a un conjunto residencial de gran nivel y que dará sin lugar a dudas una gran plusvalía a sus propietarios." and "Casas Independientes, a un valor que te va a encantar."

Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas desde <http://www.grepsa.cl>

Por otro lado, en cuanto a los proyectos inmobiliarios en los cuales se destacan condiciones ambientales producidas artificialmente al interior de sus dominios, se observa una tendencia a la visualización de elementos relacionados principalmente a áreas verdes colindantes a las casas y a plazas situadas al interior de los complejos habitacionales cerrados. De esta forma, lo "verde" se exhibe como un elemento primordial en el proyecto, configurándose como una característica que cumple la

función de dotar de mayor capital simbólico y económico a las propiedades, como se aprecia en las imágenes contenidas en la publicidad web del conjunto residencial TerraVida:

IMAGEN 11: Condiciones ambientales producidas artificialmente al interior del complejo habitacional "Terravida"



Fuente: Imágenes extraídas de video disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=COwhCURry5Q>

Junto a lo anterior, se evidencia, en la construcción del imaginario del “verde urbano” desde esta perspectiva publicitaria, una intención por diversificar los aspectos del imaginario de lo verde, mediante la conjugación de las condiciones ambientales construidas al interior de los proyectos habitacionales, con zonas de esparcimiento y recreación. En efecto, la publicidad del complejo habitacional Villa Turín incorpora estos elementos, principalmente en torno a la relación entre áreas verdes y juegos infantiles, bajo el eslogan “la comodidad que tú quieres” (ver imagen n°12).

IMAGEN 12: Publicidad web de proyecto habitacional "Villa Turín"

VILLATURÍN CONDOMINIO
TU NUEVA VIDA, TU ORCULLO.

Te invitamos a construir tu orgullo en el mejor lugar.
Ven a vivir en la comodidad de un tranquilo condominio con sólo 70 casas en una excelente ubicación.

La tranquilidad que buscas.

- Excelente ubicación a metros de la avta. 21 de mayo y de la ruta 65.
- Barrio tranquilo con muy buena locomoción.
- Acceso controlado para mayor tranquilidad.

La comodidad que quieres.

- Terrenos desde 82,41 m² hasta 165 m².
- Condominio de sólo 70 casas.
- 52,95 m² y 53,81 m², en dos pisos.
- 3 dormitorios / 1 baños.
- Amplio e iluminado estar-comedor.
- Condominio incluye espacios de recreación.
- Juegos infantiles / áreas verdes.
- Zona de quincho para asados.

Fuente: Imagen extraída desde: <http://www.sigmaltda.cl/index.php/proyectos-en-venta>

De acuerdo a los elementos analizados, la asociación entre condiciones ambientales y espacios de esparcimiento y recreación se ha ido convirtiendo en un recurso cada vez más utilizados por las inmobiliarias principalmente hacia grupos sociales con mayor capital económico, pues es un elemento reiterativo en las imágenes publicitarias de complejos habitacionales cerrados ubicados principalmente en las zonas centrales del área urbana comunal. Como se evidencia en la publicidad del condominio Rinconada del Valle, la oferta de atributos ambientales del tipo zona verde y plazas interiores, se potencia con la inclusión y asociación con atributos como piscinas, quinchos, chanchas de fútbol y canchas de tenis (ver imagen n°13).

IMAGEN 13: Publicidad web de proyecto inmobiliario "Rinconada del Valle"

RINCONADA DEL VALLE CONDOMINIO

Disfruta vivir en el primer **ALL INCLUSIVE** de la Provincia de Quillota

- Casas de 116 mts²
- Terraza Envigada
- con terrenos de hasta 500 mts²
- Dormitorio principal con Walk in Closet

Tel: 033-2321529 - Cel: 9521 1625

Av. Santa Cruz #163. La Cruz

Fuente: Imagen extraída desde: <http://www.grepsa.cl/rinconada-del-valle/>

Ahora bien, en lo tocante a la tercera estrategia publicitaria utilizada por los agentes inmobiliarios -es decir, en cuanto a aquella publicidad en la que se destacan tanto

condiciones ambientales del entorno natural, como las construidas artificialmente dentro de los complejos habitacionales cerrados- se puede afirmar que corresponde, según los datos analizados, a la estrategia más utilizada por la publicidad inmobiliaria en la zona urbana de la comuna de La Cruz. En efecto, el imaginario de la vida en verde se encuentra consolidado en el área urbana de La Cruz, lo que ha propiciado un escenario ideal para la inversión inmobiliaria que explota el capital simbólico asociado a esta idea. De esta forma, como bien ilustra la imagen n°14, en las imágenes publicitarias se expone la posesión de atributos ambientales propios y del entorno, principalmente en relación a áreas verdes interiores y exteriores, zonas de esparcimiento y recreación, buen ambiente y buena ubicación.

IMAGEN 14: Publicidad web de proyecto inmobiliario "La Reserva"

La Reserva
Conjunto Residencial • La Cruz

- Barrio consolidado
- Áreas Verdes
- Excelente ubicación
- Juegos infantiles
- A minutos del centro

Conjunto residencial **La Reserva** está conformado por casas de 2 pisos aisladas. Cuenta con sala multiuso, jardines, juegos infantiles en la tranquilidad de un entorno natural.

60.7M²
Construidos

3 dormitorios
2 baños

- Estar – Comedor
- Cerámica en baños, cocina, estar y comedor
- Dormitorios alfombrados
- Cocina equipada: campana, encimera y horno
- Closet en todos los dormitorios
- Innovadoras terminaciones
- Acceso vehículo

Fuente: Imagen extraída desde: <http://www.pacal.cl/proyectos/casas-en-la-cruz-la-reserva>

Siguiendo con lo mismo, se aprecia que la consolidación del imaginario de la vida en verde en La Cruz es tal, que algunas estrategias publicitarias inmobiliarias enfatizan las

condiciones ambientales por sobre las características propias de las edificaciones, como se estipula en la publicidad del complejo habitacional Riviera del Valle:

“La ciudad de La Cruz es una localidad tranquila, limpia, ordenada, que se caracteriza por su excelente calidad de vida. Esta es una ciudad con identidad propia, que ha sido conocida por su producción de paltas y chirimoyas. Este ambiente agrícola unido a su carácter de ciudad, brindan una amplia gama de servicios entre los que se cuentan un moderno centro de salud y comercio en general. Condominio Riviera del Valle, está ubicado en la calle Covarrubias con Av. 21 de Mayo, que es la mejor ubicación de la ciudad, ya que alrededor de esta avenida se encuentra el principal núcleo urbano y es una de las avenidas principales que además une con las ciudades de Quillota y La Calera. El Condominio tendrá 46 casas con 2 modelos que pueden ser aisladas o pareadas y que tendrán: 3 dormitorios, 2 baños, living y comedor separados con piso cerámico, cocina y baños con piso cerámico, sala de estar en modelo A. Además, el recinto contará con acceso controlado, áreas verdes y juegos infantiles.” (Portal inmobiliario, 2012)

De acuerdo a lo anterior, se aprecia la reiteración de elementos relacionados con la calidad de vida, el contexto rural, el acceso a áreas verdes y las bondades del contexto en que se emplaza el complejo habitacional. Se comprende, en definitiva, que gran parte de los documentos analizados en torno a la publicidad inmobiliaria utilizan atributos ambientales, tanto elaboradas al interior de los proyectos inmobiliarios como pertenecientes al entorno próximo. Esta constatación sugiere el aprovechamiento del capital simbólico consolidado en La Cruz por parte de los agentes inmobiliarios, comprendiéndose, de esta manera, la veracidad de un proceso de reconversión de capital simbólico en capital económico, pues, como se observó con anterioridad, todas las estrategias publicitarias empleadas en este contexto, se utilizan con el objetivo de atraer un mayor número de compradores.

Ahora bien, sistematizados los elementos anteriores, se comprende que el marketing urbano en La Cruz se configura como un escenario influyente en la realidad espacial de la comuna. Se entiende, de acuerdo al análisis realizado hasta el momento, que la publicidad juega un rol importante en la producción del mercado inmobiliario gentrificador, debido a su incidencia en los procesos que configuran el capital simbólico de la comuna. Coherente con esto, una vez analizada la construcción del imaginario comunal a partir de los nombres que se le asigna a los proyectos inmobiliarios, junto con la revisión de los componentes ambientales en los discursos publicitarios como elemento central de las representaciones simbólicas de la comuna, a continuación se analizan los elementos del marketing urbano que se relacionan con las representaciones e imaginarios que componen el capital simbólico de La Cruz, y que operan como aspectos que impulsan la reconversión de este capital en capital económico.

Con respecto a esto, se han identificado tres categorías de elementos que, en su conjunto, construyen el capital simbólico de La Cruz a través de representaciones e imaginarios que se erigen desde el ámbito de la publicidad inmobiliaria. El primero de ellos se refiere a los elementos relacionados con la localización de la comuna; junto a estos, en segundo lugar se identifican aspectos vinculados a la naturaleza de las áreas de interés inmobiliario; y tercero, se registran elementos sociodemográficos del sector que adquieren notoriedad en cuanto su relación con la construcción del capital simbólico de La Cruz.

En cuanto al primer punto, se observa que las estrategias empleadas por los agentes inmobiliarios, han apuntado hacia los aspectos de la localización de la comuna de una forma que permita revertir el imaginario de lejanía que poseía La Cruz previo al desarrollo inmobiliario. La publicidad inmobiliaria ha ido instalando la idea de la conectividad de la zona, sobre todo, a partir de la conexión de la comuna con el camino internacional ruta CH-60, ubicada en el sector oriente de La Cruz, siendo la principal ruta que conecta la comuna con grandes ciudades como Viña del Mar, Valparaíso y la Región Metropolitana. Apuntando hacia la consolidación de este imaginario, se advierte en la revista Desarrollo Inmobiliario del Interior -un suplemento del periódico El Mercurio de Valparaíso que se especializa en temas inmobiliarios para comunas como Villa Alemana, Quillota y La Cruz- en su edición del 22 de Febrero del 2014 una columna que apunta hacia la promoción de los proyectos inmobiliarios en La Cruz, donde se declara:

“Décadas atrás era impensable dejar la ciudad para optar por vivir en zonas más alejadas de la V Región. Olmué, Limache, Villa Alemana, Quillota, La Cruz, entre otras localidades, eran vistas como comunas demasiado retiradas, lo que hacía que la idea de habitar en ellas no fuera una opción válida entre quienes buscaban invertir en algún proyecto inmobiliario. Hoy la situación ha cambiado notoriamente y en la actualidad las bondades de dichas localidades, sumado a un gran desarrollo comercial que ha experimentado la zona, las han convertido en una alternativa atractiva para los futuros inversionistas (...) Hace dos décadas decir que se vivía en la zona interior era sinónimo de lejanía y de escasos servicios. La industria inmobiliaria se abrió paso en estos lugares, de manera cautelosa con proyectos y conjuntos residenciales escasos e incluso poco atractivos. Hoy la realidad ha cambiado y proyectos ambiciosos encontramos en esta zona, con estándares de calidad, vanguardistas y de un amplio abanico de precios para dar respuesta a una demanda exponencial” (El mercurio de Valparaíso, 2014, p. 2)

Asimismo, en un artículo titulado “La autopista que llevó el crecimiento” (ver imagen n°15), se exponen una serie de ideas que buscan fortalecer la representación de conectividad de la comuna a partir de la autopista CH-60 y sus extensiones, principalmente en cuanto su ramificación denominada Troncal Sur, la que conecta esta arteria con comunas como Villa Alemana, Quilpué o Viña del Mar. Bajo el sugerente

título, se exhibe una fotografía de la autopista, en la cual se observa cómo se plantea la conectividad y la localización de la comuna, pues se expone una zona de recorrido con extensas áreas verdes, con una cargada vegetación y con un extensión de la autopista que se pierde entre toda la vegetación, lo que sugiere una idea de conectividad.

IMAGEN 15: Portada del artículo "La autopista que llevó al desarrollo"



Fuente: Elaboración propia a partir de revista Desarrollo Inmobiliario del Interior (2015)

Junto con las consideraciones anteriores, es posible constatar que el imaginario relacionado a la localización de la comuna también posee una arista relacionada con las características geográficas en el cual se emplaza La Cruz. En efecto, se observan elementos que plantean ideas vinculadas a la ruralidad, al verde, a la tranquilidad, confluyendo todas estas representaciones en el concepto de calidad de vida. Bajo este precepto, se exaltan atributos sobre la condición rural de la comuna en un sentido de conjugar la ruralidad con los avances del mercado inmobiliario. Como es posible observar en la publicidad, se propone una idea de una comuna que se desarrolla entre

lo rural y lo urbano, planteando un desarrollo inmobiliario que no destruya la ruralidad característica de la zona. Se observa la consolidación de un imaginario de una vida en retiro, rodeada de naturaleza, pero intrínsecamente ligada a la vida urbana. Las ideas en relación a esto se fortalecen y parecen dar resultado al incluir, en el imaginario de ruralidad conceptos como tranquilidad, identidad, clima y seguridad.

Con todo lo anterior, La Cruz se identifica como “un lugar ideal para vivir, con una alta plusvalía”, “un entorno soñado para comenzar una familia”, “una ubicación privilegiada, cercana a todo”, entre otros adjetivos. En relación a esto, y convencido con la idea planteada, Marcelo Garrido, gerente general de La Cruz Inmobiliaria y de La Cruz Constructora, declara en el blog de sus empresas:

“Quien compra hoy una vivienda en La Cruz está tomando una correcta decisión (...) Al hablar de La Cruz uno puede destacar sus características, su conectividad, el aire puro y la relación que existe entre lo urbano y lo rural. Es una comuna que tiene grandes atractivos además de estar muy cerca de servicios de mayor nivel, ubicados en Quillota y La Calera, sin perjuicio de que en la comuna misma se están llevando a cabo nuevas iniciativas, por lo que pronto dispondrá de servicios mayores (...) ha habido un buen desarrollo, liderado por la autoridad municipal, que ha dirigido de manera adecuada su crecimiento hacia una comuna con énfasis residencial de sector medio, que permite el desarrollo de proyectos con muy buen estándar. Ello sin duda la convierte en un territorio con una gran potencialidad de crecimiento futuro con viviendas de calidad (Garrido, 2015, p. 1)”.

En definitiva, se observa, desde el ámbito de la publicidad inmobiliaria, la consolidación de un imaginario relacionado con la localización de la comuna a partir de dos elementos primordiales: por un lado, la exaltación de elementos ligados a la conectividad, principalmente mediante el uso de apelativos en torno a la carretera CH-60 que conecta a La Cruz con grandes ciudad; por otro lado, se proponen ideas relacionadas a las características geográficas de la zona, mayoritariamente en cuanto a su característica de comuna tradicionalmente rural.

Ahora bien, con respecto a la segunda categoría de elementos que componen el capital simbólico de La Cruz desde el área publicitaria inmobiliaria, se observa que los aspectos relacionados a la naturaleza se constituyen como elementos centrales y articuladores de diversos ámbitos relacionados a la actividad publicitaria de los condominios. En este sentido, se advierte la repetición de aspectos ligados a la belleza natural, al entorno verde y al contexto rural. Se exaltan los atributos medioambientales, principalmente la vegetación frutal específicamente de árboles de paltos y de chirimoyas, como se observa en la imagen n°16 extraída de la revista Desarrollo

Inmobiliario del Interior, donde se aprecia un ejemplo de las características casas que las inmobiliarias construyen en estilo casa-quinta, rodeada de paltos y de vegetación:

IMAGEN 16: Ejemplo de la exaltación de atributos medioambientales en publicidad de casa quinta



Fuente: Imagen extraída desde: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2014/03/DESARROLLO-INMOBILIARIO-INTERIOR-en-baja.pdf>

Asimismo, se realzan estos atributos junto con el contexto rural, ofreciéndose, principalmente, un imaginario de un área altamente densificada de árboles, con una panorámica de cerros y cordillera, tal como se aprecia en la imagen n°17 correspondiente a un número dedicado a la comuna de La Cruz de la revista de El Mercurio de Valparaíso, Desarrollo Inmobiliario del Interior:

IMAGEN 17: Portada revista "Desarrollo inmobiliario del interior" de Septiembre del 2011



Fuente: Imagen extraída desde: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2012/05/desarrolloinmo2011.pdf>

Junto con esto, se observa cómo los elementos acerca de los atractivos naturales que ofrece La Cruz se han sistematizado en la actividad publicitaria, de forma tal que se vinculan estos atributos con otras características como seguridad y confort. En este sentido, aparece el concepto de “calidad de vida” como un importante elemento del capital simbólico de la comuna, y que ha englobado las condiciones naturales del entorno con aspectos sobre tranquilidad, seguridad, comodidad y clima (ver imagen n°18).

IMAGEN 18: Ejemplo de sistematización de elementos sobre calidad de vida

Comunas del interior de la V Región

UNA OPORTUNIDAD PARA INVERTIR EN CALIDAD DE VIDA

El clima, los accesos y diversas inversiones en infraestructura urbana, han permitido que la zona interior de la V Región se haya convertido en un atractivo polo de inversión inmobiliaria. Es así como comunas que, hasta hace una década atrás eran pensadas como zonas alejadas y que sólo concitaban interés desde el punto de vista de la segunda vivienda, hoy son consideradas como una alternativas atractiva para vivir durante todo el año.



Fuente: Imagen extraída desde: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2014/03/DESARROLLO-INMOBILIARIO-INTERIOR-en-baja.pdf>

Los elementos vinculados con la seguridad, por un lado, se relacionan con la oferta de espacios cerrados con televigilancia las 24 horas del día. Se destacan proyectos inmobiliarios con áreas verdes y zonas vigiladas, entregando estos elementos como garantía de proyectos pensados en la tranquilidad de sus habitantes. El atributo de seguridad se ha vuelto repetitivo entre los condominios cerrados construidos durante los últimos años en la comuna, pues, como han identificado algunos vecinos en las entrevistas realizadas, la delincuencia ha aumentado en el último tiempo. Por otro lado, los elementos relacionados con el confort se vinculan directamente con las condiciones ambientales de la zona, puesto que los factores climáticos y el contacto con la naturaleza son tratados por la publicidad como factores que resaltan la comodidad de los proyectos inmobiliarios ofertados.

Coherente con este análisis, se observa cómo los agentes inmobiliarios han erigido el concepto de calidad de vida como un elemento primordial para la reconversión de capital simbólico en capital económico, pues, dentro de todos los atributos que se destacan en la publicidad inmobiliaria de La Cruz, “calidad de vida” se relaciona cada vez de forma más específica con los complejos habitacionales con mayor exclusividad.

Lo anteriormente expuesto, revela la importancia que adquieren los elementos relacionados a las condiciones naturales que se ofertan en la publicidad inmobiliaria con la consolidación del capital simbólico de La Cruz, Se observa el fortalecimiento de un imaginario vinculado con la naturaleza, mediante la exaltación de elementos como la belleza natural de la zona (principalmente en cuanto a su vegetación), el contacto con la naturaleza, el clima, el confort y la seguridad.

El tercer grupo de elementos de la publicidad inmobiliaria que componen el capital simbólico de La Cruz, está vinculado especialmente a aspectos sociodemográficos que se resaltan en los anuncios de los proyectos ofertados. En este sentido, se advierte el uso constante de imágenes publicitarias con familias jóvenes, biparentales y con una referencia clara a grupos sociales medios-altos.

De esta forma, es posible observar a través de la publicidad inmobiliaria, cómo se va instalando un imaginario ligado a las familias que buscan instalarse en la comuna, principalmente mediante el uso de imágenes de familias que sugieren un poder adquisitivo medio-alto y alto. Como es posible apreciar en la imagen n°19, se presentan repetitivamente elementos que van configurando representaciones y estereotipos sobre los nuevos residentes de La Cruz. Se observa la repetición de elementos relacionados a un modelo específico de familia, a saber:

- Se presenta una familia biparental, con padres jóvenes y atractivos
- Uno o dos hijos como máximo, entre los 5 y 12 años (con la predominancia de hijos varones)
- Se muestran familias que sugieren un poder socioeconómico medio-alto y alto, pues se presentan a los grupos familiares en casas amplias, con dos coches y con elementos que sugieren una situación económica estable en una edad que no supera los 30 años

IMAGEN 19: Ejemplo de las representaciones de las familias en la publicidad de los condominios en La Cruz



Fuente:

Imágenes extraídas desde: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2013/10/Desarrollo-inmobiliario-interior-en-baja.pdf> y <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2014/03/DESARROLLO-INMOBILIARIO-INTERIOR-en-baja.pdf>

Sobre la base de las representaciones anteriores, se puede observar la construcción de un imaginario de la población crucina ligada a las familias jóvenes y con cualidades socioeconómicas medias-altas y altas. Lo cierto es que esta representación dista de la realidad, pues la comuna de La Cruz, como se ha mencionado con anterioridad, está compuesta mayoritariamente por adultos mayores y posee zonas de concentración de grupos sociales de bajos recursos o población altamente vulnerable. En relación a esta disparidad en las representaciones de los habitantes, se comprende que no corresponde a un fenómeno novedoso, sino que más bien es un proceso de construcción simbólica íntimamente relacionado con la gentrificación, ya que la dinámica propia del fenómeno estudiado opera mediante la expulsión de grupos sociales con menores recursos y la relocalización en estas áreas de grupos sociales con mayor poder económico. En consiguiente, se comprende que la publicidad en este caso, opera como una construcción simbólica del desplazamiento poblacional exclusionario propio de la gentrificación, instalando representaciones sociales que permitan conformar un capital simbólico de la comuna favorable para la apropiación de capital económico por parte de los agentes inmobiliarios.

Junto a las observaciones anteriores, se advierte la presencia de otro elemento del marketing urbano relacionado a las características sociodemográficas del sector, que opera como facilitador de la reconversión de capital simbólico en capital económico. Se trata de las ideas vinculadas a la movilidad residencial. Estas representaciones se articulan con el objetivo de conformar una idea de comuna acorde al ritmo vertiginoso del desarrollo inmobiliario de su zona urbana, promocionando a La Cruz como un área de consumo de bienes raíces estructurada -tanto en cuanto su dimensión, como en su uso de suelo y volumen de los servicios- como un espacio ampliamente calificado para

absorber una demanda de suelo urbano creciente. De acuerdo a esto, las imágenes publicitarias promocionan un entorno de oferta diversificada, con un amplio abanico de opciones, incluso para grupos sociales que optan por la movilidad residencial, hipotecando sus casas para relocalizarse en zonas pericentrales del AMV como La Cruz.

De acuerdo con lo anterior, en la revista especializada Desarrollo Inmobiliario del Interior, en su edición de Octubre del 2013, publica un extenso artículo relacionado a la movilidad residencial, específicamente apuntando a las familias que decidan vender su vivienda subsidiada para obtener una nueva vivienda en zonas del interior de la región:

IMAGEN 20: Portada de artículo relacionado a la movilidad residencial en revista especializada



Fuente: Imagen extraída desde: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2013/10/Desarrollo-inmobiliario-interior-en-baja.pdf>

De esta manera, es posible comprender cómo, a través de la acción del marketing urbano, se erige un imaginario de La Cruz mediante el cual se busca posicionar a la comuna como un área de desarrollo inmobiliario consolidado, capaz de absorber los flujos migratorios intercomunales y el crecimiento poblacional, generando una idea sobre la comuna atractiva para los consumidores y la concentración de capital económico.

Como se observa, los aspectos sociodemográficos que conforman el capital simbólico de La Cruz desde la acción publicitaria, actúan en una doble vertiente: por un lado, se resaltan elementos relacionados al grupo objetivo, en el cual se propone un tipo específico de familia, fortaleciendo la idea de un territorio familiar consolidado; y por otro lado, se realzan aspectos ligados a la movilidad social, que, en conjunto con imágenes publicitarias cargadas de significancia en torno competitividad de la zona en relación a los cambios residenciales intercomunales, configuran un imaginario comunal que contribuye a la atracción de capital económico inmobiliario.

Ahora bien, a modo de conclusión del capítulo, es posible afirmar que el proceso de apropiación de capital simbólico por parte de los agentes inmobiliarios es complejo y diversificado, ya que comprende distintas esferas de acción en relación al marketing urbano.

En este sentido, en un primer lugar se analizaron los nombres de 40 proyectos inmobiliarios registrados en las fichas inmobiliarias elaboradas para este estudio, arrojando como resultado, la repetición de elementos relacionados a la naturaleza y a formas de habitar rural (con nombres de condominios como "La hacienda" o "quinta Merced"), alusiones a ciudades europeas (como "Villa Florencia" o "Marbella") y, el caso más numeroso, invocación a condiciones ambientales de la comuna (con la repetición de elementos relacionados al "jardín", "plaza" y "campo"). En relación a esto, se observó la influencia de los nombres de los complejos habitacionales en la configuración del capital simbólico de La Cruz.

Posteriormente, comprendiendo a las condiciones ambientales como un elemento central en el imaginario comunal, se analizaron las diferentes formas en que los agentes inmobiliarios utilizan este recurso en las imágenes publicitarias con el fin de apropiarse de capital simbólico. En este cometido, se encontraron tres formas distintas de presentar los elementos ligados a las condiciones ambientales en la publicidad inmobiliaria: en primer lugar, se presentan imágenes publicitarias que instauran representaciones en base a los atributos ambientales propias del entorno en que se disponen los condominios; en segundo lugar, se distinguió una tendencia por resaltar

condiciones ambientales producidas dentro de los propios proyectos inmobiliarios; y en tercer lugar, se observó una estrategia publicitaria mixta, en la cual se contemplan tanto representaciones a partir de los atributos del entorno como del complejo residencial.

Finalmente, en tercer lugar, queda constatada la influencia de tres grandes grupos de elementos del marketing urbano en relación a las representaciones e imaginarios que componen el capital simbólico de la comuna de La Cruz. En este sentido, se observó la importancia de los elementos relacionados a la localización de la comuna, principalmente en cuanto a la característica de “ruralidad sin desconexión de lo urbano” que se le atribuye a la comuna en la publicidad inmobiliaria. Junto a esto, se destacó la relevancia de los aspectos relacionados a los atractivos naturales de la comuna, poniendo énfasis en los elementos vinculados a la belleza natural, el confort, el clima y la seguridad, advirtiendo la consolidación del término “calidad de vida” como principal concepto articulador de la reconversión de capital simbólico en capital económico de acuerdo a la publicidad inmobiliaria analizada. Finalmente, se examinaron características sociodemográficas de La Cruz que se utilizan en el marketing urbano y que dan forma al capital simbólico relacionado a la comuna. En relación a este punto, se reveló el impacto de las representaciones publicitarias en torno a la familia en la conformación de un imaginario ficticio sobre la composición demográfica del área de interés inmobiliario, evidenciando el impacto de los mecanismos gentrificadores en la acción publicitaria. Junto a esto, se evidenció la utilización de elementos vinculados a la competitividad de la zona en relación a áreas de absorción de movimientos residenciales intercomunales, principalmente mediante estrategias publicitarias promotoras de movilidad residencial de grupos sociales de bajo poder adquisitivo.

9.4. ¿QUIÉNES SE VAN? ¿QUIÉNES LLEGAN? ANÁLISIS DEL DESPLAZAMIENTO Y LA RELOCALIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

En el siguiente capítulo se presenta el análisis relacionado con los procesos de desplazamiento y relocalización de población, ocurridos en el marco del fenómeno de gentrificación desarrollado en el área urbana de la comuna de La Cruz entre los años 2000-2014.

En primera instancia, a la luz del análisis realizado en los capítulos anteriores, se discute la forma en que se manifiesta el fenómeno de gentrificación en cuanto a su articulación y a su dimensión espacial.

Posteriormente el análisis se centrará en la población desplazada. Allí se discutirán las dimensiones claves del fenómeno de desplazamiento en relación a los antiguos residentes de la comuna de La Cruz, que han tenido que migrar hacia otras ciudades como consecuencia de los procesos *gentrificadores* que se han desarrollado en la comuna. Se establecen las características de la población desplazadas, y se identifican los elementos particulares de los procesos de desplazamiento y relocalización.

Finalmente se examina, a modo de problematización, la relocalización de la población expulsada de las áreas de interés inmobiliario.

9.4.1. Proceso de desplazamiento y relocalización en la comuna de La Cruz

Para efectuar un análisis del proceso de desplazamiento y relocalización poblacional, es necesario, en primera instancia, determinar las características propias que posee el fenómeno de gentrificación en la realidad espacial de la comuna de La Cruz.

En este cometido, según los datos producidos y el análisis efectuado en capítulos anteriores, es posible afirmar que en la comuna de La Cruz se ha desarrollado un mercado inmobiliario, centrado en la demanda por suelo urbano en comunas de la periferia del Área Metropolitana de Valparaíso, que ha ido transformando sectores de tradición agrícola o con bajo desarrollo habitacional, en importantes centros de concentración de capital económico inmobiliario.

Se observa, entonces, una importante transformación del paisaje urbano, el cual ha mutado de un ambiente mayoritariamente rural, con construcciones tipo quinta y de corte tradicional, hacia un paisaje con cargado sentido residencial de tipo villa cerrada, con áreas específicas de inversión privada. Precisamente la consolidación de áreas de inversión privada y la transformación del paisaje urbano observado, dan cuenta del

desarrollo de un proceso *gentrificador* en el área urbana comunal, el cual un punto de vista demográfico, dice relación con cambios poblacionales de gran impacto.

En relación a lo anterior, se observa un sostenido desplazamiento poblacional en el área urbana de La Cruz. Tanto en el sentido intercomunal, como intracomunal, el desplazamiento poblacional se ha desarrollado intensamente en la comuna durante los últimos diez años.

Como señalan Michael Janoschka y Jorge Sequera (2014), el desplazamiento de población es, precisamente, un elemento central de la gentrificación, y también su consecuencia más grave. Asimismo, ambos autores entienden que

“el desplazamiento puede definirse como una operación que restringe las alternativas de los sectores de la sociedad más vulnerables para conseguir un lugar adecuado para vivir. Esto ocurre especialmente cuando otros grupos sociales con mayor capital económico, social y cultural se instalan en un barrio (...) Consideramos que el desplazamiento y el desalojo de familias con bajos recursos es una faceta clave, inherente a los procesos de gentrificación que están teniendo lugar en América Latina. No debemos olvidar que es la expresión de una fuerte violencia que se está ejerciendo: por ejemplo, vecinos de barrios en procesos de gentrificación en la ciudad de México y Buenos Aires, han denunciado que los mecanismos empleados para desalojar implican la quema de casas o el empleo de fuerzas de seguridad contra los inquilinos. En Río de Janeiro, la violencia se aplica directamente por las fuerzas paramilitares que supuestamente “pacifican” los barrios marginales, mientras que en Santiago de Chile es más bien una violencia silenciosa, característica central del capitalismo contemporáneo.” (Janoschka & Sequera, 2014, p. 7)

Ahora bien, con la finalidad de presentar un análisis centrado en el desplazamiento de población en el marco del fenómeno de gentrificación ocurrido en el área urbana de la comuna de La Cruz, se presenta a continuación un cuadro resumen de los tipos de desplazamiento según Slater (2006):

TABLA 8: Tipología de desplazamiento de población por gentrificación

Tipo de desplazamiento	Características
Desplazamiento directo (de “último residente”)	Expulsión directa. Puede ocurrir por expropiación, por aumento del valor de los arriendos o impuestos territoriales, o los arrendadores cortan los servicios y desalojan a los habitantes.
Cadena de desplazamiento	Ciudad, barrio o unidad urbana decae. Proceso de vaciamiento que puede durar años o décadas. Expulsión previa al punto anterior.
Desplazamiento exclusionario	Los hogares tienen pocas posibilidades de localizarse y/o encontrar vivienda en un lugar o espacio similar al lugar que habitaban.
Presión de desplazamiento	Los hogares de bajo ingreso económico sufren desposesión (potencial o real) debido al encarecimiento de los costos de vida, o distintas acciones de devaluación de la propiedad privada.

Fuente: Elaboración propia en base a Slater (2009)

De acuerdo al cuadro anterior, en el caso de Chile, particularmente en las grandes urbes, es posible evidenciar la existencia de los cuatro tipos de desplazamiento descritos por Slater. A modo de ejemplo, en el caso del Gran Santiago, se observa en primer lugar el tipo de desplazamiento “directo” o de “último residente” en barrios céntricos, en los cuales se observa la suspensión de servicios, el incremento de alquileres y la expropiación y desalojo de población –principalmente inmigrantes debido a la nueva conformación socio-espacial del centro de Santiago-.

El segundo tipo de desplazamiento, según la tipología de Slater, corresponde a la “cadena de desplazamiento”, que en su expresión concreta en el Gran Santiago se observa a partir del desplazamiento forzoso de población (tanto arrendatarios como propietarios) vinculado a la inseguridad pública, a la delincuencia y al deterioro urbano. Al igual que el caso anterior, este tipo de desplazamiento se observa principalmente en barrios céntricos con mayor concentración de inmigrantes.

De igual forma, el desplazamiento “exclusionario”, es decir, cuando la población no tiene acceso a una oferta inmobiliaria similar a la vivienda anterior debido a una brecha de renta menor, se identifica en el Gran Santiago sobre todo a partir del encarecimiento del suelo urbano, las viviendas y la renta. En barrios gentrificados del centro de la

ciudad, principalmente de corte tradicional o histórico, esta situación se ve sustentada tanto por negocios de privados como por políticas urbanas de “renovación”.

Por último, el desplazamiento “por presión” se reconoce en barrios de corte histórico o tradicional del Gran Santiago. En este sentido, barrios como Concha y Toro, Yungay, Lastarria o República son ejemplos claros de un fenómeno de desplazamiento poblacional que se genera a partir de la transformación del barrio por el encarecimiento y la expulsión constante de los vecinos.

Ahora bien, en el caso específico de la comuna de La Cruz, se identifica claramente la existencia de los dos últimos tipos de desplazamiento según la tipología de Tom Slater, correspondientes al denominado “desplazamiento exclusionario” y al desplazamiento “por presión”. En relación a esto, se comprende que

“los conceptos de “desplazamiento exclusionario” y “presión de desplazamiento” se conciben, para el caso chileno, como efecto de prácticas devaluatorias de renta de suelo, acometidas por la clase inmobiliaria sobre las áreas centrales, pudiendo concebirse como la principal forma en la cual se realiza la gentrificación (...) Para que se genere este desplazamiento, los residentes se ven compelidos, de diversas formas, a vender sus propiedades mediante prácticas inmobiliarias de, primero, devaluación, y luego, desposesión de la renta de suelo.” (López, 2013, p. 39)

De acuerdo a lo anterior, es posible comprender que, si bien las prácticas devaluatorias de renta de suelo en las principales urbes chilenas dicen relación principalmente con el deterioro urbano -como se ha visto con anterioridad-, lo cierto es que en el caso del área urbana de la comuna de La Cruz la práctica utilizada por la clase inmobiliaria para la devaluación de la renta de suelo corresponde al aislamiento de la vivienda y la construcción de complejos habitacionales contiguos a áreas no-gentrificadas.

En efecto, de acuerdo a los elementos surgidos a partir de las entrevistas realizadas a propietarios de La Cruz desplazados, la presión por el aislamiento de los terrenos aparece como un elemento central a la hora de describir las prácticas para la devaluación de sus terrenos. De acuerdo a los relatos que entregan los antiguos propietarios, las inmobiliarias compran terrenos aptos para ejecutar una primera etapa de sus proyectos sin importar los efectos colaterales para los terrenos contiguos o si éstos se encuentran en venta.

Como relata un propietario *crucino* en relación a la venta del terreno de su vecino:

“Pareciera ser que no existen estudios de impacto para las construcciones nuevas que se están haciendo en la comuna. Porque imagínate lo que significa, para un vecino quedar atrapado

entre condominios... o no tanto así. Pero imagínate lo que significa para un vecino tener al lado un terreno con muchos condominios... es algo que de verdad es grave. Porque tienes que pensar que la mayoría de las personas que vivimos en La Cruz somos personas que llevamos toda una vida aquí, que nacimos y crecimos aquí mismo. Imagínate que conocemos a los vecinos desde hace muchos años... entonces... que se vaya tu vecino de un día para otro es un cambio radical... pero peor aún es, sobre todo, si un día te despiertas y en el terreno de al lado están empezando a construir casas... imagínate lo que significa tener a cincuenta personas que no conoces trabajando en el terreno de al lado... metiendo bulla, ensuciando. Eso realmente afecta la vida de las personas *po*. Uno siente que tiene menos privacidad... y menos tranquilidad también. Si... para qué estamos con cosas... siempre pasa que cuando empieza una construcción por acá, empiezan a haber más robos y asaltos en la noche. Y eso es lo primero que pasa cuando alguien vende acá. Pero imagínate lo que viene después... o sea, después de aguantar mucho tiempo de bulla y mugre y todas esas cosas que te mencioné, ahora hay que aprender a convivir con unos 30 vecinos más. Porque estas inmobiliarias sin escrúpulos no compran un terreno para construir una o dos casas. Eso no pasa. Y sería bueno que tú pudieras poner eso en tu investigación. Ellos, en un terreno donde antes había una casa, o a lo máximo dos casas... pero todas pertenecientes a la misma familia... ellos ponen por lo menos 10 casas o más. Entonces eso obviamente te afecta. Afecta tu vida, porque ya no conoces a la gente que vive cerca de ti... y además llega mucha gente. Eso significa que hay más tacos, más contaminación, más basura, más bulla. Todo cambia. Entonces uno termina con ganas de vender. Y nosotros pensamos en eso un tiempo. De hecho lo conversamos con la otra vecina... y ellos se fueron. Pero nosotros no nos fuimos porque nos ofrecían muy poca plata. Preguntamos por qué no nos ofrecen lo que nosotros queríamos y nos dijeron, entre otras cosas, que la construcción de al lado limitaba mucho la compra para las inmobiliarias. Que si queríamos ganar más plata era mejor que nos asociáramos con un vecino y que vendiéramos juntos mejor." (Entrevista a vecino de la Cruz no-desplazado, 2014)

De acuerdo al testimonio anterior, es posible comprender que la estrategia de aislamiento que utilizan los agentes inmobiliarios, no sólo provocan una disminución en la calidad de vida de las personas –en términos de privacidad, de seguridad, de espacio y de capital social- sino que también implican la disminución del valor de los terrenos adyacentes. Esta estrategia constituye una práctica que utilizan las inmobiliarias, en el caso del área urbana de La Cruz, para generar suelo construible mediante la disminución de la renta de suelo y las presiones para el desplazamiento.

De lo anterior se desprende, entonces, que los mecanismos en que opera el desplazamiento poblacional por gentrificación en la comuna de La Cruz, no se construyen a partir de la actividad de los rentistas para forzar el desplazamiento de los arrendatarios –que es la modalidad ampliamente aceptada por la bibliografía especializada- sino que, más bien, se debe a la relación existente entre los agentes inmobiliarios (y quienes operan el capital económico inmobiliario) y los pequeños propietarios que residen en la zona urbana comunal.

Y esta es una situación compleja y consistente en la comuna, pues como indican las estadísticas, alrededor de un 61 por ciento del total de viviendas en la comuna corresponden a viviendas pagadas o en proceso de pago, y sólo un 17 por ciento del total de viviendas corresponden a hogares en alquiler (ver tabla n°9).

TABLA 9: Tenencia de vivienda en La Cruz

Tenencia	2008	2006	2009	% Según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Viviendas pagadas	2.176	2.618	2.089	47	52	55
Viviendas en proceso de pago	586	328	624	14	13	12
Arrendadas	230	421	768	17	18	17
Cedidas	709	636	962	22	14	14
Usufructo	0	0	0	0	1	0
Ocupación irregular	0	0	21	0	1	1
Total	3.701	4.003	4.464	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), 2015*

Pues bien, estos agentes, tanto el inmobiliario como los pequeños propietarios, emplean estrategias para posicionarse de mejor forma en el campo de lucha de la ciudad. Si bien los pequeños propietarios luchan para mantener su posición, su capital social, y, de cierta forma, capital económico al pretender una renta de suelo justa, lo cierto es que los agentes inmobiliarios son quienes emplean mayores recursos para lograr sus objetivos. En este sentido, se comprende que la estrategia de aislamiento involucra una acción directa hacia el capital económico (al disminuir la renta del suelo del propietario), hacia el capital social (al disgregar las redes sociales que tienen los antiguos residentes de la comuna) y hacia el capital simbólico (al destruir el imaginario de “tranquilidad”, “vida en verde” y “lugar espacioso” que los antiguos habitantes tiene para su comuna). Estas acciones son empleadas para la obtención de un mayor capital económico al aumentar la brecha de renta en las actividades de compra y venta de terrenos y propiedades.

Ahora bien, entendiendo que lo mencionado con anterioridad corresponden a prácticas *gentrificadoras* que tienen como efecto el desplazamiento de población, es necesario caracterizar los dos tipos de desplazamiento poblacional -siguiendo la tipología desarrollada por Slater- que se identificaron en el caso de la comuna de La Cruz: por un lado el desplazamiento “exclusionario”, y por otro lado el desplazamiento “por presión”. A continuación se analizan ambos.

En primer lugar, el desplazamiento exclusionario en La Cruz se caracteriza por presentarse en un escenario con un suelo urbano y mercado inmobiliario en alza. Las propiedades se tornan cada vez más costosas debido a lo atractivo que resulta el suelo periurbano para el mercado inmobiliario en relación al Área Metropolitana de Valparaíso (AMV). En este sentido, como se ha visto con anterioridad, el suelo urbano de la comuna de La Cruz es un área propicia para el negocio urbano: posee un capital simbólico consolidado, relacionado a “la vida en verde”, a “la vida en retiro”, a “vivir en un entorno natural, lo suficientemente lejos y cerca del centro”, lo que hoy en día es difícil de encontrar; a su vez, es un área desregulada, donde la principal autoridad urbana –el municipio- actúa como un facilitador para la inversión inmobiliaria al incurrir en prácticas urbanas pro-empresariales, principalmente mediante la conformación de alianzas público privadas junto con, además, de no poseer herramientas legislativas para la planificación urbana comunal –como Plan Regulador Comunal-. Estos atributos hacen del área urbana de la comuna de La Cruz, un lugar atractivo y constantemente en alza para los agentes inmobiliarios.

Consecuencia de lo anterior, la nueva oferta inmobiliaria en el sector se vuelve cada vez más cara. Como se menciona con anterioridad, las zonas de desarrollo inmobiliario no establecen un tipo de construcción específico, sino más bien un volumen determinado. Lo que no es impedimento para que las inmobiliarias produzcan una oferta orientada hacia sectores con un poder adquisitivo específico. En otras palabras, la oferta inmobiliaria en las zonas de inversión del área urbana, en su gran mayoría, está dirigida a familias con un poder adquisitivo medio y medio-alto. Lo que dista de la realidad de muchos habitantes antiguos.

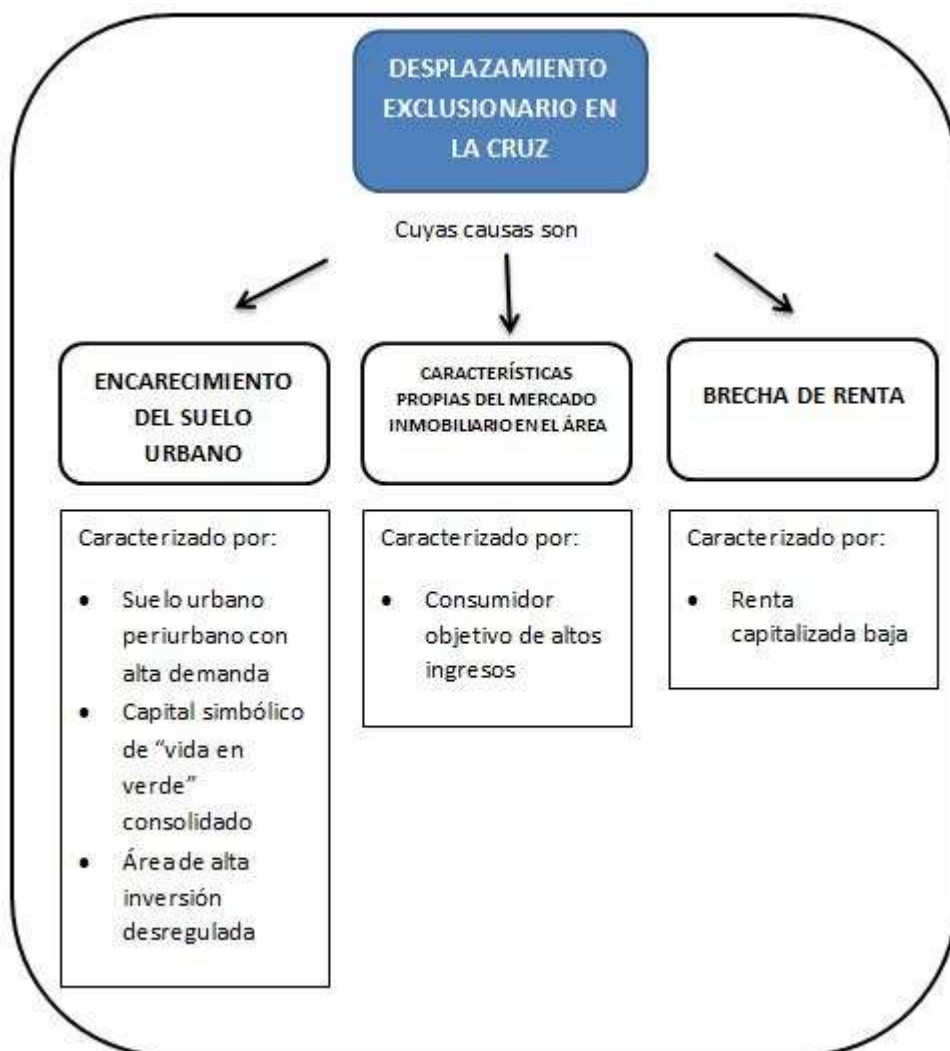
Como menciona un residente no-desplazado:

“Lo que a uno le da rabia de todo esto, es que se va gente conocida y llega gente desconocida. La gente que llega tiene otra forma de vivir... es gente que no se identifica con la comuna... tienen varios autos... ensucian mucho... exigen botillerías y cosas que acá antes no teníamos. Ellos son totalmente distinto a la gente que normalmente uno ve en la comuna... entonces eso va cambiando las cosas. O sea, hay que reconocer que gracias a la llegada de esta gente ahora hay más cosas en la comuna... como negocios... supermercado... cajeros... ese tipo de cosas. Pero también hay que decir que esta gente es distinta a nosotros. Son más jóvenes, con otras

costumbres... son como gente de ciudad, más amargada, más antipática, con muchos autos... entonces la vida en la comuna ha cambiado mucho por eso.” (Entrevista a vecino de La Cruz no-desplazado, 2014)

De lo anterior se desprende que, en términos de re-localización, la oferta inmobiliaria se vuelve inasequible para los residentes *crucinos* que deciden vender sus terrenos. Como se expuso en el capítulo sobre acumulación de renta de suelo, del total de propietarios que decidieron vender entre el periodo 2000-2013, ninguno se re-localizó en el área urbana de La Cruz. Esto, según la información recopilada en las diferentes entrevistas, se debe a lo costoso que significaría adquirir una vivienda en un conjunto residencial cerrado, sumado a lo inconveniente que consideraban los ex-crucinos la inversión en términos de dinero por cantidad de metros cuadrados, además del impacto en su capital social. En otras palabras, la brecha de renta reducida de los propietarios de terrenos en el área urbana comunal, junto con las características propias del nuevo mercado inmobiliario en la zona, obliga a los pequeños propietarios a relocalizarse fuera de las fronteras comunales, configurándose de esta forma, una lógica de desplazamiento exclusionario.

FIGURA 2: Características del desplazamiento exclusivamente en La Cruz



Fuente: elaboración propia 2015

Por otro lado, el “desplazamiento por presión” en el área urbana de la comuna de La Cruz se caracteriza por la migración de familias como consecuencia de la expulsión constante de los habitantes de las zonas de interés inmobiliario a raíz de la desposesión que sufren los hogares en el transcurso de la transformación del territorio por gentrificación, producto del encarecimiento de la vida o distintas acciones de devaluación de su propiedad (López, 2013). Esta expulsión incesante tiene como causas inmediatas: en primer lugar, la transformación del barrio tanto en su lógica estructural como en su composición socioespacial; y en segundo lugar, la desposesión de capital económico por parte de los habitantes del área urbana.

En primer término, la transformación del barrio cumple un rol importante en la conformación del contexto para la expulsión por presión, en el sentido en que los hogares se ven presionados a vender porque la estructura de barrio en la que se fundamentaba su permanencia va desapareciendo. En otras palabras, el barrio, como efecto del proceso de gentrificación, se va modificando, y se va re-articulando en relación a los nuevos hogares, tanto en su dimensión espacial como en la configuración del mercado de los bienes y servicios. De esta forma el barrio cambia, y cambia en relación a la población con mayor poder adquisitivo. El comercio se articula en relación a las familias con mayores ingresos y los antiguos habitantes que presentan una situación socioeconómica desventajosa, de pronto se sienten presionados para vender sus propiedades.

Por otra parte, la desposesión de capital económico es un proceso que se manifiesta de forma paulatina y en paralelo al desarrollo de la gentrificación, y que en este caso es considerado la principal razón de desplazamiento por presión.

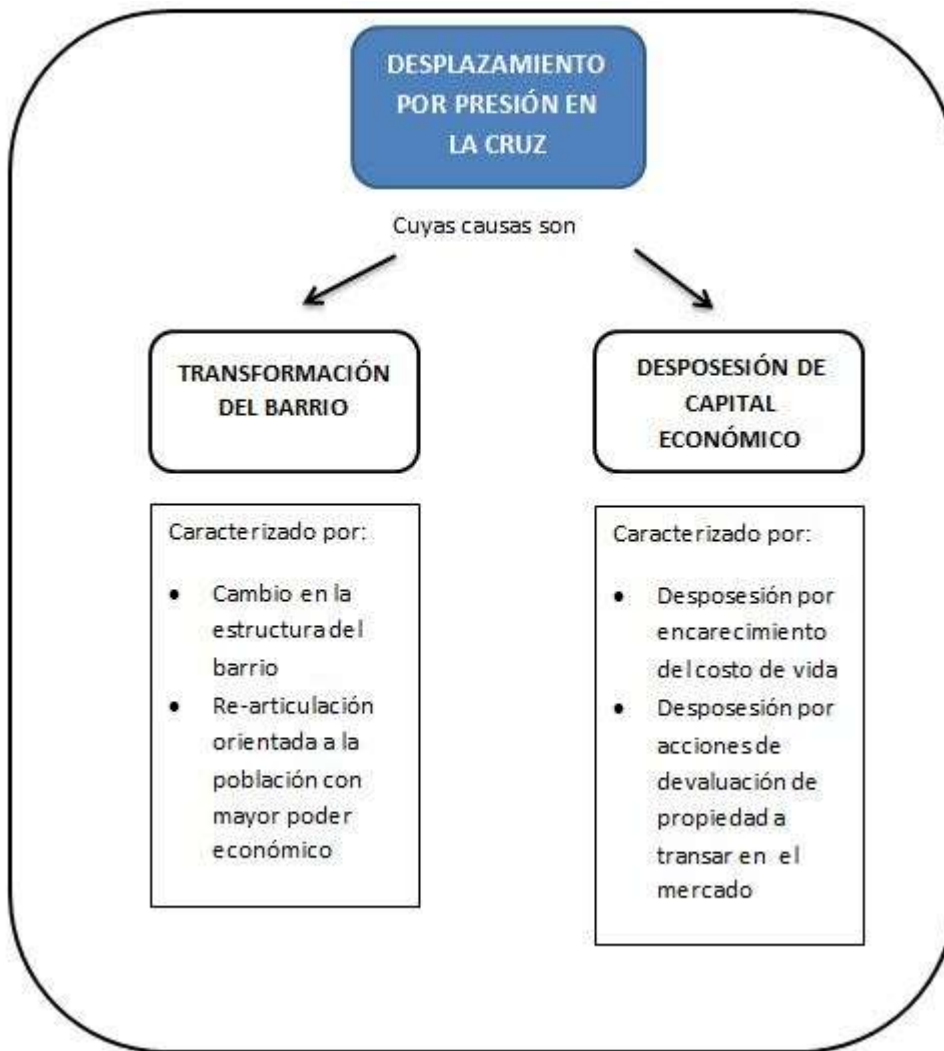
Esta desposesión puede ser real o potencial. De acuerdo a las entrevistas realizadas, las distintas acciones de devaluación serían la principal razón de la disminución del capital económico familiar. En relación a esto, como ya se ha visto, dentro de las acciones de devaluación se identifican distintas estrategias que emplea el agente inmobiliario para aumentar la brecha de renta a la hora de negociar por terrenos aptos para la inversión inmobiliaria. Son estas acciones estratégicas, junto con el encarecimiento de los costos de vida -es decir, de todos los bienes y servicios que los hogares tienen que consumir- lo que genera mayor desposesión de capital económico y que posteriormente obliga al desplazamiento a los residentes de las zonas de interés inmobiliario.

Como indica un vecino crucino desplazado:

“Nos fuimos de allá porque no dábamos más. Allá nacimos y allá crecimos con mi señora, pero la situación ya no daba para más. Nuestros hijos nos convencieron que la vida se iba poniendo cada vez más cara... y las cosas ya estaban cambiando mucho. Entonces decidimos vender ahora más que esperar más tiempo. Porque unos vecinos que ya habían vendido nos dijeron que era mejor vender ahora, porque con el tiempo la plata que te dan por el terreno era menor... todo lo contrario a lo que uno piensa... uno piensa que a medida que pasa el tiempo la casa va valiendo más. Pero parece que no es así, porque igual no nos quedamos muy conformes con la plata que nos ofrecieron... La cosa es que decidimos irnos porque el barrio había cambiado mucho... la mayoría de los vecinos ya se habían ido... y ya habían hecho una villa nueva un par de cuadras más hacia el sur... y la cosa parecía seguir igual. Más encima con tanto auto y tanta gente la vida empezó a ponerse más cara... y todo empezaba a hacerse para la gente con auto. El super estaba más caro, los abarrotes estaban más caros... y es bien sabido que en otros lugares las cosas son más baratas... si lo que cuesta es llevar las cosas hasta La Cruz, entonces acá en Villa Alemana la vida es más barata... y más cerca de Valparaíso también. Más encima empezamos a pagar contribuciones... y como te contaba... el terreno no era *ná* tan chico... así que eso era harta plata al final de cuentas. Entonces con mi marido decidimos irnos más cerca de los niños, que viven en Villa Alemana, y ocupar la plata que nos daban por el terreno de mis papás para comprarnos una casa en un lado más céntrico. Porque imagínate lo que significa para dos jubilados vivir en un lugar que se va poniendo cada vez más caro. Es prácticamente imposible sobrevivir así”. (Entrevista a vecino desplazado, 2014)

De la misma manera en que relata este vecino desplazado su situación, la mayoría de los sujetos que vendieron su propiedad mencionaron la devaluación de sus propiedades, el encarecimiento de la vida, una situación económica desventajosa, la expulsión de sus vecinos y el cambio territorial y social de su barrio como importantes razones por la cual decidieron vender sus terrenos.

FIGURA 3; Características del desplazamiento por presión en La Cruz



Fuente: elaboración propia 2015

Revisado lo anterior, cabe señalar que si bien analizar el desplazamiento poblacional en forma específica sobre los grupos humanos involucrados es una tarea compleja, sobre todo debido a lo dificultoso que significa la compilación de información, principalmente por las fallas que presentó el último censo población realizado en el año 2012 y, además, a la dificultad que se presenta al reconstruir trayectorias mediante fuentes longitudinales de muy difícil acceso; lo cierto es que mediante la utilización de técnicas cuantitativas y técnicas cualitativas, como se especificó en el diseño metodológico, se encontró un método para aproximarse a la realidad de los sujetos involucrados en este cometido. Junto a esto, la propuesta tipológica de Slater anteriormente expuesta, ha conducido el análisis de esta investigación hacia cuestiones centradas en la población y, en este sentido, ha permitido ahondar en las características de la población desplazada respecto a su expulsión y relocalización, a la pérdida de capitales y a las razones por las cuales venden sus terrenos. También se analizará en los próximos capítulos la situación de los nuevos residentes, su localización, sus intereses, los

capitales involucrados en su desplazamiento y su representación en el discurso municipal y privado.

9.4.1.1. Análisis de la población desplazada

Tras haber expuesto las características en que se expresa el fenómeno de gentrificación en la realidad espacial del área urbana de La Cruz, y, consecuentemente, haber analizado los diferentes tipos de desplazamiento que ocurren en el área estudiada, a continuación se analiza la situación de la población desplazada, tanto en relación a sus características poblacionales, las particularidades de la relocalización, como en las distintas aristas que componen la complejidad del fenómeno de desplazamiento población por gentrificación.

Antes de presentar el análisis, es necesario señalar que el análisis de la población desplazada del área urbana de la comuna de La Cruz, está centrado en seis puntos fundamentales, siguiendo aportes importantes de Blanco, Apaolaza, Bosoer y González (2015).

En primer punto se refiere a los mecanismos estimuladores del desplazamiento. Este punto se encarga del análisis de distintos elementos que operan como dinamizadores del desplazamiento. Se distinguen elementos de orden económico, como variaciones en los precios del suelo, de los arriendos, del inmueble, de los servicios, de los impuestos, entre otros; elementos del ámbito político-coercitivo, relacionado a los marcos normativos políticos; y elementos relacionados al acoso inmobiliario, principalmente en cuanto a los mecanismos que posee el agente privado para producir gentrificación.

Un segundo elemento a examinar es la temporalidad del desplazamiento. Esta dimensión de análisis se refiere al examen del ritmo y estadio en que se identifica el fenómeno del desplazamiento, siempre considerando que se trata de un cambio progresivo y no-lineal. Junto a esto, se analiza tanto la dimensión espacial, como la dimensión social de la temporalidad del desplazamiento.

El tercer elemento se refiere a la territorialidad del desplazamiento. Aquí se analiza la dimensión espacial del desplazamiento poblacional. Se interesa por la forma en que el desplazamiento se expresa en el territorio, y como todas sus dinámicas operan en él.

En cuarto lugar se analiza a la población sujeta a riesgo de desplazamiento. Se examinan los grupos que poseen un mayor riesgo de sufrir desplazamiento. Se analizan las características propias del grupo y se distingue si la población del área urbana

determinada se asocia a un uso de suelo de tipo residencial, o bien a un uso de suelo de tipo comercial, entre otros.

Posteriormente se analiza la perceptibilidad del desplazamiento. Se identifica la visibilidad que tiene el fenómeno de desplazamiento, reconociendo y analizando los elementos que señalan el desarrollo de un proceso exclusionario.

Como último elemento, se analiza la relocalización. En este cometido, se examina el proceso de relocalización de los hogares expulsados del área urbana de la comuna de La Cruz, mediante la reconstrucción a partir de los relatos obtenidos por familias desplazadas.

FIGURA 4: Componentes del análisis del desplazamiento poblacional



Fuente: elaboración propia a partir de Blanco, Apaolaza, Bosoer, & González (2015)

9.4.1.1.1. Mecanismos estimuladores del desplazamiento

Uno de los principales hallazgos que se han realizado a partir de los datos analizados, en relación a los procesos de desplazamiento ocurridos como consecuencia del fenómeno de gentrificación en la zona urbana de la comuna de La Cruz, es la identificación de mecanismos estimuladores del desplazamiento poblacional. En este sentido, se reconocen tres tipos diferentes: elementos de orden económico, elementos vinculados al acoso inmobiliario, y también elementos del ámbito político-coercitivo.

En primer lugar, se observa la presencia de mecanismos de índole económicos relacionados con la expulsión de población. Uno de ellos es, como ya se ha señalado en capítulos anteriores, la disminución de la renta capitalizada de suelo de los propietarios, también denominada RCS-1.

Según lo observado, la disminución de la renta capitalizada de suelo se genera cuando la propiedad privada se ve afectada por los polos de concentración de inversión inmobiliaria, en específico, cuando los proyectos inmobiliarios comienzan a deteriorar la calidad de vida de los propietarios y las condiciones de la vivienda en relación a su localización. En términos concretos, se observa que la cercanía a un proyecto inmobiliario produce una baja en el avalúo de una propiedad principalmente por lo inconveniente que esta situación significa en términos de calidad de vida, privacidad y seguridad.

Este fenómeno supone un obstáculo para la mantención de una propiedad en un área con un intenso desarrollo urbano ya que, de acuerdo a los datos analizados, gran parte de la población propietaria en zonas de alta inversión inmobiliaria de la comuna prefieren vender para aprovechar “el momento bueno de la comuna” y poder adquirir viviendas localizadas en comunas con mayor centralidad y destinar, también, parte del dinero en pago de deudas u otros. Sin embargo, la disminución de la renta capitalizada de suelo provoca una merma en el precio final de la propiedad, obligando a los propietarios a vender sus predios a un precio inferior a lo planificado, además de generar la sensación de una devaluación paulatina de la propiedad privada que los obliga a vender lo antes posible:

“Lo que pasa es que los vecinos acá siempre decíamos que la comuna estaba viviendo su momento. La comuna siempre fue importante por el tema de las paltas y las chirimoyas, pero ahora la comuna se hizo más importante por el tema de las casas y de los condominios. Uno como vecino de años siente que las cosas han estado cambiando mucho este último tiempo. Sobre todo para nosotros que nacimos y fuimos criados acá, donde prácticamente hemos pasado toda la vida acá. Entonces uno piensa que con todos los avances que ha tenido la comuna este último tiempo las cosas iban a estar mejor para los vecinos. Pero en nuestra población algunas cosas fueron para peor... porque había una casa que estaba no en tan buenas condiciones... y los vecinos antiguos de ahí murieron como para la fecha del terremoto... por ahí... entonces los que quedaron dueños de esa propiedad eran los hijos de los antiguos dueños... y ellos estaban vendiendo la propiedad hace rato. Entonces uno se imaginaba que iban a vender esa propiedad, y la gente que llegara iba a derrumbar la casa... porque la antigua no estaba en buenas condiciones... e iban a construir una casa nueva. Porque igual el terreno es amplio y tu viste que este sector no es malo. Pero lo que pasó fue que los hijos de don Luis le vendieron la propiedad a una inmobiliaria... y ahí está el condominio de más allá. Esa era antes la casa de donde vivía don Luis con doña Sylvia. Entonces cuando empezaron a construir muchos vecinos querían vender sus casas. Porque no estaban muy de acuerdo con que se instalara un condominio en la villa. Porque iba a dividir la villa en dos...

entonces varios vecinos querían vender... además los hijos de don Luis vendieron el terreno en un buen precio. Pero a la hora de vender los vecinos se dieron cuenta que la gente interesada no estaba pagando lo que los vecinos pedían... yo lo sé porque varias vecinas me contaron a mí... entonces pasa que las personas que andaban comprando terrenos no compraban a ese precio porque decían que los terrenos no eran bien evaluados porque había un condominio al lado. Entonces los vecinos tuvieron que vender por menos plata... y lo más chistoso es que la gente que ofrecía un poco más de plata era gente de las inmobiliarias al final... aunque no ofrecían lo que los vecinos querían... y ellos decían lo mismo: que la casa no estaba bien evaluada porque estaba muy cercana a un condominio. Entonces ahí los vecinos empezaron a desesperarse digo yo, porque querían vender porque la calidad de vida había disminuido en la villa, por culpa de todas estas cosas... pero al vender las propiedades se iban con buena plata... entonces ahí, yo me acuerdo, que los vecinos empezaron a vender las propiedades rápido, porque decían que con el pasar del tiempo les iban a pagar menos... porque eso es obvio. Así que ahí fue cuando muchos vecinos vendieron y se fueron de acá." (Entrevista a vecina no-desplazada, 2014)

Un segundo mecanismo dinamizador del desplazamiento poblacional, de índole económico, es el aumento de los precios de los insumos y el costo de vida.

En relación a esto, se observa un aumento en los precios de bienes y servicios básicos para un hogar, como consecuencia de un proceso inflacionario cuyo fundamento está dado por fenómenos de carácter estructural y de carácter coyuntural. Entre estos últimos, se ha identificado un aumento sostenido en el precio de bienes entre el periodo de estudio, sobre todo como consecuencia de las hortalizas afectadas por la sequía, encareciendo los productos que las familias consumen. Además, se observa un daño en el poder adquisitivo, sobre todo a las familias con menores ingresos, debido al aumento de los dividendos pagados en UF. Junto a esto, según indican los datos recopilados en las entrevistas, se aprecia un estancamiento coyuntural en la creación de puestos de trabajo durante el último tiempo en la comuna (obviando los puestos de trabajo en el ámbito de la construcción), lo que se traduce en una población sujeta a menor poder adquisitivo en un entorno más complejo.

Por otro lado, en cuanto a los elementos de carácter estructural que explican el aumento del costo de vida, se ha identificado un fenómeno de presión para la inflación debido a un proceso ligado estrechamente con el desarrollo urbano comunal. Se trata de un proceso de estructuración de la oferta orientada a un consumidor específico, con un poder adquisitivo alto, relacionado principalmente con condominios exclusivos ubicados en el área urbana. Se entiende, entonces, que la reestructuración espacial y comercial cuyo sentido apunta hacia una población con mayores ingresos, genera un escenario de alzas, agravándose la situación al reconocer un área de comercio limitada.

Un segundo tipo de mecanismos relacionados con el desplazamiento de población dicen relación con prácticas de acoso inmobiliario.

En relación a esto, se han identificado distintas prácticas que buscan presionar a los propietarios para poner en venta sus propiedades. Como indica un vecino desplazado del área urbana de La Cruz:

“De un momento a otro empezaron a llegar muchas personas de la inmobiliaria a preguntar si vendíamos el terreno. Al principio le decíamos que no, pero volvían a cada rato. Si uno le decía que no, ellos igual te decían que lo pensaras porque las inmobiliarias pagaban buen precio por las propiedades en La Cruz. Mi familia no tenía contemplado vender la propiedad, porque no somos los únicos dueños... porque esta casa le pertenece a mi familia, a mis dos hermanos también, porque era de mis papás. Entonces nadie tenía pensado vender, no teníamos idea de cuántos metros cuadrados había en el terreno, ni ninguna de esas cosas. Porque cuando fallecieron mis papás yo em establecí acá no más. No hicimos ningún trámite con la propiedad. Entonces cuando venían las personas de la inmobiliaria nosotros les decíamos que no teníamos intenciones de vender, que no sabíamos ni siquiera cuántos metros cuadrados había acá. Entonces que era imposible que vendiéramos así tan fácil ¿me entiendes?. Entonces ahí la gente de la inmobiliaria nos *decían* que ellos hacían todo, que no nos preocupáramos. Fueron súper insistentes... hasta me llegaba a dar rabia porque venían siempre. Me dio miedo también. Pero al final después decidimos vender” (Entrevista a vecino desplazado de La Cruz, 2014)

Como ejemplifica la cita anterior, una estrategia utilizada por las inmobiliarias para la presión para la venta de propiedades corresponde a los ejecutivos y negociadores puerta a puerta. Sin embargo este no es la única táctica utilizada para presionar la venta de predios, también se han identificado ejecutivos inmobiliarios que actúan como verdaderos “agitadores”, generando escenarios de especulación en sectores específicos, haciendo un trabajo de estrategia, logrando desunir a los vecinos y el bien comunitario a través de tácticas persuasivas .

Otra estrategia observada, y que se ha comentado con anterioridad, es el aislamiento de propiedades mediante la construcción de proyectos inmobiliarios. En concreto, las inmobiliarias (generalmente la misma inmobiliaria) pone en construcción una serie de proyectos en un mismo sector, generando, por un lado, el deterioro de la calidad de vida de los vecinos que aún habitan en el sector, y por otro lado, se provoca el devalúo de la propiedad. Con esta táctica las inmobiliarias buscan provocar desplazamiento poblacional mediante la generación de un ambiente no-grato para habitar.

Como última práctica relacionada al acoso inmobiliario, se ha identificado la utilización de recursos legales para provocar la expulsión. En este cometido, los relatos de los vecinos coinciden en que las inmobiliarias han generado demandas por “casas

ruinosas” en sectores donde se proyectan inversiones inmobiliarias para que, de esta forma, se ponga en venta la propiedad. Como relata una vecina *crucina*:

“acá pasó una vez que a un vecino lo demandaron porque supuestamente su casa estaba en ruinas. Los que lo demandaron fueron las personas de la inmobiliaria que estaban construyendo una serie de casas al lado de su propiedad. Me acuerdo que la gente de la inmobiliaria decía que la casa estaba en ruinas y que se notaba en los muros que limitaban con las obras. Pero en realidad la casa se veía en buenas condiciones... excepto en la parte que daba hacia la construcción. Todos los vecinos pensábamos que fueron las mismas personas de la construcción los que hicieron daño en las panderetas del vecino, para que después puedan poner la demanda. Si así actúan ellos en algunos sectores”. (Entrevista a vecina no-desplazada, 2014)

Un tercer y último mecanismo dinamizador del desplazamiento identificado, corresponde a aquellos del ámbito político-coercitivo. Entre ellos se distinguen estrategias políticas que posibilitan una apropiación del capital espacial por parte de las inmobiliarias, además de la promoción de terrenos.

En este sentido se ha reconocido una estrategia llevada a cabo por la municipalidad de La Cruz, que consiste en crear ajustes legislativos con lógica de mercado con el fin de producir espacios para la inversión inmobiliaria. En relación a esto, la estrategia utilizada por la municipalidad corresponde a una táctica de “desregulación”, en la cual se evitan mecanismos de planificación urbana como Planes Reguladores Comunales (PRC) o bien, se redactan lineamientos de planificación comunal abiertamente *pro-empresarialistas*, como corresponde al caso del PLADECO de La Cruz.

En concreto, las consecuencias de la inexistencia de un Plan Regulador Comunal vigente se traducen en la incapacidad de planificar, regular, ordenar y orientar el tejido urbano en términos morfológicos y funcionales. Lo que amplía enormemente las posibilidades de acción e inversión inmobiliaria. Por otro lado, se desvirtúan los objetivos transversalmente trazados en escala intercomunal y/o regional en relación a los centros poblados comunales, pudiendo esto, generar polos de atracción de inversión privada en niveles desproporcionados e insostenibles.

Por su parte, la orientación *pro-empresarialista* del PLADECO de La Cruz favorece la obtención de capital espacial para las inmobiliarias, en el sentido en que la planificación urbana se ejecuta con amplias áreas de desarrollo inmobiliario y zonas específicas de alta concentración de inversión privada inmobiliaria. Junto a esto, el documento propone una planificación vial en función de entregar un sostén para el desmesurado crecimiento poblacional que el desarrollo urbano trae y traerá a la comuna, así como también se

estipula una planificación vial en función de las necesidades de la población objetivo de gran parte de los proyectos inmobiliarios más ambiciosos de la comuna, aprovechándose, de esta forma, de un recurso de planificación urbana para otorgar un escenario propicio para la inversión inmobiliaria y el consecuente desplazamiento población exclusionario.

9.4.1.1.2. Temporalidad del desplazamiento

El segundo elemento que permite un análisis acabado del proceso de desplazamiento en la zona urbana de la comuna de La Cruz, corresponde a la temporalidad del desplazamiento.

De acuerdo a los elementos analizados, se observa que el proceso de desplazamiento poblacional se ha desarrollado de forma gradual, con una pequeña aceleración en áreas de alta concentración de inversión inmobiliaria.

Según señala una vecina no-desplazada de La Cruz:

[Respuesta al preguntar acerca de los desplazamientos y sus ritmos que ella ha visto en su sector] “No se puede decir que ha sido una cosa de un día para otro. Porque, sí, las cosas han cambiado mucho y de hecho si miras por la ventana de mi casa se puede notar. Pero no ha sido un cambio que sea de un mes para otro. Yo diría que ha sido un cambio... ¿paulatino?... porque primero se fueron unos vecinos que tenían su casa un poco más para allá (señala hacia el sector norte)... y ellos estuvieron con su casa en venta como cinco o seis meses. Después se fueron otros vecinos que también se demoraron como medio año en vender. Al final como en dos años se fueron los vecinos y aparecieron los condominios que se llaman Rinconada del Valle” (Entrevista a vecina no-desplaza, 2014)

Junto con esto, las estadísticas poblacionales y de vivienda también señalan un la insurgencia de un proceso de desplazamiento paulatino, pues como se observa en la tabla n°10, entre el periodo 1992-2002 la comuna de La Cruz experimenta un aumento progresivo de habitantes y un aumento sostenido del número de viviendas, lo que sugiere el desencadenamiento de un proceso gradual de desplazamiento, ya que para aumentar el número de viviendas construidas, es necesario obtener suelo para la edificación mediante el desplazamiento de la población inicial, ya que el suelo urbano es un bien escaso y limitado, y para obtener suelo construible, se deben comprar o expropiar propiedades.

TABLA 10: Variación de la población y viviendas 1992-2002

Año	Población	Viviendas
1992	10.771	2.970

2002	12.851	3.852
% Variación	19 %	30 %

Fuente: Elaboración propia a partir de Censos 1992 y 2002

Asimismo, las estadísticas de actividad económica (ver tabla n°11) revelan un sostenido aumento de la actividad inmobiliaria para el periodo 2006-2010, lo que sugiere una constante demanda por suelo urbano construible. La actividad inmobiliaria, además de experimentar un aumento progresivo en cuanto a la creación de empresas en el periodo mencionado, corresponde a la actividad con mayor variación positiva del total de actividades registradas según las estadísticas del Servicio de Impuestos Internos (SII):

TABLA 11: Número de empresas según rubro

Rama o actividad	Número de empresas por año			Variación Porcentual
	2006	2008	2010	
Comercio al por mayor y menor	339	330	318	-21
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	408	369	337	-18
Industrias manufactureras no metálicas	25	19	21	-4
Intermediación financiera	23	18	18	-5
Hoteles y restaurantes	13	14	12	-1
Pesca	0	0	0	0
Suministro de electricidad, gas y agua	2	2	2	0
Adm. Pública y defensa, planes de seg. Social	0	0	0	0
Consejo de administración de edificios	0	0	0	0
Organizaciones y órganos extraterritoriales	0	0	0	0
Sin información	0	0	3	0
Enseñanza	2	2	4	2
Construcción	35	35	37	2
Servicios sociales y de salud	4	5	8	4
Explotaciones de Minas y Cantera	0	1	4	4
Industrias manufactureras metálicas	11	15	18	7
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	86	93	95	9
Otras actividades de servicios comunitarios y personales	39	53	63	21
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	56	60	79	23
Total	1.043	1.016	1.019	24

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SII (2015)

De acuerdo a lo anterior, se comprende que el desplazamiento poblacional se ha desarrollado de forma progresiva, pero no abruptamente. Esto quiere decir que el área urbana comunal ha experimentado un proceso de desplazamiento poblacional durante años, en el cual distintos sectores de la comuna se han visto forzados a cambiar más rápido que otros, dependiendo de la intensidad de la inversión inmobiliaria y de la inyección de capital económico.

Por otro lado, en cuanto a la relación espacio-temporal, se observa un fenómeno de desplazamiento poblacional de carácter paulatino no-lineal, con un desarrollo segmentado en diferentes polos de concentración de capital inmobiliario. En ese sentido, se observan zonas específicas de concentración de actividad inmobiliaria, en las cuales los procesos de desplazamiento han sido más dinámicos, principalmente en las zonas centrales del área urbana comunal -cercanas al edificio consistorial, a la plaza de la comuna y con acceso directo a equipamiento de servicios y equipamiento básico- y a las zonas que se emplazan hacia el norte de ésta, cercanas al límite con la comuna de La Calera.

Junto a lo anterior, también en relación a la dimensión espacio-temporal del desplazamiento, cabe señalar que la no-linealidad del proceso gentrificador no sólo se debe a la situación intra-comunal en cuanto al flujo de capitales, a las estrategias de las inmobiliarias por apoderarse de suelo urbano y de las permisiva actitud del municipio local, sino que también los ciclos económicos a escala nacional dicen relación con el ritmo e intensidad del proceso de gentrificación y el desplazamiento poblacional. En efecto

“El sector inmobiliario suele ser uno de los más expuestos y sensibles a las políticas monetarias, a los flujos inmobiliarios, a los flujos privados y estatales de inversión externas, a las colocaciones de los fondos de inversión –incluidos los provisionales y de seguros-, a la oferta crediticia hipotecaria, a los mercados de valores e, incluso, al lavado de dinero y blanqueo de capitales” (Daher, 2013, p. 48)

En definitiva, la dimensión temporal del desplazamiento exclusionario en la comuna de La Cruz se caracteriza por un desarrollo gradual e ininterrumpido, con una aceleración durante los últimos 5 años. Junto a esto, se advierte en términos temporales-espaciales una aceleración del proceso exclusionario en zonas de desarrollo inmobiliario consolidadas, principalmente en las áreas cercanas al centro urbano comunal y en los sectores limítrofes con las comunas vecinas.

9.4.1.1.3. Territorialidad del desplazamiento

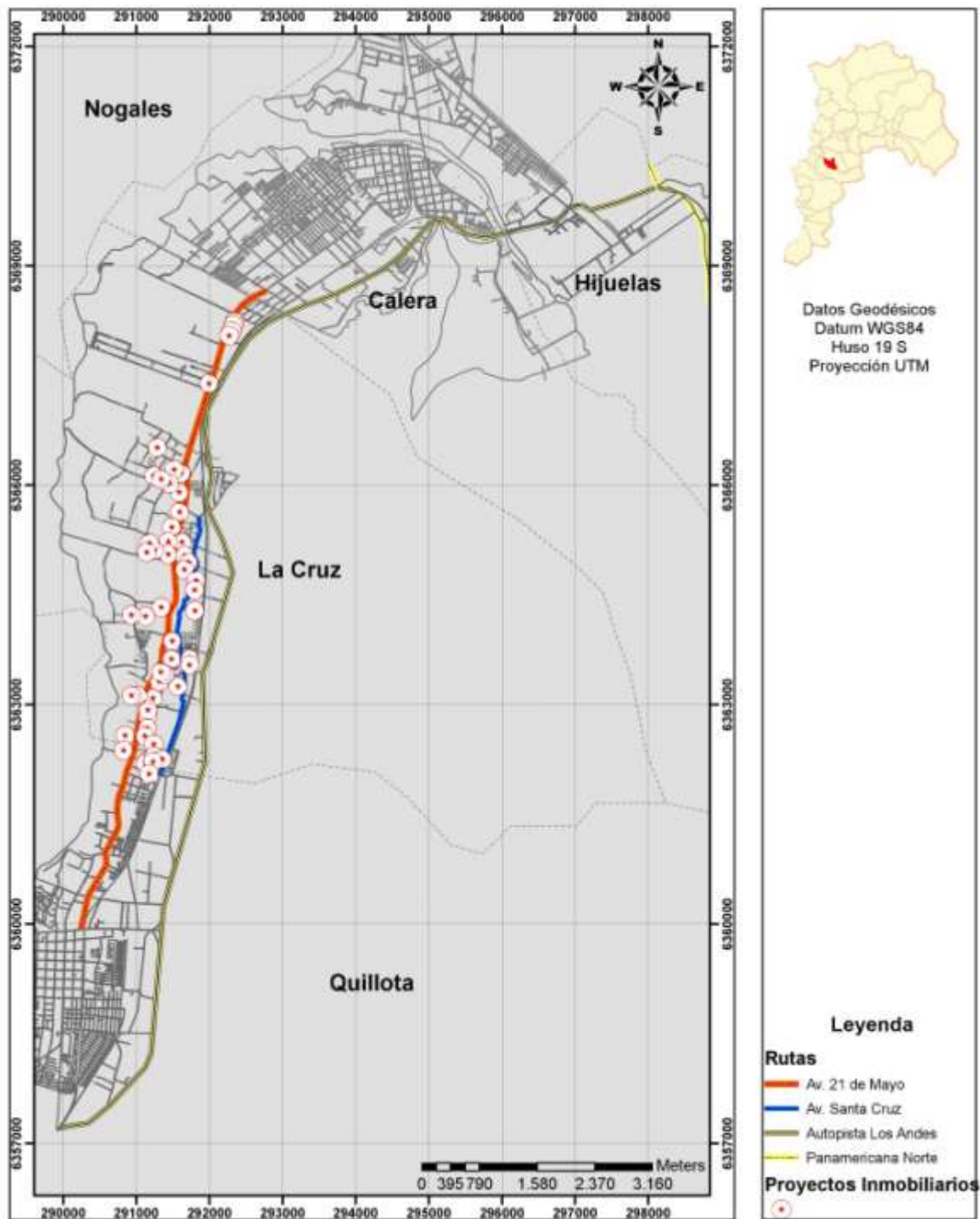
La territorialidad del desplazamiento es el tercer elemento que se analizó con determinación. En cuanto a este punto, se enfatiza al examen de la expresión espacial del desplazamiento, tanto territorialmente como socialmente.

En relación a este punto, se observa una expresión territorial del desplazamiento en zonas de concentración de capital económico inmobiliario a partir del eje norte-sur, tomando como principal referencia la Avenida 21 de Mayo.

Esta situación se presenta, según los datos surgidos en el análisis socioespacial, por dos razones: en primer lugar, por la posición en que se emplaza el área urbana comunal y, en segundo lugar, por los lineamientos que el propio municipio plantea para la comuna.

En cuanto al primer punto, se identifica a la Avenida 21 de Mayo como un eje de concentración de actividad inmobiliaria, y por ende, de desplazamiento poblacional. Esta avenida, como se ha visto con anterioridad, recorre al área urbana comunal en el sentido Norte-Sur (ver mapa n°8), representando la principal vía de tránsito intra-comunal e inter-comunal, ya que mediante esta avenida, el área urbana comunal se comunica con sus comunas vecinas Quillota –por el sur- y La Calera –por el norte-.

MAPA 7: Mapa de la localización de condominios en relación a Av. 21 de Mayo



Fuente:

Elaboración propia +(2015)

Como se aprecia, el eje de la Avenida 21 de Mayo concentra los principales emplazamientos en la comuna, convirtiéndose, además, en el eje troncal longitudinal que articula tanto el centro cívico de la comuna, como las principales zonas de inversión inmobiliaria.

De acuerdo a la información recopilada en las entrevistas, el eje Norte-Sur Avenida 21 de Mayo ha sido, históricamente, el lugar de emplazamiento del desarrollo urbano comunal, así como también el principal núcleo de actividades y equipamiento urbano, lo que agrava su situación de principal foco de desplazamiento poblacional:

“La avenida principal... la 21 de Mayo, es el lugar donde más se puede notar todo el cambio que ha habido en la comuna. Si tú te bajas donde empieza la comuna, y caminas solamente por la avenida 21 de Mayo, te vas a encontrar con todos los condominios y lugares que han cambiado por culpa de las constructoras. Y piensa tú que esta avenida siempre ha sido la principal de esta zona... aquí hay casas muy antiguas, y muchas de ellas se han derrumbado para que las constructoras hagan sus casas de condominio. Entonces lo único que vez ahora son casas antiguas o predios antiguos al lado de condominios. Eso es un problema grande, porque con eso también se pierde parte de la historia de la comuna”. (Entrevista a vecina no-desplazada de La Cruz, 2014)

De lo anterior se identifica que, a pesar de poseer un área urbana de pequeñas dimensiones, en la comuna de La Cruz se desarrolla un proceso de gentrificación de áreas centrales y claves de la configuración urbana.

Un segundo elemento que incide en la territorialidad del proceso de desplazamiento son, como se dijo con anterioridad, los lineamientos que plantea el municipio para su área urbana.

En este sentido, en documentos oficiales tales como el Plan de Desarrollo Comuna ó PLADECO (2014), como también en el Plan Seccional de la Zona Urbana Comunal (2006), se plantea la Avenida 21 de Mayo como un enclave de avance de los procesos de inversión inmobiliaria, lo que implicaría concebir la principal vía local como un eje de concentración de capital económico inmobiliario, sufriendo este tramo de vital importancia, constantes procesos de desplazamiento población exclusionario.

A su vez, se observa en los documentos oficiales revisados, una tendencia a la ampliación de la tipología de zona de actividad residencial de alta, mediana y baja densidad hacia barrios que no presentaban mayor actividad inmobiliaria hasta entonces. Esta situación no sólo implica un cambio semántico en las funcionalidades que propone la municipalidad para su área urbana, sino que también implica una propuesta por modificar la dimensión espacial de los barrios para atraer y proponer mayor inversión de capital económico inmobiliario.

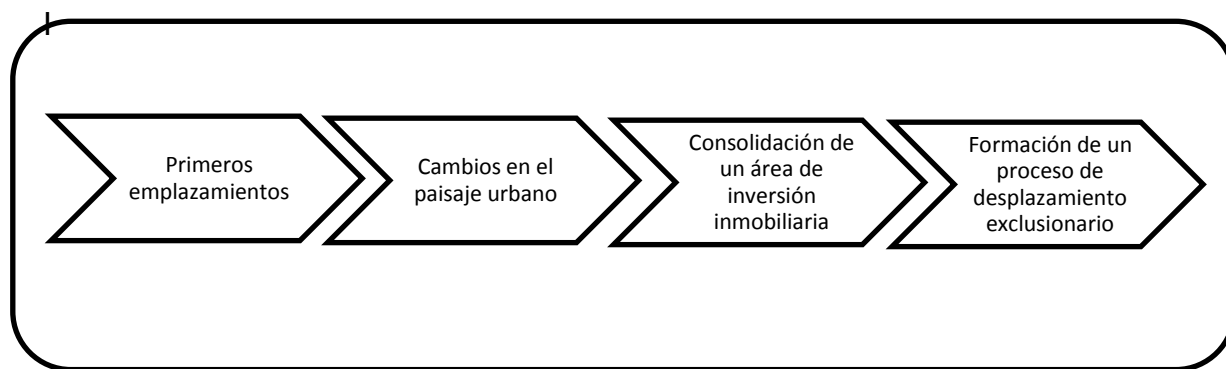
Un ejemplo de lo anterior es la extensión de las zonas de actividad residencial hacia áreas colindantes con la comuna de La Calera. Si bien esta área posee cierto grado de desarrollo inmobiliario, lo cierto es que para las planificaciones comunales se deberá

comprender como zona actividad residencial de baja densidad (es decir, con conjuntos habitaciones más exclusivos) y como zona de actividad residencial de alta densidad (es decir, con una mayor concentración de población nueva), delimitando una extensa superficie para el uso exclusivamente residencial, lo que significaría un proceso de desplazamiento exclusionario importante.

Junto con todo lo mencionado con anterioridad, un elemento que resulta oportuno resaltar relacionado con el análisis de la territorialidad del proceso de desplazamiento, es el cambio en el paisaje urbano, ya que, de acuerdo a la realidad de la zona urbana de La Cruz, se encontró en el examen de éste un recurso importante para el estudio del devenir de la comuna. En efecto, de acuerdo a las características propias del área urbana de La Cruz -una construcción lineal de acuerdo a un eje norte-sur, además de una densidad poblacional baja- situar la observación del paisaje urbano en una perspectiva crítica podría arrojar elementos claves, tales como enclaves o corredores de avance del proceso de desplazamiento.

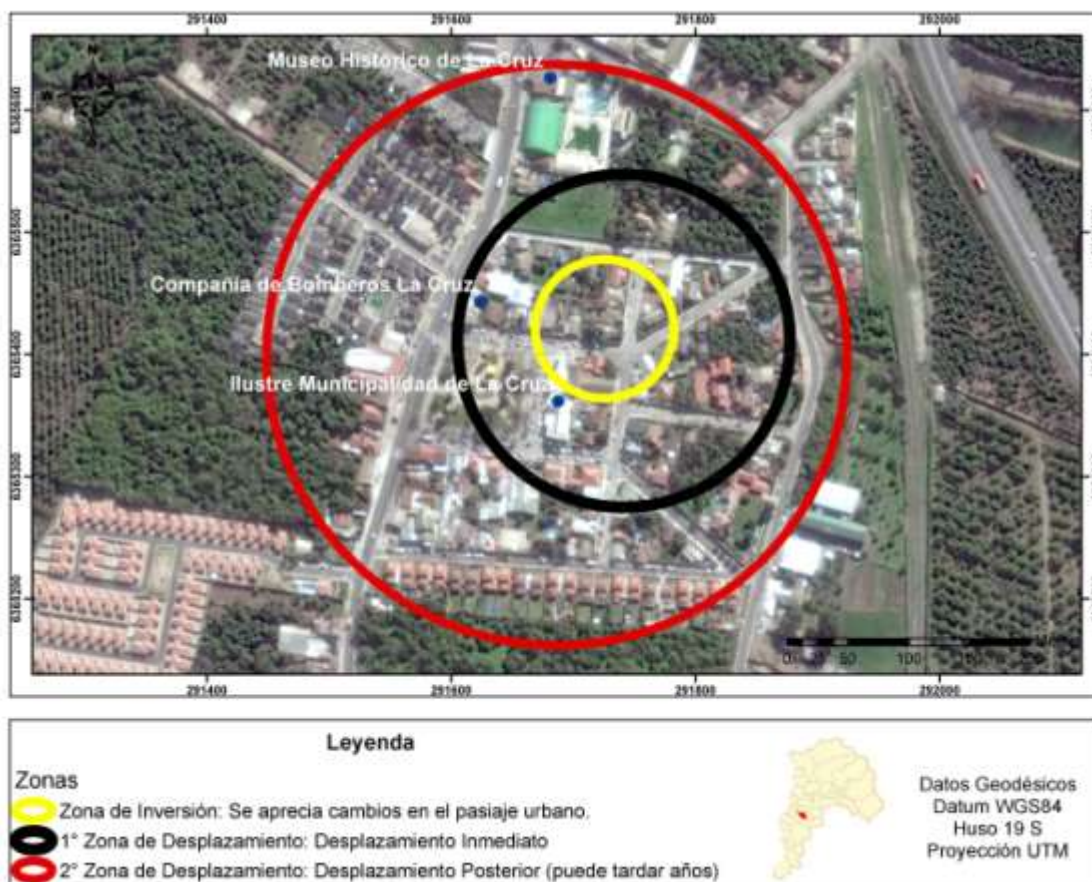
En este caso en particular, la interpretación del paisaje urbano arrojó elementos relacionados con el desplazamiento exclusionario. En concreto, se identificó la tendencia de promover una zona de emplazamiento comercial como antesala a una intensificación del desplazamiento residencial. Así ocurrió en el caso de la zona aledaña al edificio consistorial y al centro cívico.

FIGURA 5: El análisis del cambio en el paisaje urbano en las etapas de consolidación de la gentrificación en la Cruz



Fuente: Elaboración propia (2015)

FIGURA 6: Identificación del proceso de desplazamiento poblacional radial a partir del cambio del paisaje urbano



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps (2015)

Como puede observarse en la imagen n°23, el cambio del paisaje urbano a partir de la consolidación de un centro cívico comunal antecedió a un proceso de desplazamiento poblacional que se propagó de forma radial por los alrededores de la zona consolidada. Esta situación costó el desplazamiento de por lo menos cinco familias, que se vieron forzadas a vender sus propiedades al ver el avance de la devaluación de la renta de suelo RCS-1 y las distintas presiones del mercado inmobiliario por la obtención de suelo en sectores céntricos.

De esta manera se presume que los emplazamientos de los proyectos del Holding CENCOSUD en el área urbana comunal -que comprende la construcción del Centro Comercial La Cruz, de un supermercado Santa Isabel, de una farmacia Salcobrand, un banco y zonas de estacionamientos- podrían generar un proceso de desplazamiento poblacional similar al ocurrido con el centro cívico.

9.4.1.1.4. Población sujeta a riesgo de desplazamiento

El examen a la población sujeta a riesgo de desplazamiento es el cuarto elemento constitutivo del análisis del desplazamiento exclusionario y por presión, en la comuna de La Cruz. De acuerdo al análisis realizado, es posible afirmar que la población en riesgo (y la población que ya ha sido desplazada) poseen características transversales que facilitan su identificación

Una de estas características es el tipo de uso de suelo asociado a la población de riesgo. Se trata de un grupo social con un uso de suelo de tipo residencial, en predios no-agrícolas emplazados principalmente en el eje norte-sur en zonas cercanas, colindantes o ubicadas en los alrededores de la avenida 21 de Mayo, a pesar de que existen datos que localizan, en menor medida, población en riesgo de desplazamiento en áreas cercanas a la avenida Santa Cruz y en zonas cercanas al río Aconcagua. A grandes rasgos, podría señalarse que las viviendas ocupadas por la población de riesgo superan, en promedio, los 85 m² aproximadamente, con una media de 3,5 habitantes por unidad residencial.

Si bien los datos anteriores corresponden a al promedio en relación a los casos analizados (según cifras levantadas a partir de las entrevistas realizadas para este estudio), es necesario destacar que un grupo importante de propietarios y ex – propietarios habitan o habitaban en predios agrícolas, principalmente dedicados a la producción de paltas (65% de los casos), chirimoyas (25% de los casos) o a la floricultura (10% de los casos).

Ahora bien, respecto a la población en riesgo de desplazamiento, y según los datos recopilados, se identifican dos grandes grupos etarios: por un lado, una población cuya edad fluctúa entre los 54 y 65 años; y por otro lado, una población cuya edad supera los 65 años.

En términos generales, el primer grupo de riesgo lo componen personas entre 54 y 65 años de edad, con un nivel socioeconómico medio y medio bajo. Presentan una distribución de género equitativa, puesto que principalmente esta población en riesgo se compone de grupos familiares heteroparentales, con una media de 2,5 hijos. En cuanto a su localización y vivienda, se observa que se emplazan, principalmente, en propiedades ubicadas en zonas cercanas al centro cívico del área urbana comunal, en propiedades con amplios terrenos, inclusive algunos casos presentan una extensión de una hectárea.

Por otro lado, en cuanto al segundo grupo de riesgo, se observa una distribución etaria que supera los 65 años. Este grupo, compuesto principalmente por adultos mayores, presenta una leve inclinación a la población femenina, con una media de 1,5 habitantes por hogar. Además de tratarse de una población con un nivel socioeconómico medio-bajo, se observa un nivel educacional bajo. En cuanto a la localización y a las características de las viviendas, el segundo grupo en riesgo se emplaza principalmente en zonas alejadas del centro cívico comunal, en viviendas antiguas, algunas de las cuales no se presentan en condiciones óptimas, sugiriendo, incluso, precariedad, no-habilitabilidad o abandono.

Tratándose de un contexto donde la ciudad y el territorio representan un escenario de lucha entre agentes por la obtención de distintos capitales (capital económico, capital simbólico o capital territorial, entre otros), el análisis de la población en situación de riesgo de desplazamiento también debe apuntar hacia la capacidad de organización, resistencia y vulnerabilidad de los grupos humanos en cuestión.

En este sentido, si bien se observa un elevado número de organizaciones sociales y organizaciones comunitarias para el año 2011 (ver tabla n°12), donde se registra un total de 192 organizaciones -entre las que se encuentran juntas vecinales, centros de madres, clubes deportivos, centros u organizaciones para el adulto mayor, uniones comunales, entre otras- lo cierto es que los datos extraídos de las entrevistas indican una disminución en la capacidad de organización de los grupos sociales sujetos a riesgo de desplazamiento.

TABLA 12: Número de organizaciones sociales y comunitarias en La Cruz para el año 2011

TIPO DE ORGANIZACIÓN	CANTIDAD
Clubes Deportivos	26
Centros de Madres	15
Centros u Organizaciones de Adultos Mayores	10
Centros de Padres y Apoderados	0
Juntas de Vecinos	28
Uniones Comunales	2
Otras Organizaciones Comunitarias Funcionales	111
Total	192

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Sistema Nacional de Información Municipal (SINIM), 2015

En efecto, se advierte una disminución de la participación en organizaciones sociales y vecinales, especialmente en población emplazada en zonas de alta extracción de capital económico inmobiliario. De acuerdo a los datos recopilados, se distinguen cuatro tipos de organización y participación ciudadana en La Cruz, las cuales se expresan en

la realidad de la comuna de forma separada y también en conjunto, dependiendo de la situación.

TABLA 13: Tipología de las organizaciones en zonas de riesgo de desplazamiento

TIPO DE ORGANIZACIÓN	
De acuerdo al fin que persigue	De acuerdo al tipo de conformación
<p>Utilitarista: Se conforman para conseguir un fin o algún beneficio. Ejemplo: Corporaciones de trabajo o de comercio</p>	<p>Propia: Surgen de forma espontánea o por iniciativa de la población. Ejemplo: Comunidad virtual No+Condominios en La Cruz; Clubes deportivos</p>
<p>Altruista: Formada sin esperar conseguir un fin determinado. Ejemplo: Centros u organizaciones del adulto mayor</p>	<p>Externa: Surgen por iniciativas externas, principalmente por iniciativa del Estado u otro organismo gubernamental. Ejemplo: Junta de vecinos</p>

Fuente: Elaboración propia (2015)

Según se expresa en la tabla anterior, se identifican diferentes formas en las que los sujetos en zonas de riesgo de desplazamiento son capaces de reunirse en torno a una causa en común que permita el progreso del grupo. En este sentido, se distinguen de forma general dos tipos de asociaciones. Primero, en la oposición utilitarista/altruista y, luego propia/externa. En primer lugar, están aquellas a las que los sujetos se unen con fines utilitarios, es decir, para conseguir un fin determinado que los beneficia de manera particular o aquellas en que los sujetos se unen con fines altruistas, es decir, sin esperar obtener un fin determinado. Por otro lado están las asociaciones que emergen de manera espontánea versus las que surgen como iniciativa externa, por ejemplo, desde el Estado.

En cuanto a la dinámica de la participación ciudadana en las organizaciones identificadas, se observa una disminución generalizada de la participación en cada una de los organismos. Específicamente las organizaciones de carácter altruista y de conformación propia son las que aparecen más afectadas por la poca participación. Sin embargo, organizaciones de conformación externa, especialmente las organizaciones vecinales, juntas de vecinos y uniones comunales parecen ser las más afectadas, ya que según indican las cifras del Sistema Nacional de Información Municipal (SINIM) este tipo de organización priman en la comuna, sin embargo el relato de los vecinos

indica que en la actualidad se identifica que paulatinamente se van disipando las organizaciones de este carácter debido a la disminución dramática de la participación de la ciudadanía.

“Las cosas empezaron a cambiar en la junta de vecinos hace años atrás. Lo que pasó principalmente fue que la gente empezó a dejar de ir. Yo creo que igual tiene que ver con que los vecinos que más iban eran los más viejitos... y obviamente ellos fueron envejeciendo más y algunos hasta murieron. Entonces cada vez se veía menos gente en las asambleas y en la sede y la gente se desmotivaba yo creo. Y aparte de eso en nuestro barrio está el condominio Sol de Toscana... por ese condominio fueron como tres o cuatro los vecinos que vendieron. Entonces pasó que algunos se iban de la comuna... otro no venían más a la sede... porque la gente nueva del sector no está ni ahí con la junta de vecinos. Yo no tengo idea si ellos tendrán junta de vecinos o no. Pero ellos no participan de la nuestra. Nunca nadie se ha acercado a preguntarnos sobre nuestra junta de vecinos.” (Entrevista a vecino no-desplazado de La Cruz, 2014)

En las entrevistas realizadas a pobladores de áreas de interés inmobiliario surgen una serie de factores que podrían explicar esta baja en la participación ciudadana en cada uno de los diferentes tipos de organizaciones identificadas en de La Cruz. Entre ellos se identifica, en primer lugar, un fenómeno de desmotivación de los vecinos que participaban con alguna regularidad de las organizaciones vecinales, principalmente gatillado por la imposibilidad de concretar los proyectos o propuestas emergidas de estas instancias comunales. Desde la perspectiva de este estudio, se entiende que esta situación se debería al peso y protagonismo que posee el capital económico inmobiliario en cuanto a la agenda del municipio y en la toma de decisiones en esta escala. Lo anterior se ve reflejado en la ausencia de planes de desarrollo de capacidades dirigidos a los vecinos que se emplazan en zonas de alto interés inmobiliario, pues, si bien la municipalidad ha motivado la organización vecinal en ciertos sectores de la comuna en el último tiempo, las áreas que en las que se reconoce una mayor inyección de capital económico inmobiliario no son contempladas en estos planes y se ven postergadas de la agenda municipal.

El segundo elemento relacionado con la disminución en la participación en organismos vecinales es la baja calidad de la participación. Se advierte que los movimientos vecinales se articulan en relación a pequeñas demandas a nivel barrial, identificándose la imposibilidad de afianzar el debate y acción en torno a las problemáticas surgidas como efecto de los procesos de desplazamiento poblacional y gentrificación. Lo anterior repercute en la calidad de la colaboración vecinal, actuando como un factor que genera una baja en la participación de la población debido a la imposibilidad de generar

instancias de reflexión y acción en las temáticas relacionadas a la dirección en materia urbana por parte de las autoridades municipales.

Un último elemento identificado en la baja participación en organizaciones vecinales dice relación propiamente tal con los procesos de desplazamiento exclusionario de la población en zonas de interés inmobiliario. Con respecto a esto, se entiende que los procesos de desplazamiento exclusionario afectan a la capacidad de asociatividad de los vecinos, ya que se desconfiguran las estructuras de relaciones de confianza, interés y empatía de un sector en particular, mediante la expulsión de población e instalación de proyectos inmobiliarios en forma de condominio cerrado. En otras palabras, el desplazamiento poblacional podría ser un factor primordial que explicaría la baja participación ciudadana puesto que corrompe el capital social de un sector, disminuyendo la confianza entre los vecinos e imposibilitando o restringiendo la capacidad de asociación y acción de los actores. Mediante la expulsión de población conocida, y posteriormente la instalación de población nueva en un nuevo contexto espacial relacionado con la segregación residencial –referente a las características que poseen los condominios cerrados que se instalan cada vez con mayor frecuencia en la comuna- los vecinos de los sectores afectados experimentan una pérdida de su capital social.

En definitiva, de acuerdo al análisis expuesto, se sostiene que la población sujeta a riesgo de desplazamiento se encuentra en situación de vulnerabilidad en términos de organización y resistencia. En relación a esto, se comprende que éste grupo social ha experimentado una disminución paulatina de su capital sociales como consecuencia de los procesos de desplazamiento población exclusionario ligados a la gentrificación ocurrida en las distintas áreas de interés inmobiliario. En concreto, se aprecia en la población en riesgo de desplazamiento una disminución en la capacidad de asociatividad, menor grado de confianza en los otros, una disminución en la cooperación entre vecinos y, en especial, un debilitamiento en la acción conjunta expresada en la merma en la participación ciudadana en instancias de asociación vecinal.

9.4.1.1.5. Perceptibilidad del desplazamiento

El quinto elemento que compone el análisis del desplazamiento poblacional en la comuna de La Cruz es la perceptibilidad del desplazamiento. En relación a esto, se examina la visibilidad de los procesos que operan en el fenómeno de desplazamiento

poblacional, así como también las improntas territoriales que permanecen en el barrio una vez ocurrido el desplazamiento.

Coherente con los hallazgos en capítulos anteriores, se identifican zonas en las que se visualiza con mayor intensidad y frecuencia el fenómeno de desplazamiento. En efecto, en las áreas cercanas a la avenida 21 de Mayo y en zonas cercana al río Aconcagua se intensifica visiblemente el proceso de desplazamiento población. Si bien no se encuentran en etapas similares de desarrollo, es posible afirmar que la percepción del desplazamiento es mayor en toda la extensión de la avenida 21 de Mayo, con un desarrollo más intenso en zonas cercanas al centro cívico comunal.

Siguiendo el criterio del cambio en el paisaje urbano, se identifica un cambio progresivo en la morfología del área urbana comunal. Según los datos extraídos de las entrevistas a vecinos de La Cruz, se observa una fragmentación urbana paulatina, pero evidente. El sentido del cambio en el paisaje urbano, como se ha detallado con anterioridad, obedece a la lógica de la apropiación del capital espacial por demanda de áreas de uso de suelo residencial, presentándose, en la mayoría de los casos, construcción de tipo barrio cerrado, también denominado condominio cerrado o archipiélagos carcelarios (Soja, 2008). En este sentido, se identifica una mutación en el paisaje urbano que pasa de ser un paisaje mayoritariamente rural, con construcciones de tipo quinta y casas antiguas con amplios terrenos, hacia un espacio con áreas privadas con vigilancia (de hecho, dentro del presupuesto municipal está contemplada la instalación de cámaras de vigilancia en zonas peligrosas cercanas a complejos residenciales cerrados) interconectado por una avenida principal y la carretera internacional CH-60

IMAGEN 21: Construcciones tipo villa cerrada en La Cruz



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de http://eurohabitat.cl/Resource/La_Cruz.html

Al igual que el cambio de paisaje urbano, los distintos ritmos y formas del desplazamiento poblacional se hacen perceptibles acorde a la intensidad que dicho proceso manifiesta en la realidad espacial comunal.

En este sentido, según los datos recopilados en las entrevistas, se observan distintos grados de obligatoriedad para el desplazamiento exclusionario, dependiendo de las zonas analizadas. En específico, la zona que comprende las áreas cercanas al centro cívico posee un mayor grado de obligatoriedad de movimiento poblacional exclusionario, puesto que las dinámicas del mercado de suelo y las estrategias de presión de desplazamiento operan con mayor fuerza e intensidad, convirtiendo a esta área en un sector con alta percepción de desplazamiento. En cambio en zonas más alejadas del centro cívico de la comuna, específicamente en áreas al norponiente y nororiente de la plaza de La Cruz, se observa un desplazamiento calmoso, aunque sin interrupciones. Estas áreas son gentrificadas principalmente con estrategias de presión por las inmobiliarias, por lo tanto la perceptibilidad del desplazamiento es menor y de manera menos forzosa, aunque para nada imperceptibles.

Otro punto a considerar respecto a la perceptibilidad del desplazamiento son los cambios ocurridos en el espacio público, pues las mutaciones de áreas de libre tránsito aparecen como la mayor preocupación y el principal foco de crítica de acuerdo a las entrevistas realizadas a propietarios del área urbana.

Respecto a esto, se torna evidente la incidencia del desplazamiento poblacional exclusionario en la estructura y el funcionamiento de distintas áreas y servicios relacionados con el espacio y servicio público, logrando advertirse una constante transformación de la comuna en términos de áreas verdes, áreas de esparcimiento, áreas comerciales, del transporte comunal y de las nuevas zonas residenciales.

De acuerdo a los datos recopilados en las entrevistas, se observa una alta perceptibilidad del cambio en la infraestructura y los servicios, especialmente en cuanto establecimientos educacionales, comercio, transporte y construcciones. Entre los puntos mayormente destacados por los entrevistados, el sistema de transporte es reconocido como uno de los elementos que más ha cambiado en el último tiempo, a pesar de que por parte de la municipalidad se reconozca una carencia en cuanto a este servicio:

“Yo creo que dentro de las cosas que más ha cambiado en la comuna el último tiempo, como preguntas tú, es el transporte. En la comuna ha cambiado hartito el último tiempo porque ha llegado más gente. Pero ha cambiado de varias formas (...) Por ejemplo ahora se ven más empresas interesadas en el trayecto La Cruz-Quillota-Viña-Valparaíso, aunque creo que no da para tanta gente nueva que ha llegado. Pero al final se ven más buses que antes. Cada cinco

minutos uno tiene locomoción acá. Eso es bueno. Pero el transporte, ahora corrígeme si no tiene nada que ver, también ha cambiado porque ahora se ven muchos más autos en la comuna y eso, a los vecinos antiguos como yo, nos ha traído más problemas porque hay más bulla, más contaminación, más taco, más robos, y todo ese tipo de cosas” (Entrevista a vecino no-desplazado, 2014)

Como se aprecia en la cita anterior, el sistema de transporte ha mostrado su permeabilidad a las dinámicas poblacionales de la comuna, y este cambio ha sido percibido por los antiguos vecinos. Se puede afirmar que el cambio en este ámbito no sólo ha sido en términos de aumento en el volumen del servicio de transporte intercomunal, sino que también se percibe un cambio en los medios de transporte usados por los crucinos, ligado a los desplazamientos ocurridos en la comuna y a la llegada posterior de nuevos habitantes, pues los vecinos no-desplazados son enfáticos al acusar un aumento explosivo en el uso de vehículos particulares, lo que ha mermado la tranquilidad en los diferentes sectores de la comuna, así como también ha generado mayor contaminación ambiental y acústica, aumento en la delincuencia y una importante alza en la congestión vehicular.

Asimismo, un segundo elemento destacado en las entrevistas realizadas respecto a la perceptibilidad del desplazamiento, es el cambio relacionada a las construcciones en la comuna, pues se registra un cambio dramático en el número de obras en construcción que se relaciona directamente con la expulsión de población para la obtención de suelo construible y con la llegada de nuevos habitantes en nuevos proyectos inmobiliarios. En este sentido, los antiguos residentes declaran que en los últimos años en la comuna, cada vez se torna más frecuente ver nuevas construcciones de casas y departamentos, reconociendo, específicamente, que la aparición de nuevas villas de condominios cerrados es un fenómeno recurrente. Con ello, se percibe un notable aumento en el número de habitantes, así como también un cambio dramático en el tipo de población del área urbana. Como declara un vecino antiguo del sector poniente:

“Ahora uno ve mucha más gente que antes. Sobre todo cabros jóvenes con niños chicos ya. De eso se ve harto. No se ven como si fueran gente de mal, como se dice. No. Pero se nota mucha más gente que anda en la comuna. Pero yo creo que lo más preocupante oiga es que las cosas han cambiado mucho para la gente que somos antiguos de acá. Porque la gente que se ve en la comuna ahora es distinta. Es más pretenciosa como se dice. Es distinta a la gente que se veía antes. Imagínese usted joven que yo me he sentado en la plaza en la mañana desde que era cabro chico... hace muchos años que me vengo a relajar acá. Entonces yo he notado ese cambio en la gente. Antes la gente que andaba en la comuna era ... como se dice... toda parecida. Éramos todos más o menos iguales. Criados más o menos de la misma forma. Pero ahora, además de verse más gente que antes, esa gente que anda ahora es totalmente distinta a uno. Yo me siento ahora en la plaza y veo que la gente que anda por estos lados es bien

distinta a la de hace años atrás. Ya ni siquiera se ve mucha gente nacida y criada aquí".
(Entrevista a vecino no-desplazado, 2014)

Además del cambio dramático en la composición poblacional del área urbana, y del aumento de habitantes en la comuna, los vecinos entrevistados reconocen un déficit en áreas verdes –puesto que muchas veces los proyectos inmobiliarios son ejecutados en zonas verdes, destruyéndolas para la instalación de las casas- plazas y parques, así como también de supermercados y áreas comerciales, como consecuencia del desplazamiento de población y la llegada de nuevos habitantes.

En definitiva, el desplazamiento poblacional se torna altamente perceptible en el caso de la comuna de La Cruz puesto que sus procesos no sólo irrumpen en la realidad inmediata y evidente, a través de la modificación del paisaje urbano o en los procesos mismos de desplazamiento poblacional mediante estrategias de presión o por mercado; sino que también el proceso de desplazamiento se hace notar en el ámbito de la estructura comunal, en cuanto al transporte, a los servicios y a las diferentes carencias que se relacionan a la expulsión e instalación de población.

9.4.1.1.6. Acerca de la relocalización de la población desplazada

El examen a la relocalización de la población desplazada corresponde al quinto elemento constitutivo del análisis del desplazamiento exclusionario y por presión para la comuna de La Cruz. En cuanto a este punto, antes de presentar el análisis, es necesario aclarar que, si bien el fenómeno de desplazamiento llevado a cabo en el área urbana de La Cruz -como consecuencia de un fenómeno gentrificador, cuya fuente radica en la demanda de suelo habitacional en áreas periurbanas de la conformación del área metropolitana de Valparaíso (AMV)- debe concentrarse en el análisis de los procesos de expulsión de población en áreas con inversión de capital económico inmobiliario en la comuna, también es necesario un examen de la trayectoria y el destino de la población expulsada. En cuanto a esto último, se enfrenta a un escenario de complejidad metodológica que conlleva la dispersión territorial de los grupos desplazados, sin embargo, a continuación se presentan una serie de elementos resultantes de las entrevistas realizadas a vecinos desplazados (y algunos elementos que surgieron también en entrevistas a vecinos no-desplazados) que ayudan a visibilizar, a modo de problematización, las características primordiales de la relocalización de la población desplazada.

Ahora bien, en cuanto a los datos recogidos sólo en las entrevistas, se observa una relocalización mínima en las zonas de interés inmobiliario de La Cruz, debido a una baja renta de suelo capitalizada RCS-1 en relación a los precios de los inmuebles construidos recientemente en la zona. Esto quiere decir, en otras palabras, que los habitantes crucinos desplazados no tendrían capacidad de solventar el precio de un departamento para relocalizarse en la misma zona de la comuna. Cabe mencionar que una de las estrategias utilizadas por los agentes inmobiliarios con el fin de promover la venta de terrenos para la captación de capital territorial para la inmobiliaria, es la oferta de departamentos. Según cuentan vecinos desplazados, la inmobiliaria propone la entrega de un departamento en alguna obra realizada o por realizar, como forma de pago por los terrenos en venta. A pesar de esto, los vecinos desplazados sostienen que corresponde a una propuesta injusta e inconveniente, pues, por un lado, el tamaño de los departamentos ofertados es inferior al tamaño de las casas en los terrenos en venta; y, por otro lado, la principal razón por la cual una familia vende su terreno es el dinero, el cual disminuye drásticamente cuando se propone un departamento por parte de pago. Como relata una vecina:

“A mí me ofrecieron eso [refiriéndose a la estrategia de canje de un terreno por un departamento] y yo dije que no. Porque no me convenía. Imagínate... pasar un terreno amplio, con varios metros cuadrados... ¿por un departamento con dos piezas?. No conviene simplemente. Además... la principal razón que uno tiene para vender su terreno es la plata. Que no es poca porque el terreno es grande. Entonces uno necesita esa plata no solamente para comprar otra casa en otro lugar, también uno necesita pagar deudas, pagar cuentas, pagar la universidad de los hijos, pagar otro tipo de cosas. Entonces con un puro canje no alcanzai a cubrir esos gastos” (Entrevista a vecina desplazada, 2014)

Por otro lado, se identifica una baja relocalización en zonas centrales de la conurbación del Gran Valparaíso, siendo, solamente, Quilpué y Villa Alemana opciones reales para la relocalización de población. Junto a esto, se observa una alta relocalización en zonas periféricas del área metropolitana de Valparaíso, siendo, incluso, una opción la relocalización en zonas cercanas a La Cruz.

La escasa relocalización en áreas centrales del AMV (entiéndase Valparaíso y Viña del Mar) responde a la baja renta obtenida por los vendedores en La Cruz, lo cual imposibilita la compra de un inmueble en zonas centrales que poseen un elevado precio de suelo. Además de aquello, los grupos desplazados de La Cruz, en su gran mayoría, reconocen poseer deudas y gastos que solventar, por lo cual sus opciones de relocalización se reducen drásticamente al destinar parte del dinero de la venta de su propiedad para solventar esta situación.

Por otro lado, se comprende una alta relocalización en zonas periféricas del AMV. En concreto, Villa Alemana y Quilpué parecen ser buenas opciones para comprar una propiedad, pues el mercado inmobiliario en estas comunas es amplio y con una oferta diversificada, destacándose la venta de casas usadas en áreas consolidadas para la habitación que, además, se localizan de manera más cercana a centros educacionales y universidades de la región. Además de lo anterior, otro factor que parece afectar la preferencia para la relocalización de los grupos desplazados, es la cercanía a familiares y/o amigos en comunas aledañas a La Cruz. Con respecto a esto, se observa una inclinación hacia comunas aledañas, específicamente La Calera y Quillota, pues, según palabras de los propios vecinos, “es mejor estar más cerca de los de uno”. Entendiendo que el capital social es un factor importante en términos vecinales, el cual implica no sólo la confianza entre los vecinos, sino que también la identificación barrial y la capacidad de asociatividad, se comprende que los procesos de desplazamiento afectan profundamente esta dimensión, modificando las preferencias habitacionales de manera significativa. En efecto, la relocalización cercana a grupos familiares y/o conocidos está orientada a conseguir el capital social que se ha ido perdiendo paulatinamente en la comuna como consecuencia del cambio socioespacial que conlleva el fenómeno de gentrificación, y que se pierde de golpe con la expulsión territorial.

Por otro lado, las entrevistas arrojaron saturación en lo referente al tipo de vivienda en las que se relocalizan los residentes desplazados, siendo una tendencia la compra de propiedades de tipo unifamiliar, de dos pisos o menos y mayoritariamente pareada. Junto a eso, las viviendas en las que se instalan grupos desplazados poseen menos número de habitaciones que sus antiguas viviendas, sin embargo se observa un índice de hacinamiento (resultante de la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y la cantidad de habitaciones dormitorios de la casa) dos, lo que significa que no existe hacinamiento. Además, se identifica en todos los casos analizados, una disminución en la cantidad de metros cuadrados de las vivienda compradas posteriormente al proceso de expulsión, identificándose hasta una reducción de un 30% de metros cuadrados construidos.

Expuestos los elementos anteriores, se comprende entonces que el proceso de expulsión y relocalización de población afecta de forma directa los distintos capitales que poseen los agentes involucrados en el campo de la lucha por el suelo urbano en La Cruz.

Respecto a esto, en primer lugar, se identifica en los grupos relocalizados una pérdida de capital social previamente a su desplazamiento, pues, como ya se ha mostrado con

anterioridad, la restructuración espacial en la comuna, producto de los procesos gentrificadores llevados a cabo por el desarrollo de un mercado inmobiliario con alta concentración de capital económico en la comuna y la desregulación del suelo por parte de las autoridades locales, ha provocado un cambio socioterritorial de amplias dimensiones. En efecto, según se constata en las entrevistas realizadas a vecinos del sector, la instalación de grandes proyectos inmobiliarios, y la conformación de zonas de alta inversión de capital económico inmobiliario, ha afectado a la comunidad crucina en general, reduciendo el capital social –entre otros capitales- tanto para la población desplazada como para la población no-desplazada. Por consiguiente, se puede afirmar que existe un primer momento de reducción de capital social para la población con alto riesgo de desplazamiento, provocada por la ruptura de las redes de relaciones sociales existentes al interior de los barrios afectados por el interés inmobiliario, puesto que las estrategias que los agentes inmobiliarios emplean para obtener mayor renta potencial de los terrenos que compran, apuntan, muchas veces, a dividir la unidad vecinal para obtener mayor suelo construible. En este sentido se observan varios fenómenos que afectan al capital social en específico: en primera instancia, una disminución en la confianza en los vecinos ya que la alta inversión inmobiliaria genera incertidumbre sobre devenir del barrio, generando el miedo en que cualquier momento el barrio puede cambiar y se puede instalar un condominio en el terreno aledaño, afectando drásticamente la vida de todos los vecinos. Junto a esto, las relaciones sociales entre vecinos se tornan pasajeras e inestables, rompiendo las relaciones entre los vecinos en cuanto sus experiencias e intereses, lo que supone una merma en la identificación y sentido de pertenencia con el barrio. Asimismo, la asociatividad al interior de los barrios se ve afectada, ya que según se constata en las entrevistas, la participación e interés de los vecinos declina al ver el avasallador desarrollo de las iniciativas inmobiliarias, sin grandes oposiciones vecinales.

Por otro lado, un segundo momento de pérdida de capital social ocurre cuando la población expulsada se relocaliza en sus nuevos vecindarios y se establece en sus nuevas viviendas. Según se observa en los relatos de los vecinos, instalarse en nuevos barrios implica una restructuración de todas las relaciones sociales, de todos los soportes que se tienen en la comunidad. Esta situación se torna más grave porque un porcentaje elevado de personas desplazadas de las zonas de interés inmobiliario son adultos mayores, lo que supone la pérdida de un capital social fortalecido por décadas, y una dificultad por establecer nuevos nexos con la comunidad. Otra condición que acentúa la gravedad de la pérdida de capital social por relocalización es el contexto en que se re-establecen los grupos desplazados. En cuanto a esto, se observa una

predominancia a la relocalización en casas usadas, lo que supone la integración de un grupo humano sin capital social en un barrio consolidado, aumentando la dificultad de reconstruir capital social desde esa situación. Sin embargo, en las entrevistas realizadas a grupos familiares desplazados, se observa una tendencia a la relocalización con un cargado componente familiar. Esto quiere decir que el factor cercanía a un familiar y/o amigo, resulta importante al momento de ubicarse en una nueva vivienda. De esto se desprende, entonces, que si bien el desplazamiento poblacional implica una pérdida importante de capital social, en algunos casos la relocalización cercana a familiares y/o amigos amortigua el perjuicio en este ámbito.

Por otro lado, en cuanto a la población relocalizada, se observa una clara disminución en su capital territorial, puesto que en la mayoría de los casos los terrenos adquiridos posteriormente al desplazamiento son más pequeños que los terrenos vendidos en la comuna de La Cruz. Este fenómeno tiene una explicación económica, pues como se ha señalado en las entrevistas, el dinero conseguido por la venta de propiedades no sólo debe destinarse a la compra de una nueva propiedad, sino que también debe destinarse al pago de deudas y solventar otro tipo de situaciones. Así bien, la pérdida de capital territorial se asocia también al tipo de vivienda, a la calidad de esta, al entorno que la rodea y a las dimensiones generales del terreno en que se emplaza. En relación a esto, se observa un cambio drástico en el entorno y tipo de vivienda, pues de poseer una vivienda tipo casa quinta –o una vivienda situada en terrenos superiores a los 100 m², la población desplazada se relocaliza mayoritariamente en casas pareadas de dos pisos, evidenciándose una clara disminución de su capital territorial.

Para finalizar, se sostiene la desposesión de capital económica por parte de la población desplazada. Si bien este punto se analizó en extenso en el capítulo 2 del análisis, cabe señalar que la relocalización significa, en un primer momento, un proceso de especulación por la compra de propiedades por parte de grandes grupos inmobiliarios, lo que genera una reducción dramática de la renta capitalizada de suelo RCS-1. Tras la baja considerable del precio de las propiedades en un proceso llevado a cabo durante años, La Cruz, y específicamente, las áreas de interés inmobiliario donde se localiza la población de alto riesgo, experimentan un proceso de encarecimiento del costo de vida, lo que termina por mermar el capital económico

10. REFLEXIONES FINALES

A continuación se presentan, a modo de conclusión, reflexiones finales en base a los elementos surgidos en la investigación. Junto con proponer una perspectiva integral del análisis a modo de cierre, se pretende también abrir interrogantes y generar nuevas reflexiones sobre el fenómeno de gentrificación en el contexto nacional.

10.1. Sobre las características de la producción de gentrificación en La Cruz

Como primera reflexión, y siguiendo una perspectiva estructural de los elementos surgidos en la investigación, es posible comprender que el área urbana de la comuna de La Cruz se erige como un campo de lucha en el cual distintos agentes (el gobierno local, los agentes inmobiliarios y la población residente) compiten por apropiarse de los “mejores” suelos. Tal como plantea Pierre Bourdieu (1994) en relación a la teoría de campos -en la cual se comprende a la ciudad como una construcción social derivada de la interacción incesante entre múltiples agentes en disputa- se puede señalar que el presente estudio sobre el proceso de gentrificación ocurrido durante el periodo 2002-2014, ha revelado las relaciones y las disputas entre los agentes por los distintos capitales, y ha hecho aún más visible la conflictividad que supone el espacio urbano, sobre todo en un contexto de intensa restructuración espacial y sostenido proceso de desplazamiento poblacional.

Procediendo con las reflexiones, y modo de establecer una discusión con las expresiones de la gentrificación en contextos urbanos, se comprende que la manifestación de éste en términos visibles difiere de los procesos gentrificadores del norte global (entiéndase Europa y Estados Unidos), y también se diferencia de los procesos de gentrificación estudiados en Santiago⁷. Se observa que la característica visual de la gentrificación en La Cruz se relaciona al recambio del stock residencial en forma de condominio, con un cargado sentido al valor simbólico de la ruralidad, mientras que en Europa y Estados Unidos lo hace a través de una transformación barrial a pequeña escala con un sentido estético y de consumo cultural; en el mismo sentido, en Santiago lo hace en forma de renovación urbana a gran escala con edificaciones de gran altura y de alta densidad (López, 2013) con el valor de la centralidad.

Es posible advertir un segundo aspecto, que en términos de la dinámica del proceso, diferencia a la gentrificación en La Cruz con la manifestación en el norte global. En este

⁷ Si bien Ernesto López (2013) avanza hacia una diferenciación entre los procesos de gentrificación sufridos en la órbita norteamericana y Santiago de Chile, lo cierto es que su área de estudio corresponde a zonas del área metropolitana de Santiago, por lo que la reflexión y la comparación en relación a la gentrificación rural no se ha llevado a cabo hacia ninguna de las dos situaciones.

sentido, se entiende que el agente que dinamiza la gentrificación en el contexto del norte global corresponde a una clase rentista que alquila viviendas y que expulsa a la población mediante el uso de sus facultades, mientras que en el caso de La Cruz (y también en Santiago) ese rol lo cumplen los agentes productores inmobiliarios, los cuales tienen la capacidad de transformar el mercado residencial, capturar la renta de suelo y generar transformaciones urbanas con consecuencia de desplazamiento poblacional a través del recambio de stock inmobiliario.

En términos comparativos en relación a la gentrificación en contextos urbanos, la gentrificación en contexto rural difiere de su manifestación en las grandes urbes, posibilitando la aseveración y la conceptualización diferenciada de lo que Janoshka, Sequera y Salinas (2013) denominan como “nuevas geografías de la gentrificación”. Pues bien, lo que sucede en el contexto rural, según señala el estudio realizado, es la inexistencia de ciclos previos de devaluación de suelo, destinados a disminuir la renta capitalizada por los propietarios de predios y, consecuentemente, aumentar la renta capturada por los agentes inmobiliarios. Si bien los estudios en contextos del norte global (Smith, 2012; Slater, 2006) y las investigaciones específicas para el caso chileno (Gasic, 2012; López, 2013) concuerdan en la existencia de procesos previos a la detonación inmobiliaria de devaluación del suelo sujeto a explotación, lo cierto es que el presente estudio se evidencia un proceso devaluatorio mínimo y excepcional, ligado sólo al fenómeno de aislamiento que ocurre cuando el proyecto habitacional colinda con un predio sin explotación inmobiliaria. Sin embargo, se evidencia un proceso de revalorización, activación y acondicionamiento del suelo sujeto a inversión inmobiliaria cuyo objetivo radica en la incrementación de la renta capturada por los desarrolladores inmobiliarios. En específico, este proceso se relaciona a la re-valorización de la ruralidad mediante la consolidación del capital simbólico ligado a las funciones residenciales de los ambientes rurales y a la nueva dinámica de consumo de bienes rurales por parte de la población más acomodada. Si bien lo anterior opera principalmente en el ámbito de la publicidad y la imagen, lo cierto es que desde el plano político-administrativo, el proceso de acondicionamiento y re-valorización impulsa el desarrollo de equipamiento urbano y de servicios mediante la introducción de grupos económicos específicos (consorcios) a través de la dinámica de alianzas público-privadas, principalmente en el caso de La Cruz a partir de la presencia del consorcio CENCOSUD mediante la construcción de centros comerciales y otros servicios en la zona céntrica del área urbana comunal.

En términos concretos, la carencia de un proceso devaluatorio y la presencia de un proceso de re-valorización se evidencia en las rentas de suelos capturadas por los

agentes que intervienen en el proceso urbano. En este sentido, la mayor renta capturada por los agentes inmobiliarios –así también con la mayor tasa de acumulación– se registra en los primeros tres años de la detonación de la inversión inmobiliaria en la comuna, lo que da cuenta de un escenario inicial que posibilita una gran captura de renta de suelo para el agente inmobiliario. Asimismo, el proceso de acondicionamiento del suelo sujeto a inversión inmobiliaria queda de manifiesto en las estadísticas espaciales de la apropiación de renta de suelo, pues la zona céntrica posee la mayor tasa de acumulación, brecha de renta y renta capturada por los agentes inmobiliarios de toda la comuna, confirmando la aseveración de que las zonas que se acondicionan principalmente con equipamientos y servicios producen una mayor renta potencial.

No obstante lo anterior, la inexistencia de ciclos devaluatorios no significa que el agente inmobiliario no realice prácticas que afecten negativamente a los vecinos de La Cruz. En relación a esto, cabe señalar que los relatos de los vecinos han denunciado la existencia de lo que la literatura denomina como *acoso inmobiliario* o *mobbing inmobiliario* (Checa-Artasu, 2011; Díaz , 2012; Jiménez, 2004; Yañez, 2014), que consiste en una serie de estrategias orientadas a amedrentar a los propietarios para forzarlos a vender sus propiedades. Estas prácticas se caracterizan por la presencia de representantes de las inmobiliarias en una zona específica, explicando a los propietarios, puerta a puerta, cómo la venta de un terreno vecino va a afectar la vida de todos en el sector y por qué la mejor opción es, precisamente, vender sus terrenos a la inmobiliaria. Si bien esta situación no se puede catalogar estrictamente como una estrategia de devaluación previo a la inversión inmobiliaria, lo cierto es que sí se puede considerar como una estrategia facilitadora para el proceso de gentrificación.

Siguiendo con las reflexiones generales del proceso de gentrificación en la zona de estudio, es posible mencionar que las características corporativas de los agentes involucrados en el mercado inmobiliario de La Cruz, hacen posible comprender que el proceso de gentrificación es un proceso propio de la ciudad capitalista, y se relaciona directamente con los flujos del capital financiero reconvertido en capital económico inmobiliario, el cual es fijado en un espacio de suelo valorado para el desarrollo urbano, con la intención de obtener una mayor tasa de retorno y un mayor nivel de acumulación de renta.

En cuanto a la localización del proceso de gentrificación, se entiende que obedece a una lógica que integra dos elementos esenciales: por un lado, se relaciona a las preferencias de consumo por ambientes exclusivos, y por otro lado, a las condiciones estructurales para generar un mayor potencial de ganancia o brecha de renta.

Respecto al primer elemento, se advierte que la localización de la gentrificación en la comuna de La Cruz obedece a una lógica dictada por la demanda por uso de suelo de acuerdo al comportamiento expansivo de las ciudades del área metropolitana de Valparaíso. Efectivamente, la ruralidad de la comuna se torna altamente atractiva en el contexto de expansión urbana a zonas rurales, puesto que se consolida como un territorio con alta demanda, tanto por su localización (retirada, pero conectada a minutos de las grandes ciudades a través de las carreteras), como por las condiciones naturales del entorno que potencian el valor del suelo tras su uso residencial. En este sentido, es evidente cómo la comuna, además de absorber la expansión urbana del AMV, se constituye como un nicho para la inversión inmobiliaria, específicamente en torno a la demanda por ambientes exclusivos y áreas urbanas consolidadas en entornos naturales. En este orden de ideas, el presente estudio reveló la intensiva actividad publicitaria llevada a cabo por los agentes privados con la finalidad de consolidar y fortalecer aquella demanda residencial periurbana, evidenciándose la centralidad que adquiere el capital simbólico en la consolidación de patrones de preferencia de consumo de ambientes exclusivos, y su influencia sobre la producción inmobiliaria y el proceso de gentrificación.

El segundo aspecto vinculado a la localización de la gentrificación en La Cruz se relaciona con las condiciones estructurales del espacio para la realización del capital inmobiliario. En este sentido, asumiendo que el capital económico se moviliza y va generando espacios para la producción inmobiliaria, se entiende que las condiciones estructurales del espacio para producir una mayor renta de suelo urbano, son claves en la localización del proceso de gentrificación. Lo anterior explica la razón por la cual los procesos de restructuración espacial se localizan en zonas con una ubicación privilegiada, tanto en términos de conectividad (aquellas zonas situadas en la avenida principal 21 de Mayo) como de servicios (aquella colindante con el edificio consistorial y la plaza municipal), ya que ambas zonas poseen condiciones estructurales para la obtención de altas tasas de ganancia⁸.

En definitiva, es posible aseverar que la lógica de la localización de la gentrificación obedece a una doble causal. Primeramente, y congruente con el enfoque culturalista de la teoría de la gentrificación, a aspectos relacionados a la demanda habitacional y a las preferencias de consumo de ambientes exclusivos que dinamizan la conformación de un mercado de suelo urbano ligado a contextos rurales; y en segundo lugar,

⁸ De acuerdo a estas observaciones, por tanto, es posible considerar que la intensidad de la gentrificación no se correlaciona con la escala de la producción inmobiliaria (ya que en La Cruz no se registran actividad de edificios de mayor altura, por el contrario, se caracteriza por la producción de casas en condominios con unidades de 3 pisos como máximo), sino más bien con la rentabilidad del suelo en términos de diferenciación de rentas.

conforme a los supuestos estructuralistas, a elementos vinculados a la oferta y la producción de condicionantes estructurales que facilitan la instalación del mercado debido a la rentabilidad de suelo para los promotores inmobiliarios, específicamente en cuanto a las tasas de ganancia en forma de rentas de suelo.

Otro punto importante para llevar a reflexión es el rol de los agentes como productores de gentrificación. En este sentido, es posible identificar a los actores que se instalan en zonas gentrificadas en cuanto son ellos los productores de una demanda específica por suelo urbano, y, por otro lado, a los agentes inmobiliarios, ya que ellos son quienes poseen las herramientas económicas para generar la inversión. Si bien desde la teoría sobre gentrificación -tanto de la perspectiva culturalista como estructuralista- se asume la incidencia de ambos agentes, lo cierto es que, a partir de los elementos surgidos en la investigación, se torna necesario situar a un tercer agente gentrificador, correspondiente al gobierno local. Los avances en esta perspectiva, principalmente desarrollado por la geografía marxista (Casgrín, 2014; López, Gasic, & Meza, 2012; Vicuña del río, 2013) proponen el análisis de las regulaciones estatales y municipales de orden técnico-urbanistas orientadas a atraer capital económico inmobiliario, sin embargo, a pesar de la consistencia de los constructos teóricos y prácticos en relación a esto, la realidad observada en el municipio de La Cruz agrega nuevos elementos para su estudio. En efecto, se torna relevante la inclusión de aspectos ligados a la carencia de Plan Regulador Comunal como posibilitador para la gentrificación, ya que en el contexto de des-regularización, el gobierno local ha posibilitado, con total responsabilidad, el escenario urbano que acontece en la comuna. En otras palabras, se propone la examen del escenario de des-regularización como estrategia de orden técnico-urbanistas orientada a atraer capital económico inmobiliario y promover procesos de gentrificación al interior de la comuna. Ante la situación planteada, el gobierno local se erige como un tercer agente gentrificador.

10.2. Sobre el rol del gobierno local en la producción de gentrificación

Como se señaló anteriormente, a pesar de que el municipio no posee Plan Regulador Comunal, sí es posible aseverar que cumple un rol importante en la producción de gentrificación desde su papel de entidad reguladora del espacio urbano. En este sentido, asumiendo que la literatura sugiere analizar los instrumentos públicos de regulación de suelo urbano que operan con la finalidad de atraer inversión inmobiliaria, la investigación propone pensar la des-regularización como una estrategia de urbanismo pro-empresarial.

A pesar del contexto desregulado que se plantea desde el gobierno local, se observa un rol activo del municipio orientado a la atracción de capital económico inmobiliario (y por ende, incorporándose en la lucha por la captura de capital económico), cuya principal acción está dirigida al mejoramiento del contexto urbano con la finalidad de adaptarlo a la localización de la inversión inmobiliaria. Muestra de esto, es la consolidación de alianzas público-privadas en términos de decisiones convergentes con el sector privado, materializada en la penetración del Holding Cencosud en una zona de amplia concentración de equipamiento urbano y desarrollo de conjuntos habitacionales exclusivos.

Al contrastar los aportes teóricos en esta materia (Casgrín, 2014; López, Gasic, & Meza, 2012), con los elementos surgidos a partir de la investigación, es posible identificar la presencia de dos fenómenos fundamentales en la concepción del comportamiento público pro-empresarialista: por un lado, la competencia y competitividad intercomunal; y por otro lado, la absorción local de riesgos. Respecto a lo primero, los elementos analizados revelaron una configuración del espacio urbano de La Cruz como propuesta de remplazo ante la saturación del mercado residencial exclusivo⁹ del AMV y de sus zonas periurbanas, generando una dinámica de competencia intercomunal por la atracción de capital económico inmobiliario. Por otro lado, en cuanto al segundo elemento, la investigación dejó en manifiesto el impacto de la práctica urbana pro-empresarial, principalmente en cuanto a la transformación del paisaje urbano, a la alteración de las relaciones sociales vecinales (principalmente relacionado a la pérdida de capital social) y a la conformación de acción colectiva opositora al desarrollo urbano comunal.

Ante este escenario de producción de gentrificación, el discurso del gobierno local absuelve de responsabilidad a los organismos municipales encargados de la regulación urbana, culpando de esta situación al acelerado proceso de crecimiento económico, a la conurbación con comunas mayores y a la presión por uso de suelo residencial (Ilustre municipalidad de La Cruz, 2006). Lo cierto es que el análisis de los escasos documentos oficiales de planificación que posee el gobierno local, reveló la capacidad de los organismos comunales de identificar el proceso de gentrificación que acontece en el área urbana, sin embargo, no se advierte la voluntad política de intervenir esta situación de desposesión de renta y desplazamiento poblacional. Por el contrario, los

⁹ Entiéndase como mercado residencial orientado a complejos habitacionales de tipo condominio, emplazados en zonas con importantes áreas naturales.

documentos denunciaron la intención de permitir y potenciar la fijación de los flujos de capital financiero en la comuna.

10.3. Sobre el agente inmobiliario y su rol en la producción de gentrificación

Los agentes inmobiliarios, compuesto por el conjunto de promotores y empresas inmobiliarias operantes en la comuna, puede ser catalogado como el agente gentrificador con mayor influencia en el campo de luchas que supone el contexto urbano. En este sentido, corresponde al agente con mayor presencia en el campo (en término de relaciones sociales, económicas, y simbólicas), cuya dinámica y acción repercute de forma directa en el proceso de gentrificación. Las reflexiones apuntan, entonces, a subrayar el rol de los agentes inmobiliarios en la modificación física y social de la ciudad *gentrificada*.

Se insiste en la responsabilidad de los promotores inmobiliarios en la explotación del territorio comunal, quienes mediante la revalorización del espacio según las lógicas de captura de renta de suelo y la inyección de capital económico inmobiliario, producen los procesos de restructuración urbana. Son ellos quienes además definen el estrato de la demanda y el tipo de producto (que en este caso corresponde a condominios y complejos habitaciones exclusivos, para usuarios con ingresos medios y altos) y generan un contexto de recambio de stock inmobiliario y de atracción de usuarios de suelo mejor pagado (Sabatini, Sarella, & Vásquez, 2009), provocando la compleja dinámica de expulsión de población. En definitiva, los agentes inmobiliarios son quienes tienen responsabilidad directa frente a los cambios físicos y sociales que se observan en la realidad espacial de la comuna.

En este sentido, tal como plantean Sabatini (2000) y López (2013) para el caso de Santiago, se observa en La Cruz, que el agente inmobiliario captura mayoritariamente la renta de suelo durante el periodo 2002-2014. En efecto, a pesar de que la brecha de renta de suelo disminuye durante el periodo estudiado, lo cierto es que las utilidades inmobiliarias capturadas por unidad de suelo desarrollado, superan con creces la renta capitalizada de suelo por propietarios-residentes. A medida que el proceso de gentrificación se desarrolla, el capital inmobiliario se concentra en zonas específicas (principalmente en torno a las principales vías de transporte de la comuna), lo que facilita la captura de renta de suelo para los agentes privados, por los efectos devaluatorios que implica la transformación espacial del entorno y por los cambios demográficos que esto implica.

Otra reflexión posible dice relación con la concentración de empresas inmobiliarias en la oferta habitacional de La Cruz. Considerando que de la oferta de 41 condominios registrados durante el periodo 2002-2014, 9 corresponden a la Inmobiliaria Pacal, 8 para Inmobiliaria Grepsa e Inmobiliaria San Ignacio (4 cada una), y 6 para Inmobiliaria Nueva Palma e Inmobiliaria Malpo (3 cada una), se torna necesario problematizar esta situación con la finalidad de vislumbrar las implicancias y consecuencias que puede traer la concentración de empresas inmobiliarias para la realidad espacial de la comuna y para el proceso de gentrificación. En este sentido, una primera idea en la cual se ha podido avanzar a partir de este estudio, ha sido el cuestionamiento de la incidencia de la concentración de inmobiliarias en el precio de suelo para su explotación residencial. Como se ha observado, la renta capturada por los propietarios-residentes no experimenta una variación considerable a pesar del desarrollo urbano comunal, lo que indicaría cierta incidencia de la concentración de inmobiliarias en la disminución de la competitividad por el mercado, y en consecuencia, en la estabilidad del precio de suelo. Precisamente la estabilidad del precio de los terrenos suscita una segunda reflexión, ligada a los supuestos económicos neoclásicos, en los cuales se asume que el precio del producto aumenta a medida que también aumenta la demanda. Aplicando este supuesto al mercado de suelo urbano en La Cruz, es posible rebatirlo, sobre todo si se considera que la estabilidad del precio se enmarca en un contexto de alta demanda del mercado de suelo residencial periurbano. De cualquier modo, estas reflexiones en torno a la apropiación desigual de renta de suelo son de suma importancia para generar futuras investigaciones del orden de la sociología urbana.

10.4. Sobre los vecinos en el escenario de la gentrificación

El tercer agente analizado corresponde a los residentes de la comuna de La Cruz. En cuanto a este agente, se comprende que lo componen el conjunto de vecinos-propietarios que residen en el área urbana comunal.

Como primera reflexión, es posible señalar que los vecinos-propietarios, en cuanto agentes del campo en disputa que significa el suelo urbano, se sitúan en una posición subordinada, ya que se encuentran supeditados tanto a las estrategias y acciones del gobierno local, como del agente inmobiliario. En este sentido las estrategias empresariales empleadas por el municipio han tenido consecuencias en los vecinos, tanto en términos económicos como relacionales. En términos económicos, la política liderada por el municipio ha incidido en la escasa captura de capital económico de los vecinos-propietarios, pues como quedó de manifiesto, las practicas regulatorias del

gobierno local han posibilitado la inversión inmobiliaria sin restricciones de localización, lo que ha generado un proceso de devaluación de los predios (y por lo tanto, una menor captura de renta de suelo para los propietarios del terreno) debido al impacto en el medio ambiente y las modificaciones del entorno¹⁰, como consecuencia de la instalación de proyectos inmobiliarios sin planificación urbana. Por otro lado, en cuanto a las consecuencias relacionales recaídas en la población residente, es posible identificar una disminución significativa del capital social de los vecinos, debido a dos razones principalmente: por un lado, debido al desplazamiento poblacional ocasionado por la gentrificación en las áreas de interés inmobiliario, lo que ha provocado un quiebre en las relaciones sociales por la fragmentación de la “vida de barrio”, y por otro lado, como consecuencia de la desintegración paulatina de las juntas vecinales a raíz del desplazamiento de la opinión vecinal en las consideraciones municipales, sobre todo en cuanto a la administración del suelo urbano comunal.

En cuanto a la relación de subordinación de los vecinos ante el agente inmobiliario, se torna necesario destacar dos principales ámbitos: subordinación espacial y subordinación económica. En cuanto a la primera, se observa la sumisión de los vecinos-propietarios a la acción de las inmobiliarias en relación al proceso de recualificación del suelo. Tomando en consideración el tipo de regulación ad-hoc que ofrece el gobierno local para la inversión inmobiliaria, se torna evidente la disputa por el suelo urbano, y la consecuente pérdida del capital espacial que han tenido que afrontar los vecinos de La Cruz. Una manifestación evidente de la desposesión de suelo y de la subordinación territorial de los vecinos, es la transformación del paisaje urbano con una cargada tendencia a la confrontación entre los proyectos inmobiliarios y los predios tradicionales de la comuna, lo cual ha generado un claro paisaje de segregación residencial, comparable a lo que Soja (2008) denomina como “archipiélago carcelario”. Por otro lado, la subordinación económica se refiere a las consecuencias de lo que López-Morales, Gasic y Meza (2014) comprenden como la confrontación entre el capital inmobiliario altamente *corporatizado* y pequeños propietarios-residentes. Esta relación de subordinación se manifiesta en la captura desigual de renta de suelo entre ambos agentes, en la cual los vecinos-propietarios sufren una sostenida desposesión de renta, que prácticamente se ha mantenido sin grandes alteraciones durante el periodo 2002-2014.

Se ha podido identificar que la presencia de ambas relaciones de subordinación configura el proceso de desplazamiento poblacional de las zonas de interés inmobiliario.

¹⁰ Ivo Gasic (2012), en su investigación sobre gentrificación en áreas peri centrales de Santiago, ha propuesto la medición del impacto de los proyectos inmobiliarios a partir de 5 elementos. A saber: efecto sombra, interrupción de vista, mejor iluminación, mejor seguridad, congestión.

En específico, al reflexionar sobre la razón por la cual se produce desplazamiento poblacional en las áreas gentrificadas de la comuna de La Cruz, se torna necesario señalar como responsables la pérdida de capital económico, y la disminución de capital social y capital espacial, según los elementos sistematizados en la presente investigación.

Siguiendo con lo mismo, y tomando en consideración la tipología sobre desplazamiento desarrollada por Slater¹¹ (2006), es posible considerar que la dinámica del desplazamiento que se experimenta en La Cruz obedece a una lógica de desplazamiento exclusionario con un fuerte proceso de presión de desplazamiento. En otras palabras, el desplazamiento en La Cruz se relaciona fundamentalmente con una dinámica de presión por el cambio en la estructura espacial de la comuna, como consecuencia de las prácticas devaluatorias empleadas por el agente inmobiliario junto con el encarecimiento del medio, lo que produce un desplazamiento poblacional que imposibilita la relocalización de los hogares en espacios equivalentes a la zona de la cual fueron expulsados.

Hechas las consideraciones anteriores, cabe agregar, en relación a la posición de los vecinos-propietarios en la disputa por el espacio urbano, la relevancia de la conformación de organizaciones vecinales opositoras al proceso de restructuración espacial que aqueja a la comuna. Si bien las juntas vecinales han registrado una disminución de la participación de los vecinos, lo cierto es que diversas plataformas virtuales han acogido y articulado las demandas vecinales en relación al fenómeno de gentrificación. De todos modos, esto es un indicio del descontento de la población no-desplazada por el proceso de gentrificación, y supone una primera aproximación a la necesidad de lucha por el espacio urbano en el plano de la planificación urbana, la toma de decisiones locales, y la moderación de la “disponibilidad local” a los intereses financieros de los desarrolladores inmobiliarios.

10.5. Para cerrar: las consideraciones políticas

El proceso de gentrificación estudiado evoca la discusión sobre el derecho a la ciudad. Tal como aclara Harvey (2013), el derecho a la ciudad no trata sobre el acceso a una serie de bienes, sino sobre la reclamación por la participación ciudadana en la producción y administración del territorio. En este sentido, la permanente subordinación de la ciudadanía en relación a los demás agentes que constituyen el espacio urbano ha

¹¹ Con la consideración de que en el caso de La Cruz los desplazados no son necesariamente hogares de bajo ingreso económico, pues la evidencia empírica demuestra que no existe un tipo específico de sujeto desplazado.

tenido como consecuencia, además de un intenso proceso de restructuración urbana, una continua pérdida de capitales (económico, espacial y social) y un complejo proceso de desplazamiento poblacional.

Ante este escenario, la presente investigación pretende plantear inquietudes que posteriormente logren articular espacios de acción e intervención política, a través de la reflexión sobre la acción de los agentes que participan en la lucha por el suelo urbano de La Cruz. En relación a esto, ha sido posible articular una serie de reflexiones:

En primer lugar, considerando los antecedentes expuestos en este trabajo que evidencian una administración urbana pro-empresarial por parte del gobierno local, se torna necesario revelar el retraimiento del Estado en aquellos sectores donde entorpece en juego de la oferta y la demanda (Hidalgo, Borsdorf, & Sánchez, 2007), lo que ha generado un proceso de descoordinación y competencia intercomunal por la inversión inmobiliaria, gatillando finalmente el proceso de gentrificación. Ante la carencia de un marco normativo central que regule la producción del mercado inmobiliario, junto con la tendencia en los marcos normativos locales por la planificación ad-hoc al negocio inmobiliario, se propone aprovechar la falta de Plan Regulador Comunal (PRC) para incorporar elementos en su elaboración, orientados a fortalecer la participación de las organizaciones vecinales, junto con incorporar las particularidades de cada área comunal en la planificación de la localización de la inversión inmobiliaria. A juicio del investigador, tomando en consideración estos elementos, se puede contrarrestar la administración pro-empresarial llevada a cabo por el gobierno local, y se puede erigir una planificación territorial cuyos lineamientos impidan aspectos ligados al pleno beneficio empresarial de la gestión urbana.

En segundo lugar, se torna necesario elaborar consideraciones políticas en relación a la captura desigual de la renta de suelo. Como se reveló en el presente estudio, la brecha de renta es un elemento importante para la conformación de gentrificación, pues es el principal indicador de la producción y acumulación capitalista-monopólica, determinando la acción especulativa de los promotores inmobiliarios en las zonas que presenten una brecha de renta amplia. En efecto, se determinó que en el caso de La Cruz, la renta de suelo es absorbida en su gran mayoría por el agente inmobiliario, lo que implica una constante desposesión de renta por parte de los propietarios-residentes. Ante esta situación, es imperioso proponer el control de la renta de los agentes inmobiliarios, con el objetivo también, de incidir en la escasa redistribución de renta a vecinos-propietarios. Para ello, se plantea la necesidad de *desmercantilizar* el proceso de producción de vivienda, mediante el control monopólico del suelo por parte del Estado.

Sólo a partir de la administración estatal del suelo, es posible organizar la demanda habitacional y hacer una ejecución efectiva de la planificación pública del territorio. Una medida de esta naturaleza, implicaría la coordinación de la producción y de la demanda habitacional en distintas escalas (regional, comunal, barrial), mediante la administración estatal de suelo de interés para el mercado inmobiliario, según los lineamientos de la estrategia local de urbanización. De esta manera, la gestión inmobiliaria social, liderada por el Estado, podría tener control sobre el precio del suelo, y redistribuir de manera justa la renta del suelo urbano.

Por último, la presente investigación ha resaltado la relevancia del proceso de desplazamiento y expulsión poblacional que afecta a los residentes de áreas de interés inmobiliario, como producto del fenómeno de gentrificación. La problemática en torno a esto, según el juicio del investigador, debe afrontarse desde las políticas públicas debido a la causalidad estructural que posibilita la expulsión de población en el contexto del proceso de gentrificación en el área urbana de la comuna de La Cruz. En este sentido, como se ha venido señalando, se plantea la necesidad de mayor protagonismo por parte del Estado, específicamente mediante la estatización de la gestión urbana como medida para detener el proceso de gentrificación y las consecuencias relacionada al desplazamiento y expulsión poblacional. Junto con esto, urge enfatizar el rol de las organizaciones sociales vecinales, entregándoles mayor participación en la conformación de los instrumentos regulatorios del suelo urbano comunal. Asimismo, aún fuera del ámbito político-administrativo, la organización vecinal juega un papel importante como herramienta para afrontar el proceso de gentrificación. En este sentido, se sostiene que una mayor organización vecinal puede generar instancias de negociación colectiva entre los agentes inmobiliarios y los propietarios de predios, y en consecuencia, reducir la brecha de renta y la desposesión de renta de suelo.

11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abela, J. (2011). *Las técnicas de análisis de contenido: una revisión actualizada*. Recuperado el 21 de Julio de 2014, de Centro de estudios andaluces: public.centrodeestudiosandaluces.es/pdfs/S200103.pdf
- Álvarez-Gayou, J. L. (Julio-Agosto de 2003). *Cómo hacer investigación cualitativa. Fundamentos y metodologías*. México DF: Paidós Educador.
- Arconada, M. (1998). La publicidad en familia. Hacia un nuevo contexto para mirar los spots. *Comunicar. Revista iberoamericana de comunicación*, 10, 83-95.
- Ariztía, T. (2013). Apuntes para una sociología del marketing y su relación con la ciudad. *Bifurcaciones. Revista de estudios culturales urbanos*, Invierno 2013(13), 1-15.
- Arriagada, M. (Agosto de 2003). *El barrio bellavista en los procesos de modernización*. Recuperado el 14 de Julio de 2014, de Portal de tesis electrónicas de la Universidad de Chile: http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2003/arriagada_m/sources/arriagada_m.pdf
- Azpúrua, F. (6 de Julio de 2005). La Escuela de Chicago: sus aportes para la investigación en ciencias sociales. *Sapiens. Revista Universitaria de Investigación*, 6(2), 25-35.
- Badenes, X., Etxezarreta, M., Gordillo, I., Idoate, E., Iglesias, J., Ferrer, F., y otros. (2011). *Seminari d'economia crítica Taifa*. Recuperado el 26 de Mayo de 2015, de Privatizaciones: la batalla del capital para apropiarse de lo público: La estrategia del capital: <http://informes.seminaritaifa.org/informe-08/>
- Blanco, J., Apaolaza, R., Bosoer, L., & González, A. (Enero de 2015). Movilidades, desplazamientos y territorios: Algunos aportes para el debate de la gentrificación. *Realidades de procesos de desplazamiento en América Latina* (págs. 1-13). Leeds: Working Paper Contested Cities.
- Blaxter, L., Hughes, C., & Tight, M. (2000). *Cómo se hace una investigación*. Barcelona: Editorial Gedisa.
- Bohigas, O. (2000). En defensa de la urbanidad. En J. Borja, & Z. Muxi, *El espacio público, ciudad y ciudadanía* (págs. 4-7). Barcelona: Electa.

- Boldrini, P., & Malizia, M. (2011). Ciudades de apariencia abierta y uso cerrado. Las lógicas de ocupación del espacio de urbanizaciones cerradas y villas miserias. *Conferencia Geográfica Regional* (págs. 1-5). Santiago: Unión Geográfica Internacional.
- Bonilla-Castro, E., & Rodríguez Sehk, P. (2005). *Más allá del dilema de los métodos: La investigación en ciencias sociales*. Bogotá: Editorial Norma.
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza editorial.
- Bourdieu, P. (1994). *Raisons pratiques. Sur la théorie de l'action*. Paris: Éditions du Seuil.
- Bourdieu, P. (2001). 1. Disposiciones de los agentes y estructura del campo de producción. En P. Bourdieu, *Las estructuras sociales de la economía* (págs. 35-105). Buenos Aires: Manantial.
- Bourdieu, P., & Wacquant, L. (2005). *II. El propósito de la sociología reflexiva (Seminario de Chicago)*. Buenos Aires: Siglo veintiuno editores.
- Bracho de Machado, D., Faría, C., & Paredes de López, M. (2007). Dos realidades: dos maneras de habitar conviven hoy en la ciudad. *INVI*, 37-58.
- Briones, G. (2002). *Metodología de la investigación cuantitativa en las Ciencias Sociales*. Bogotá: ARFO editores.
- Bruno, M. F., Lorenzo, N. G., & Garbi, S. L. (2005). Emergencia de nuevos espacios urbanos y de construcción de subjetividad: el "country" y el miedo al Otro. En J. Próspero, S. Murillo, & A. Nuñez, *Nuevas identidades urbanas en América Latina* (pág. 95). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Casal, J., & Mateu, E. (2003). Tipos de muestreo. *Rev. Epidem. Prev.*(1), 3-7.
- Casgrín, A. (2014). Gentrificación empresarial en el centro de Santiago: contradicciones en la producción del espacio residencial. En R. Hodalgo, & M. Janoschka, *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (págs. 59-74). Santiago: Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Castells, M. (1997). *La era de la información: Economías, Sociedad y Cultura*. Madrid: Alianza.

- Castells, M. (2005). *Globalización, desarrollo y democracia: Chile en el contexto mundial*. Santiago: Fondo de Cultura Económica.
- Cea, M. A. (1998). *Metodología cuantitativa. Estrategias y técnicas de investigación social*. Madrid: Síntesis sociológica.
- Centro de Investigación Social Techo-Chile. (2013). *Accesibilidad territorial de campamentos a equipamientos de educación, salud y seguridad en el Gran Valparaíso*. Recuperado el 24 de Noviembre de 2013, de CIS Techo-Chile: <http://www.techo.org/wp-content/uploads/2013/05/Vulnerabilidad-territorial-Valparaiso.pdf>
- Cepeda, G. (2006). La calidad en los métodos de investigación cualitativa: principios de la aplicación práctica para estudios de casos. *Cuadernos de Economía y Dirección de la empresa*(29), 57-82.
- Chapela, F. (1999). Emergencia de las organizaciones sociales de Oaxaca: la lucha por los recursos forestales. *Alteridades*,, 105-112.
- Checa-Artasu, M. (15 de Marzo de 2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3w. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(914), 1-37.
- Chetty, S. (Octubre-Diciembre de 1996). The case study method for research in small- and médium - sized firms. *International small business journal*, 5.
- Chomsky, N. (8 de Mayo de 2005). ¿Qué es la globalización? (D. Mandic, Entrevistador)
- Ciccolella, P., & Mignaqui, I. (2009). Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. En H. Poggiese, & T. Cohen, *Otro desarrollo urbano : ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática* (págs. 39-50). Buenos Aires: CLACSO.
- Clark, E. (2010). The orden and simplicity of Gentrification - A political challenge. En L. Lees, T. Slater, & E. Wyly, *The Gentrification reader* (págs. 24-31). Londres: Routledge.
- Clark, E., Hedin, K., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2), 443 - 463.
- Creswell, J. (2002). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Londres: Sage.

- Criado, M. (2008). El concepto de campo como herramienta metodológica. *Reis. Revista Española de Investigaciones Sociológicas*(123), 11-33.
- Dabat, A. (2002). Globalización, capitalismo actual y nueva configuración espacial del mundo. En Basave, Dabat, Morera, Rivera, & Rodríguez, *Globalización y alternativas incluyentes para el siglo xxi* (págs. 1-44). México D.F.: Porrúa.
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47-76.
- Dascal, G., & Villagrán, J. (1995). La periurbanización y la agricultura metropolitana: aspectos claves del ordenamiento territorial en la periferia de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 35-39.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las Ciudades Latinoamericanas. ¿Impactos de la Globalización? *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*. N° 28, 85.
- De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *América Latina: cidade, campo e turismo*, 15-32.
- De Mattos, C. (Mayo de 2011). *Metropolización y suburbanización*. Recuperado el 13 de Abril de 2014, de Scielo: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008000001&lng=es&tlng=es. 10.4067/S0250-71612001008000001.
- De Mattos, C. (Diciembre de 2012). *De la ciudad a la región urbana: Una evolución inexorable*. Recuperado el 8 de Abril de 2014, de Café de las ciudades: conocimiento, reflexiones y miradas sobre la ciudad: http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_122.htm
- De Mattos, C., Riffo, L., Yañez, G., & Salas, X. (Mayo de 2005). *Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y cambios socio territoriales en el Gran Santiago*. Recuperado el 23 de Junio de 2014, de Observatorio Territoria PUC: <http://www.geo.puc.cl/observatorio/arenas/Mercado%20de%20Trabajo%202004.pdf>
- Del Romero, L., & Lara, L. (2015). De barrio-problema a barrio de moda: gentrificación comercial en Russa-Fa, El "Soho" valenciano. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 35(1), 187-212.

- Delgadillo, V. (Enero de 2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. *Realidades de procesos de desplazamiento en América Latina* (págs. 1-15). Leeds: Working paper Contested Cities.
- Denzin, N., & Lincoln, Y. (1994). *Handbook of qualitative research*. California: Sage.
- Díaz, F., Lourés, M. L., Rodríguez, C., & Devalle, V. (2003). Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. *Reis*, 159-185.
- Díaz, I. (2012). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista crítica de ciencias sociales*.(2), 48-68.
- Díaz, I. (2014). De la gentrificación a la crisis hipotecaria: La geografía de los desahucios en Sevilla a través de las oficinas de la asesoría de vivienda. *Contested Cities*. Working Paper N°10005.
- Domingues, J. M. (2012). *Desarrollo, periferia y semiperiferia en la tercera fase de la modernidad global*. Buenos Aires: CLACSO.
- Donzelot, J. (2007). La ciudad de tres velocidades. En J. Donzelot, J. Walkowirz, I. Parker, J. Varela, E. Burman, & J. Pastor, *La fragilización de las relaciones sociales* (págs. 21-68). Madrid: Círculo de Bellas Artes de Madrid.
- El mercurio de Valparaíso. (Septiembre de 2011). *Temáticas*. Recuperado el 9 de Septiembre de 2014, de Desarrollo inmobiliario del interior: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2012/05/desarrolloinmo2011.pdf>
- El mercurio de Valparaíso. (22 de Febrero de 2014). *Temáticas*. Recuperado el 2 de Julio de 2015, de Desarrollo inmobiliario del interior: <http://tematicas.cl/ee/wp-content/uploads/2014/03/DESARROLLO-INMOBILIARIO-INTERIOR-en-baja.pdf>
- Elissalde, B. (22 de Agosto de 2004). *Metropolización*. Recuperado el 13 de Abril de 2014, de Hypergeo: http://www.hypergeo.eu/IMG/_article_PDF/article_170.pdf
- Entrena, F. (2004). El fenómeno de periurbanización en Europa. *Jornadas europeas de agricultura periurbana* (págs. 1-27). Barcelona: Universidad de Granada.
- Ferrás, C. (2000). Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. *Scripta Nova*(69), 35-54.

- Flores, R. (2009). *Observando Observadores: Una introducción a las Técnicas Cualitativas de Investigación Social*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Católica de Chile.
- Florida, R., & Mellander, C. (Marzo de 2010). There goes the metro: how and why bohemians, artists and gays affect regional housing values. *Journal of Economic Geography*, 10(2), 167-188.
- Font, A. (1997). Anatomía de una metrópoli discontinua: La Barcelona Metropolitana. *Papers*(6), 45-59.
- Fuentes, L., & Sierralta, C. (2004). Santiago de Chile, ¿Ejemplo de una restructuración capitalista global? *EURE, Volumen 30. N°91*, 7-28.
- García Canclini, N. (1997). *Imaginario urbano*. Buenos Aires: Editorial Universitaria de Buenos Aires.
- Garrido, M. (2015). *Noticias recientes*. Recuperado el 2 de Julio de 2015, de La Cruz Inmobiliaria: <http://www.lcinmobiliaria.cl/quien-compra-hoy-una-vivienda-en-la-cruz-esta-tomando-una-correcta-decision/>
- Gasic, I. (2012). Gentrificación en el pericentro metropolitano del Gran Santiago (Tesis de pregrado). Universidad de Chile, Santiago, Chile.
- Germani, G. (Julio de 1967). La ciudad como mecanismo integrador. *Revista Mexicana de Sociología*, 29(3), 387-406.
- Gilbert Ceballos, J. (1997). *Introducción a la Sociología*. Santiago: LOM Ediciones.
- Glass, R. (1964). Introduction: aspects of change. En R. Glass, *London: Aspects of Change* (págs. 13-43). Londres: Centre for urban studies.
- González, F. *Reconstrucción del espacio social-urbano: La disputa por el modelo de gestión de la ciudad de Valparaíso (tesis de pregrado)*. Universidad de Valparaíso, Viña del mar, Chile.
- González, M. (Mayo de 2002). Aspectos éticos de la investigación cualitativa. *Revista Iberoamericana de Educación*(29), 85-103.
- Gottdiener, M., & Feagin, J. (Enero-Abril de 1990). El cambio de paradigmas en la sociología urbana. *Revista Sociológica*, 5(12), 209-238.

- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, human geography*, 71(1), 3-17.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hernández-Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la investigación*. Ciudad de México: Mc Graw Hill.
- Hidalgo, R., & Zunino, H. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *Revista EURE*, 37(111), 79-105.
- Hidalgo, R., Borsdorf, A., & Sánchez, R. (2007). Hacia un nuevo tejido urbano. Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile. *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, 39(151), 115-135.
- Hidalgo, R., Borsdorf, A., Zunino, H., & Alvarez, L. (2008). Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: Precariópolis estatal y Privatópolis inmobiliaria. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 1-20.
- Hines, J. D. (2010). Rural gentrification as permanent tourism: the creation of the 'New' West Archipelago as postindustrial cultural space. *Environment and Planning D: Society and Space*, 28, 509 ^ 525.
- Hoffmann, O. (2007). Identidad-espacio: relaciones ambiguas. En I. Estrada, & P. Labazée, *Globalización y localidad : espacios, actores, movilidades e identidades* (págs. 431-450). Mexico: Casa Chata.
- Ilustre municipalidad de La Cruz. (Septiembre de 2006). *Declaración impacto ambiental Plan seccional zona urbana comuna de La Cruz*. Recuperado el 16 de Mayo de 2012, de Ilustre municipalidad de La Cruz: http://www.e-seia.cl/archivos/DIA_Plan_Seccional_Zona_Urbana_Comuna_de_La_Cruz_Final.pdf
- Ilustre municipalidad de La Cruz. (Septiembre de 2006). *Memoria explicativa del plan seccional zona urbana comuna de La Cruz*. Recuperado el 23 de Abril de 2014, de Servicio de evaluación ambiental: <http://www.e->

seia.cl/archivos/77a_Memoria_Explicativa_Pla_Seccional_Zona_Urbana_Comun
a_La_Cruz.pdf

Ilustre municipalidad de La Cruz. (Septiembre de 2007). *Plan seccional zona urbana comuna de La Cruz*. Recuperado el 16 de Mayo de 2012, de Ilustre municipalidad de La Cruz: http://www.e-seia.cl/archivos/DIA_Plan_Seccional_Zona_Urbana_Comuna_de_La_Cruz_Final.pdf

Ilustre Municipalidad de La Cruz. (2014). *Plan de Desarrollo Comunal*. Recuperado el 26 de Mayo de 2014, de Ilustre Municipalidad de La Cruz: <http://www.lacruz.cl/imagenes/PLADECO/PLADECOII.pdf>

Ilustre Municipalidad de Santiago. (2015). *Entidades municipales*. Recuperado el 4 de Abril de 2015, de Ilustre Municipalidad de Santiago: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/paginas/entidades/cordesan-2>

Irarrázabal, F. (2012). El imaginario "verde" y el verde urbano como instrumento de consumo inmobiliario: configurando las condiciones ambientales del área metropolitana de Santaigo. *Revista INVI*, 27(75), 73-103.

Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En J. Michelini, *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (págs. 82-104). Madrid: Catarata.

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin. A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 54-94.

Jiménez, J. (2004). Mobbing inmobiliario. *RTS. Revista de trebakk social*(175), 78-89.

Jordá, B., Ampuero, O., González, J., & Magal, T. (2010). Análisis lingüístico de los nombres de marca españoles. *Revista de Lingüística y Lenguas Aplicadas*, 5, 77-88.

Jungemann, B. (2008). Organizaciones sociales y anclaje territorial Escenarios y componentes de la transformación socioterritorial y local en Venezuela. *Cuaderno de CENDES*, 1-34.

Kaztman, R. (2001). Seducidos y abandonados: es asilamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la Cepal*. N°75, 175-189.

Kowaric, L. (2000). *Escritos urbanos*. São Paulo: Editora 34.

- Lacarrieu, M. B., Girola, M. F., Thomas, A. G., Yacovino, M. P., Lekerman, V., & Crovara, M. E. (Mayo/Agosto de 2011). Procesos de recualificación y relegación en la ciudad de Buenos Aires. Repensando la noción de ciudad-fragmento y la despolitización de lo urbano. *Argumentos*, 24(66), 15-35.
- Lamy, B. (2006). Sociología urbana o Sociología de lo urbano. *Estudios Demográficos y Urbanos. Enero-Abril, Año/Volumen 21, Número 001*, 211-225.
- Ley, D. (1981). Inner city revitalization in Canada: a Vancouver case study. *Canadian Geographer*, 25, 124-148.
- Ley, D. (1993). Past elites and present gentry: neighborhoods of privilege in the inner city. En L. Bourne, & D. Ley, *The changing social geography of Canadian cities* (págs. 214-233). Montreal: McGill-Queens University Press.
- López, E. (2008). *Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005*. Recuperado el 16 de Octubre de 2014, de Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>
- López, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*(56), 31-52.
- López, E. (29 de Abril de 2014). *29 abril / Tom Slater – “Gentrificación: la falsa “elección” del urbanismo contemporáneo”*. Recuperado el 25 de Junio de 2014, de Contested Cities Santiago: <http://contested-cities.net/CCsantiago/slater-29abril2014/>
- López, E., Gasic, I., & Meza, D. (Noviembre de 2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del gran Santiago. *INVI, XXVII*(76), 75-114.
- 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. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*(56), 31-52.
- López-Morales, E., Gasic, I., & Meza, D. (Noviembre de 2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso

- de gentrificación en Santiago de Chile, 200-2012. *Cadernos metropole*, 16(32), 565-586.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*(28), 195-240.
- Marrero, I. (1 de Agosto de 2003). *¿Del Manchester catalán al Soho Barcelonés? la renovación del barrio del Poble Nou en Barcelona y la cuestión de la vivienda*. Recuperado el 3 de Septiembre de 2015, de Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(137\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(137).htm)
- Martín Crespo, M., & Salamanca, A. (2007). El muestreo en la investigación cualitativa. *Nure investigación*(27), 1-4.
- Martínez, M. (2010). Restructuración urbana en Pekín. *Zainak*. N°32, 347-367.
- Martínez, P. (2006). El método de estudio de caso. Estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento y Gestión*(20), 165-193.
- Martínez, P. (7 de Junio de 2010). *Escuela Sociológica de Chicago y las respuestas marxistas, estructuralistas y posmodernas*. Recuperado el 2 de Julio de 2014, de SlideShare: <http://www.slideshare.net/pmartine/escuela-ecologica-de-chicago-y-las-respuestas-marxistas>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso. (2014). *Plan de reconstrucción Valparaíso*. Recuperado el 11 de Julio de 2014, de Gobierno Regional Valparaíso: <http://www.gorevalparaiso.cl/archivos/planreconstruccion.pdf>
- MINVU. (2014). *Planificación urbana*. Recuperado el 29 de Octubre de 2014, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo : http://www.minvu.cl/opensite_20061113163052.aspx
- Motta, J. (13 de Septiembre de 2010). *La lógica del sector público: ¿reforma al servicio de qué modelo?* Recuperado el 5 de Enero de 2015, de IX Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias de la Universidad de la República: http://cienciassociales.edu.uy/wp-content/uploads/2013/archivos/Mesa_23_Motta.pdf
- Motto, C. (2005). Enemigos urbanos. La construcción de identidades amenazantes y nuevas políticas urbanas y sociales. En J. Roze, S. Murillo, & A. Nuñez, *Nuevas*

- identidades urbanas en América Latina* (págs. 161-191). Buenos Aires: ESOACIO Editorial.
- Nates, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Antropología y Sociología*, 253-269.
- Nuñez, A., & Lado, S. (2005). Identidad espacio-temporal vecinal y violencia simbólica. En J. Roze, S. Murillo, & A. Nuñez, *Nuevas identidades urbanas en América Latina* (págs. 15-35). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Organización Movimiento Pro-vecino. (2013). *Manual para la organización vecinal*. Recuperado el 24 de Noviembre de 2013, de Organización Movimiento Pro-vecino: http://www.provecino.org.mx/pdfs/M_Organizacion_Vecinal.pdf
- Park, R. E. (1990). *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Barcelona: Cultura Libre.
- Park, R., Burgess, E., & McKenzie, R. (1925). *The city*. Chicago: University of Chicago Press.
- Pellicer, F. (1998). El ciclo del agua y la reconversión del paisaje periurbano en las ciudades de la Red C-6. En F. Monclús, *La ciudad dispersa* (págs. 111--142). Barcelona: Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona.
- Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonization. *Journal of Rural Studies*(2), 123-140.
- Pirez, P. (Octubre-Diciembre de 1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades*, 1-12.
- Pla Consuegra, M. (Septiembre de 1999). El rigor en la investigación cualitativa. *Atención primaria*, 24(5), 295-300.
- Portal inmobiliario. (2 de Febrero de 2010). *Santiago concentra la mayor oferta de departamentos usados de 1 dormitorio a la venta*. Recuperado el 4 de Agosto de 2015, de Portal inmobiliario: <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialID=13273>
- Portal inmobiliario. (21 de Junio de 2011). Valle Molinos: casas de excelentes terminaciones en La Cruz. Santiago, Región Metropolitana, Chile. Recuperado el 1 de Julio de 2015, de <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialID=16821>

- Portal inmobiliario. (24 de Febrero de 2012). Rivera del Valle, calidad de vida en la V Región. Santiago, Región Metropolitana, Chile. Recuperado el 1 de Julio de 2015, de <http://www.zoominmobiliario.com/prensa.php?i=5513&titulo=Rivera+del+Valle%2C+calidad+de+vida+en+la+V+Regi%F3n>
- Pujadas, I. (2009). Movilidad residencial y expansión urbana en la región metropolitana de Barcelona, 1982-2005. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1-31.
- Quintana, A. (2006). Metodología de Investigación Científica Cualitativa. *Psicología: Tópicos de actualidad*, 47-84.
- Rincón, O. (2005). *Televisión, video y subjetividad*. Bogotá: Grupo Editorial Norma.
- Rodríguez, J. (2001). Segregación residencial socioeconómica ¿Qué es? ¿Cómo se mide? ¿Qué está pasando? ¿Importa? *CEPAL - Serie Población y Desarrollo. N°16*, 7-72.
- Rodríguez, M., & Llorcar, J. (2004). Estudios longitudinales: concepto y particularidades. *Revista Española de Salud Pública*, 78(2), 141-148.
- Rodríguez, P. (2003). Restructuración urbana y producción de la ciudad: el Brasil urbano. *Colección Mediterráneo Económico: Ciudades, arquitectura y espacio urbano. N°3*, 21-27.
- Roze, J., Murillo, S., & Nuñez, A. (2005). *Nuevas identidades urbanas en América Latina*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista EURE*, 26(77), 48-80.
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas. *EURE. N° 82*, 21-42.
- Sabatini, F., Sarella, M., & Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión: o la ciudad latinoamericana en una encucijada histórica. *Revista 180*, 13(24), 18-25.
- Salazar, A. (1 de Agosto de 2010). *Transformaciones socio-territoriales en la periferia metropolitana: la ciudad periurbana, estrategias locales y gobernanza en Santiago de Chile*. Recuperado el 06 de Septiembre de 2015, de Scripta Nova.

Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales:
<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-47.htm>

- Salcedo, R. (2007). La lucha por el espacio urbano. En O. Segovia, *Espacios públicos y construcción social: hacia un ejercicio de ciudadanía* (págs. 69-78). Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Sánchez, J. (2 de Julio de 2009). *Problemas en los procesos de participación ciudadana en gobiernos locales del Perú*. Recuperado el 15 de Mayo de 2015, de Participación ciudadana:
<http://descentralizacionverdadera.blogspot.com/2009/07/problemas-en-los-procesos-de.html>
- Sargatal, M. (1 de Agosto de 2001). Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio de Raval en Barcelona. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 66(94), 1-22.
- Schlack, E., & Turnbull, N. (Diciembre de 2011). Capitalizando lugares auténticos: Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *ARQ*(79), 2842.
- Sequera, J. (2013). *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid (Tesis doctoral)*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Sequera, J., & Janoschka, M. (Mayo-Junio de 2012). Ciudadanía y espacio público en la era de la globalización neoliberal. *ARBOR, Ciencia, Pensamiento y Cultura*, 188(755), 515-527.
- Servicio Nacional del Adulto Mayor. (Julio de 2003). *Catastro de población adulta mayor: Adultos mayores por Regiones, Comunas y Porcentajes*. Recuperado el 25 de Junio de 2015, de Instituto Nacional de Estadísticas:
http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_sociales_culturales/adulto_smayores/pdf/mayorescenso2002.pdf
- 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 - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action*, 13(2), 292-312.

- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Solana, M. (2008). El encanto de lo rural, los términos del debate sobre la migración hacia áreas rurales desde la geografía británicas y las contribuciones españolas. Un estado de la cuestión. *Biblio 2W: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Volumen XIII. N°776*, 13-18.
- Stake, R. (1995). *The art of case study research*. Londres: Sage.
- Torres, M. (2006). Recuperación de la renta urbana: Una tarea ética pendiente. *Revista INVI*, 42-70.
- Valles, M. (2003). *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Madrid: Editorial Síntesis .
- Vicuña del río, M. (Agosto de 2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *Revista INVI*, 28(78), 181-219.
- Virilo, P. (2011). *Ciudad pánico: el afuera comienza aquí*. Buenos Aires : Capital intelectual.
- Watt, P. (Marzo de 2008). The Only Class in Town? Gentrification and the Middle-Class Colonization of the City and the Urban Imagination. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 206-211.
- Yañez, D. (20 de Mayo de 2014). *Las presiones de las inmobiliarias para apoderarse de los barrios*. Recuperado el 21 de Agosto de 2015, de The Clinic online: <http://www.theclinic.cl/2014/05/20/las-presiones-de-las-inmobiliarias-para-apoderarse-de-los-barrios/>
- Yin, R. (1984). *Case study research*. California: Sage.
- Yoclevsky, R. (1993). Reseña de "Antecedentes de la sociología urbana" de Roberto Donoso Salinas. *Política y Cultura, Invierno(3)*, 397-399.
- Zárate, A. (1984). *El mosaico urbano: organización interna y vida en las ciudades*. Madrid: Cincel. Cuadernos de Estudio. Geografía.

12. ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: Población total y porcentaje de variación para 1992-2002-2012 en las comunas del AMV y área periférica (en n° de habitantes).....	11
TABLA 2: Matriz de operacionalización.....	51
TABLA 3: Tipificación de unidades de análisis y criterio de inclusión.....	52
TABLA 4: Resumen aspectos metodológicos.....	56
TABLA 5: Tipología de participación en la competitividad espacial.....	70
TABLA 6: Características de la oferta inmobiliaria según tipología para el periodo 2002-2014	87
TABLA 7: Nombres de proyectos inmobiliarios emplazados en el área urbana de La Cruz.....	114
TABLA 8: Tipología de desplazamiento de población por gentrificación	136
TABLA 9: Tenencia de vivienda en La Cruz.....	139
TABLA 10: Variación de la población y viviendas 1992-2002.....	151
TABLA 11: Número de empresas según rubro.....	153
TABLA 12: Número de organizaciones sociales y comunitarias en La Cruz para el año 2011	161
TABLA 13: Tipología de las organizaciones en zonas de riesgo de desplazamiento..	162

13. ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: Distribución de la población según asentamiento urbano o rural en la comuna de La Cruz (periodo 1994 – 2011)	15
GRÁFICO 2: Participación según tipología de viviendas en la oferta inmobiliaria de La Cruz durante el periodo 2002-2014	86
GRÁFICO 3: Renta capitalizada de suelo (RCS1) capturada en el área urbana durante el periodo 2002-2014.....	89
GRÁFICO 4: Renta potencial (RCS2) obtenida en el área urbana durante el periodo 2002-2014	90
GRÁFICO 5: Renta potencial (RCS2) y renta capitalizada de suelo (RCS1) capturada durante el periodo 2002-2014.....	91
GRÁFICO 6: Brecha de renta durante el periodo 2002-2014.....	92
GRÁFICO 7: Evolución de la renta capitalizada de suelo (RCS1) y la brecha de renta durante el periodo 2002-2014.....	93
GRÁFICO 8: Evolución de la renta capitalizada de suelo (RCS1), renta potencial (RCS2) y brecha de renta durante el periodo 2002-2014.....	94
GRÁFICO 9: Evolución de la Tasa de acumulación durante el periodo 2002-2014	95
GRÁFICO 10: Tasa de acumulación, RCS1 y RCS2 durante el periodo 2002-2014.....	96
GRÁFICO 11: Renta capitalizada de suelo (RCS1) según zonas	97
GRÁFICO 12: Precio de unidades máximo, promedio y mínimo según zona	98
GRÁFICO 13: Renta potencial (RCS2) según zonas	99
GRÁFICO 14: RCS1, RCS2 y brecha de renta según zonas	100
GRÁFICO 15: Tasa de acumulación según zonas	101

14. ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: Modelo de las 5 fases de la gentrificación	41
FIGURA 2: Características del desplazamiento exclusivamente en La Cruz	141
FIGURA 3; Características del desplazamiento por presión en La Cruz	144
FIGURA 4: Componentes del análisis del desplazamiento poblacional	146
FIGURA 5: El análisis del cambio en el paisaje urbano en las etapas de consolidación de la gentrificación en la Cruz	158
FIGURA 6: Identificación del proceso de desplazamiento poblacional radial a partir del cambio del paisaje urbano.....	159

15. ÍNDICE DE IMAGENES

IMAGEN 1: Fotografía del paisaje urbano dual en la comuna de La Cruz	61
IMAGEN 2: Fotografías de la contaminación visual en Av. 21 de Mayo.....	62
IMAGEN 3: Imágenes de la organización "No más condominios en La Cruz"	66
IMAGEN 4: Fotografías de zonas de áreas verdes de agricultura y casas tipo quinta ...	73
IMAGEN 5: Eslogan del municipio de La Cruz	104
IMAGEN 6: Publicidad inmobiliaria en la vía pública	106
IMAGEN 7: Basural ubicado en población Bolonia.....	110
IMAGEN 8: Paisaje de segregación en Av. 21 de Mayo, condominio Alto La Cruz.....	111
IMAGEN 9: Publicidad web de proyecto inmobiliario "Las Encinas de La Cruz"	117
IMAGEN 10: Publicidad web de proyecto inmobiliario "Alto La Cruz" y "Plaza La Cruz"	118
IMAGEN 11: Condiciones ambientales producidas artificialmente al interior del complejo habitacional "Terravida"	119
IMAGEN 12: Publicidad web de proyecto habitacional "Villa Turín"	120
IMAGEN 13: Publicidad web de proyecto inmobiliario "Rinconada del Valle"	120
IMAGEN 14: Publicidad web de proyecto inmobiliario "La Reserva"	121
IMAGEN 15: Portada del artículo "La autopista que llevó al desarrollo"	124
IMAGEN 16: Ejemplo de la exaltación de atributos medioambientales en publicidad de casa quinta	126
IMAGEN 17: Portada revista "Desarrollo inmobiliario del interior" de Septiembre del 2011	127
IMAGEN 18: Ejemplo de sistematización de elementos sobre calidad de vida	128
IMAGEN 19: Ejemplo de las representaciones de las familias en la publicidad de los condominios en La Cruz.....	130
IMAGEN 20: Portada de artículo relacionado a la movilidad residencial en revista especializada.....	131
IMAGEN 21: Construcciones tipo villa cerrada en La Cruz	165

16. ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 1: Ubicación de la comuna de La Cruz en la Región de Valparaíso.....	12
MAPA 2: Ubicación de la comuna de La Cruz en la Provincia de Quillota	13
MAPA 3: Comportamiento de la expansión del área urbana de La Cruz	14
MAPA 4: Espacio residencial en área urbana de la comuna de La Cruz	16
MAPA 5: Vialidad norte-sur en la comuna de La Cruz	64
MAPA 6: Zonificación de equipamiento en el área urbana de la comuna de La Cruz	75
MAPA 7: Mapa de la localización de condominios en relación a Av. 21 de Mayo	156

17. SIGLAS

BR:	Brecha de renta
CBRQ:	Conservador de Bienes Raíces de Quillota
DOM:	Departamento de Obras Municipales
MERVAL:	Metro Regional de Valparaíso
PRC:	Plan Regulador Comunal
PSC:	Plan Seccional Comunal
RCS1:	Renta capitalizada de suelo
RCS2:	Renta potencial de suelo
Ta:	Tasa de acumulación

18. ANEXOS

18.1. PAUTA DE ENTREVISTAS

18.1.1. Vecino desplazado

Pauta entrevista semi-estructurada

Tipología del sujeto: Desplazado

Desplazamiento

- Al optar por esta nueva casa, ¿ eligió un lugar con más m² y habitaciones que su casa anterior?
- ¿ Conoce usted algunos otros casos de familias que tuvieron que desplazarse por la llegada de otros proyectos inmobiliarios? ¿ Fueron vecinos próximos?
- ¿ Está conforme con la vida de barrio que lleva en su nueva casa?

Brecha de renta

- ¿ Se siente conforme con el dinero que obtuvo por la venta de su propiedad?
- ¿ La decisión de migrar a otro domicilio estuvo condicionada por el dinero que pudo obtener con la venta de su propiedad?

Capital social

- ¿ Sabía usted si existía alguna organización vecinal en funcionamiento que intervenga en la planificación urbana comunal de La Cruz?
- ¿ Cree usted que se vio afectado por la llegada de nuevos proyectos inmobiliarios en la comuna de La Cruz?
- ¿ Cree usted que la comuna está preparada para el crecimiento poblacional?
- Si tuviera la oportunidad, ¿ Volvería a vivir a La Cruz?

18.1.2. Agente inmobiliario

Pauta entrevista semi-estructurada

Tipología del sujeto: Agente inmobiliario

- ¿Cuáles fueron los factores que los convencieron a hacer una obra en la comuna de la cruz?
- A grandes rasgos, respecto a las exigencias de papeleo... ¿fue más engorroso o menos engorroso concretar un proyecto en la comuna de la cruz en comparación a otros proyectos realizados por su inmobiliaria en otras zonas?
- ¿Qué tan exitosos han sido los proyectos en la comuna de la cruz?
- ¿Tienen estimado la realización de más proyectos para la comuna?

18.1.3. Agente municipal

Pauta entrevista semi-estructurada

Tipología del sujeto: Agente municipal

Desplazamiento



- ¿Cuál es el tipo de residente que está arribando actualmente en la zona que estamos analizando? ¿Hay algún interés del municipio por atraer un determinado tipo de residente a las áreas centrales? ¿Cómo lo caracterizaría?

Prácticas normativas

Mecanismos para la atracción inmobiliaria:

- ¿Se han generado modificaciones regulatorias para insertarse en la competencia espacial del mercado residencial?
- ¿Qué tan importante es la adquisición del capital privado de las inmobiliarias para las arcas municipales?
- ¿Se han enfocado en atraer inversión inmobiliaria entorno a (a) ejes estructurantes; (b) entorno a terrenos específicos (por ej, sitios eriazos); (c) zonas específicas de acuerdo a planes de repoblación, programas de mejoramiento de EEPP?

Mecanismos para la expansión inmobiliaria:

- ¿Existen prácticas municipales para aumentar la cantidad de suelo disponible para la exp. Urb.?
- ¿Se expande la zona urb de acuerdo a un polo específico (exp. Contigua) o más bien a una exp. Dispersa?

Mecanismos para el desplazamiento inmobiliario

- ¿El desarrollo inmobiliario está concentrado al interior de una zona (intra-zonal) o más bien al exterior de una zona (intra-comunal)?

Perspectiva comunal

- ¿Cuál cree usted es la función principal y predominante de su comuna?
- ¿Cuál es la perspectiva comunal respecto al desarrollo urbano?
- ¿cuáles son los beneficios del ingreso de las inmobiliarias?
- ¿Cuáles son los aspectos perjudiciales del ingreso de las inmobiliarias?
- ¿Tiene el Estado terrenos para vivienda social en la comuna?

18.1.4. Vecino no-desplazado

Pauta entrevista semi-estructurada

Tipología del sujeto: No-Desplazado

Desplazamiento

- ¿Conoce el caso de alguna persona de la comuna que haya vendido su propiedad a una inmobiliaria?
- ¿Tiene intenciones de permanecer en su lugar de residencia o más bien emigrar a otra zona?
- ¿La decisión de migrar o permanecer en su domicilio está condicionada por la renta que pueda obtener en la venta de su propiedad?
- ¿En cuál comuna le gustaría relocalizarse en el caso que vendiera su propiedad?

Brecha de renta

- ¿Usted cree que su propiedad actualmente vale más o menos después de la llegada de los condominios a su sector?

Capital social

- ¿Existe alguna organización vecinal en funcionamiento que intervenga en la planificación urbana comunal?
- ¿Existe actualmente alguna demanda vecinal focalizada en alguna zona en reestructuración?

Cambio sociodemográfico y espacial

- ¿La aparición de nuevos condominios y villas es un fenómeno recurrente en la comuna?
- ¿La infraestructura y los servicios (colegios, comercio, etc.) han mejorado en los últimos años?
- ¿Cree usted que en su barrio hay plazas y parques suficientes para los vecinos?
- ¿Usted cree que el sistema de transporte ha cambiado bastante en la comuna durante el último tiempo?

- ¿La congestión vehicular y los ruidos molestos son un fenómeno constante y nuevo?
- ¿Los cambios ocurridos durante el último tiempo en la comuna lo han afectado o beneficiado?
- ¿Cuál de los siguientes adjetivos identifican mejor a su comuna actualmente?: urbana, rural, rural en transición, urbana residencial
- ¿Cuál cree usted es la función principal y predominante de su comuna?: agrícola, residencial ..
- ¿Cuáles serían los efectos causados por los edificios más cercanos a su propiedad? Ej.. Efecto sombra,, interrupción de vista, mejor seguridad, maor congestión...
- ¿Es posible evidenciar un cambio en su vida de barrio a partir de la aparición de nuevos proyectos inmobiliarios en la comuna?
- ¿Cuál es la proximidad en la relación con sus vecinos? ¿son personas desconocidas, conocidas, sus amigos, gente a la cual saluda solamente..?
- ¿Se ve mucha más gente que antes en la comuna?
- Respecto a la gente nueva de la comuna, ¿usted cree que son similares o distintos, en términos económicos, a los habitantes con más antigüedad?
- ¿La construcción de nuevos condominios o villas ha limitado el espacio de recreación de su familia?

18.2. FICHA DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA

FICHA DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA		
ANTECEDENTES GENEI		Nombre del proyecto
		Rol del Predio
		Año de obtención Permiso
		Edificación
		Inmobiliaria propietaria
Características físicas del terreno		Superficie predial (m ²) (sup)
		Altura Edificación
		Zona Plan Regulador (si corresponde)
		RCS1 (promedio renta capitalizada por antiguos propietarios)
Características de las viviendas vendidas		Proyectos de tipos de vivienda
		UF
		m ²
		UF/m ²
		Cantidad (n)
Valores Construcción		Derecho de edificación
		Presupuesto
Costos Asociados		RCS-2 (uf)
		RCS-2 (uf/m ²)
		Tasa Acumulación

Fuente: Elaboración propia ()

18.2.1. Base de datos cuantitativa

N° REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	OFERTA			AÑO	RCS1		RCS2		BR
		PRECIO UF	SUP PREDIO m2			ZONA	RCS1 UF	RCS1 UF/m2	RCS2 UF	
38	Camino del Sol	2.910	6.500	2002	6	3.982	0,61	275.640	42	42
39	Camino del Sol II	3.019	14.700	2003	6	4.663	0,32	450.530	31	30
22	Alto La Cruz	2.757	3.000	2004	2	1.994	0,66	148.000	49	49
34	Jardines de La Cruz	2.658	6.900	2004	2	4.585	0,66	369.169	54	53
36	Condominio Los Boldos	430	6.800	2005	1	4.870	0,72	128.917	19	18
35	Sol de Toscana I	4.297	18.650	2005	2	10.492	0,56	716.204	38	38
25	Plaza La Cruz	2.924	3.700	2006	5	2.576	0,70	97.463	26	26
30	Campo Verde	2.645	22.000	2006	7	15.316	0,70	390.000	18	17
9	TerraCruz	2.531	6.500	2007	3	4.329	0,67	332.968	51	51
37	Don Camilo I	3.244	8.900	2007	5	5.660	0,64	332.968	37	37
23	Sol de Toscana II	2.487	18.600	2007	2	12.120	0,65	199.781	11	10
29	Plaza del sol	1.400	3.500	2008	3	1.939	0,55	86.161	25	24
16	Jardín del sol	1.846	3.800	2008	3	2.105	0,55	83.699	22	21
24	Las Encinas de La Cruz	1.969	4.100	2008	3	2.271	0,55	92.316	23	22
31	Campo Grande	2.240	20.000	2008	7	11.078	0,55	374.186	19	18
1	Riviera del valle	2.505	13.700	2009	1	7.353	0,54	262.399	19	19
2	Valle Molinos	2.363	51.400	2009	1	27.588	0,54	298.181	6	5
28	Campanario	5.964	5.000	2010	1	2.684	0,54	117.006	23	23
32	Don Camilo II	1.431	8.100	2010	2	4.890	0,60	169.367	21	20
10	Portal Cordillera	1.965	3.000	2011	3	1.560	0,52	75.124	25	25
26	VeraCruz	2.103	19.000	2011	5	9.882	0,52	351.350	18	18
33	Mallorca	4.257	8.900	2012	3	4.487	0,50	111.802	13	12
3	Las Palmas de La Cruz	907	12.000	2012	1	6.049	0,50	33.608	3	2
27	Portal Los Andes	1.535	30.000	2012	2	15.124	0,50	504.119	17	16
5	La Foresta de La Cruz	2.060	1.300	2013	1	1.096	0,84	8.766	7	6
7	Quinta Merced	2.202	3.000	2013	1	3.232	1,08	29.585	9	9
11	Alcázar de Toledo	3.452	3.300	2013	6	5.572	1,69	43.830	13	12
40	Terravida II	1.644	5.000	2013	2	10.957	2,19	104.096	21	19
14	Marbella	2.301	5.000	2013	5	3.232	0,65	54.787	11	10
8	La Hacienda	2.082	5.600	2013	5	8.240	1,47	60.266	10	9
17	Las Araucarias de La Cruz	1.096	7.000	2013	6	6.629	0,95	76.702	11	10
19	Sol Oriente II	1.972	9.600	2013	8	6.596	0,69	53.692	6	5
20	Villa Turín	1.129	9.800	2013	3	13.160	1,34	71.223	7	6
41	Rinconada del valle II	4.043	10.000	2013	4	4.931	0,49	104.096	10	10
13	Rinconada del Valle I	3.653	12.300	2013	4	21.953	1,78	90.947	7	6
15	Prados de La Cruz	2.323	12.400	2013	2	10.957	0,88	56.979	5	4
21	Villa Florencia	1.929	17.000	2013	3	43.830	2,58	273.936	16	14
4	Terravida I	1.644	18.700	2013	1	10.738	0,57	93.138	5	4
18	Sol Oriente I	1.950	60.000	2013	8	35.064	0,58	164.362	3	2
12	Rinconada de La Cruz	3.382	12.700	2014	6	13.423	1,06	47.563	4	3
6	La Reserva	1.903	15.100	2014	6	15.960	1,06	264.763	18	16

Fuente: Elaboración propia (2014)

18.3. MATRIZ DE CONSISTENCIA

OBJETIVO ESPECÍFICO	PRODUCCIÓN DE DATOS		ANÁLISIS DE DATOS	
	TÉCNICA	FUENTE	TÉCNICA	RECURSO
Identificar las características espaciales generadas por el proceso de gentrificación	(1) Entrevista semi-estructurada (2) Análisis documental	(1) -DOM La Cruz -RRPP inmobiliarias -Población zona gentrificada (2)	(1) Análisis de contenido (2) Análisis cuantitativo descriptivo	(1) Atlas ti (2) Redatam ArcGIS
Identificar y caracterizar la lucha por capitales en relación al proceso de gentrificación		(2) -Docs oficiales municipalidad -Docs oficiales inmobiliaria -Docs informales inmobiliaria -Docs informales ciudadanía		
Identificar y caracterizar las prácticas y estrategias regulatorias municipales del suelo urbano vinculadas al proceso de gentrificación				
Fuente: Elaboración propia ()				
Identificación de temas de suelo de los vecinos-propietarios y los agentes inmobiliarios	(revisión expedientes)	de -Planos oficiales de división predial -Registro de propiedades -Expedientes de edificación -Expedientes de impacto ambiental	Docs oficiales municipalidad: Análisis cuantitativo descriptivo: Análisis brecha de renta	ArcGIS Microsoft Excel

Fuente: Elaboración propia ()

18.4. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN

18.4.1. Matriz de operacionalización: vecino no-desplazado

CONCEPTO	DIMENSIONES DEL CONCEPTO	SUBDIMENSIONES	PREGUNTA	
1. GENTRIFICACIÓN	1.1 Desplazamiento		¿Conoce el caso de alguna persona de la comuna que haya vendido su propiedad a una inmobiliaria?	
			¿Tiene intenciones de permanecer en su lugar de residencia o más bien emigrar a otra zona?	
			¿La decisión de migrar o permanecer en su domicilio está condicionada por la renta que pueda obtener en la venta de su propiedad?	
			¿En cuál comuna le gustaría relocalizarse en el caso que vendiera su propiedad?	
		1.2 Brecha de renta		¿Usted cree que su propiedad actualmente vale más o menos después de la llegada de los condominios a su sector?
	1.3 Restructuración espacial	1.3.1 Organización vecinal		¿Existe alguna organización vecinal en funcionamiento que intervenga en la planificación urbana comunal?
				¿Existe actualmente alguna demanda vecinal focalizada en alguna zona en restrucción?
		1.3.2 Cambio sociodemográfico y espacial		¿La aparición de nuevos condominios y villas es un fenómeno recurrente en la comuna?
				¿La infraestructura y los servicios (colegios, comercio, etc.) han mejorado en los últimos años?
				¿Cree usted que en su barrio hay plazas y parques suficientes para los vecinos?
				¿Usted cree que el sistema de transporte ha cambiado bastante en la comuna durante el último tiempo?
				¿La congestión vehicular y los ruidos molestos son un fenómeno constante y nuevo?
			¿Los cambios ocurridos durante el último tiempo en la comuna lo han afectado o beneficiado?	
	1.3.3 Efectos de la proximidad a Condominios		¿Cuál de los siguientes adjetivos identifican mejor a su comuna actualmente?: urbana, rural, rural en transición, urbana residencial	
		¿Cuál cree usted es la función principal y predominante de su comuna?: agrícola, residencial ...		
	1.3.4 Capital social		¿Cuáles serían los efectos causados por los edificios más cercanos a su propiedad? Ej.: Efecto sombra, interrupción de vista, mejor seguridad, maor congestión...	
			¿Es posible evidenciar un cambio en su vida de barrio a partir de la aparición de nuevos proyectos inmobiliarios en la comuna?	
			¿Cuál es la proximidad en la relación con sus vecinos? ¿son personas desconocidas, conocidas, sus amigos, gente a la cual saluda solamente...?	
			¿Se ve mucha más gente que antes en la comuna?	
			Respecto a la gente nueva de la comuna, ¿usted cree que son similares o distintos, en términos económicos, a los habitantes con más antigüedad?	
			¿La construcción de nuevos condominios o villas ha limitado el espacio de recreación de su familia?	

Fuente: Elaboración propia ()

18.4.2. Matriz de operacionalización: vecino desplazado

CONCEPTO	DIMENSIONES DEL CONCEPTO	SUBDIMENSIONES	PREGUNTA																	
1. GENTRIFICACIÓN	1.1 Desplazamiento	1.1.1 Llegada a nueva residencia	Al optar por esta nueva casa, ¿Elegió un lugar con más m2 y habitaciones que su casa anterior?																	
		1.1.2 Salida de residencia anterior	¿Conoce usted algunos otros casos de familias que tuvieron que desplazarse por la llegada de otros proyectos inmobiliarios? ¿eran vecinos próximos? ¿Qué lo motivó a vender su casa?																	
	1.2 Brecha de renta		¿La decisión de migrar a otro domicilio estuvo condicionada por el dinero que pudo obtener con la venta de su propiedad? ¿Se siente conforme con el dinero que obtuvo por la venta de su propiedad?																	
	1.3 Restructuración espacial	1.3.1 Consulta ciudadana	¿Sabía usted si existía alguna organización vecinal en funcionamiento que intervinga en la planificación urbana comunal de La Cruz? ¿Cree usted que se vio afectado por la llegada de nuevos proyectos inmobiliarios en la comuna de La Cruz? Si tuviera la oportunidad, ¿Volvería a vivir a La Cruz? ¿Cree usted que la comuna está preparada para el crecimiento poblacional?																	

Fuente: Elaboración propia ()

18.4.3. Matriz de operacionalización: nuevo residente

DIMENSIONES DEL CONCEPTO	SUBDIMENSIONES	PREGUNTA											
1.1 Desplazamiento	1.1.1 Llegada de nuevos residentes	¿Por qué eligió residir en esta comuna en esta comuna?											
		¿Cuál de los siguientes adjetivos identifican mejor a su comuna?: urbana, rural, rural en transición, urbana residencial											
		¿Cuál cree usted es la función principal y predominante de su comuna?: agrícola, residencial ..											
		Al optar por esta nueva casa, ¿eligió un lugar con más m2 y habitaciones que su casa anterior?											
1.2 Brecha de renta													
1.3 Restructuración espacial	1.3.1 Consulta ciudadana	¿Existe alguna organización vecinal en funcionamiento que intervenga en la planificación urbana comunal?											
		¿Existe actualmente alguna demanda vecinal focalizada en alguna zona en restructuración?											
	1.3.2 Cambio sociodemográfico y espacial	¿Cree usted que la comuna necesita más supermercados y áreas comerciales (shoppings o paseos)?											
		¿Cree usted que la comuna necesita más equipamiento en servicios?											
		¿Cree usted que la comuna necesita mayor viabilidad?											

Fuente: Elaboración propia ()

18.4.4. Matriz de operacionalización: agente municipal

1. GENTRIFICACIÓN	1.1 Desplazamiento	1.1.1 Discurso municipal	1.1.1.1 Nuevos residentes en el discurso: ¿Cómo son representados los nuevos residentes en el discurso municipal? Nivel de ingresos, vinculados al me
	1.2 Brecha de renta		
	1.3 Restructuración urbana	1.3.1 Prácticas normativas	<p>Mecanismos para la atracción inmobiliaria:</p> <p>¿se han generado modificaciones regulatorias para insertarse en la competencia espacial del mercado residen ¿Qué tan importante es la adquisición del capital privado de las inmobiliarias para las arcas municipales? ¿Se han enfocado en atraer inversión inmobiliaria entorno a (a) ejes estructurantes; (b) entorno a terrenos esq</p> <p>Mecanismos para la expansión inmobiliaria:</p> <p>¿Existen prácticas municipales para aumentar la cantidad de suelo disonible para la exp. Urb.? ¿Se expande la zona urb de acuerdo a un polo específico (exp. Contigua) o mas bien a una exp. Dispersa?</p> <p>Mecanismos para el desplazamiento inmobiliario</p> <p>¿El desarrollo inmobiliario está concentrado al interior de una zona (intra-zona) o mas bien ak exterior de una</p>
		1.3.2 Perspectiva comunal	<p>¿Cuál cree usted es la función principal y predominante de su comuna? ¿Cuál es la perspectiva comunal respecto al desarrollo urbano? ¿cuáles son los beneficios del ingreso de las inmobiliarias? ¿Cuáles son los aspectos perjudiciales del ingreso de las inmobiliarias? ¿tiene el Estado terrenos para vivienda social en la comuna?</p>

Fuente: Elaboración propia ()

18.4.5. Matriz de operacionalización: agente inmobiliario

CONCEPTO	DIMENSIONES DEL CONCEPTO	PREGUNTA			
1. GENTRIFICACIÓN	1.1 Desplazamiento	No opera			
	1.2 Brecha de renta	¿Cuáles fueron los factores que los convencieron a hacer una obra en la comuna de la cruz?			
	1.3 Restructuración urbana	A grandes rasgos, respecto a las exigencias de papeleo... ¿fue más engorroso o menos engorroso concretar un proyecto en la comuna de la cruz?			
		¿Qué tan exitosos han sido los proyectos en la comuna de la cruz?			
		¿Tienen estimado mas proyectos para la comuna?			

Fuente: Elaboración propia ()

18.5. INFORME ESTADO PLAN REGULADOR

INFORME ESTADO DE AVANCE PROYECTO PLAN REGULADOR COMUNA DE LA CRUZ

FECHA INFORME : 02 DE ENERO DE 2015

- La Comuna de la Cruz cuenta a la fecha sólo con límite urbana como Instrumento de Planificación Territorial
- La comuna de la Cruz **no cuenta** con Plan Regulador Comunal. Sin embargo, éste se encuentra presentado para asignación de fondos al FNDP desde el año 2002, sin obtener recursos a la fecha
- A estos efectos la Municipalidad de la Cruz realizó un Plan Seccional para la Zona Urbana durante el año 2007, el cual obtuvo las aprobaciones de Comisión de Medio Ambiente el año 2008, SEREMI de Vivienda y Urbanismo el año 2009 y fue aprobado por el Consejo Regional y visado de el Intendente de la Región de Valparaíso el año 2010
- A la fecha, la tramitación se encuentra detenida pues no cuenta con la visación de la Contraloría General de la República. En este sentido, el contenido del Seccional se encuentra obsoleto respecto del avance que ha tenido la comuna en materia de construcción, por lo que la SEREMI de vivienda debe evaluar la pertinencia y vigencia del mismo.



ARCHITECTO
Dirección de Obras (S)
Municipalidad de La Cruz

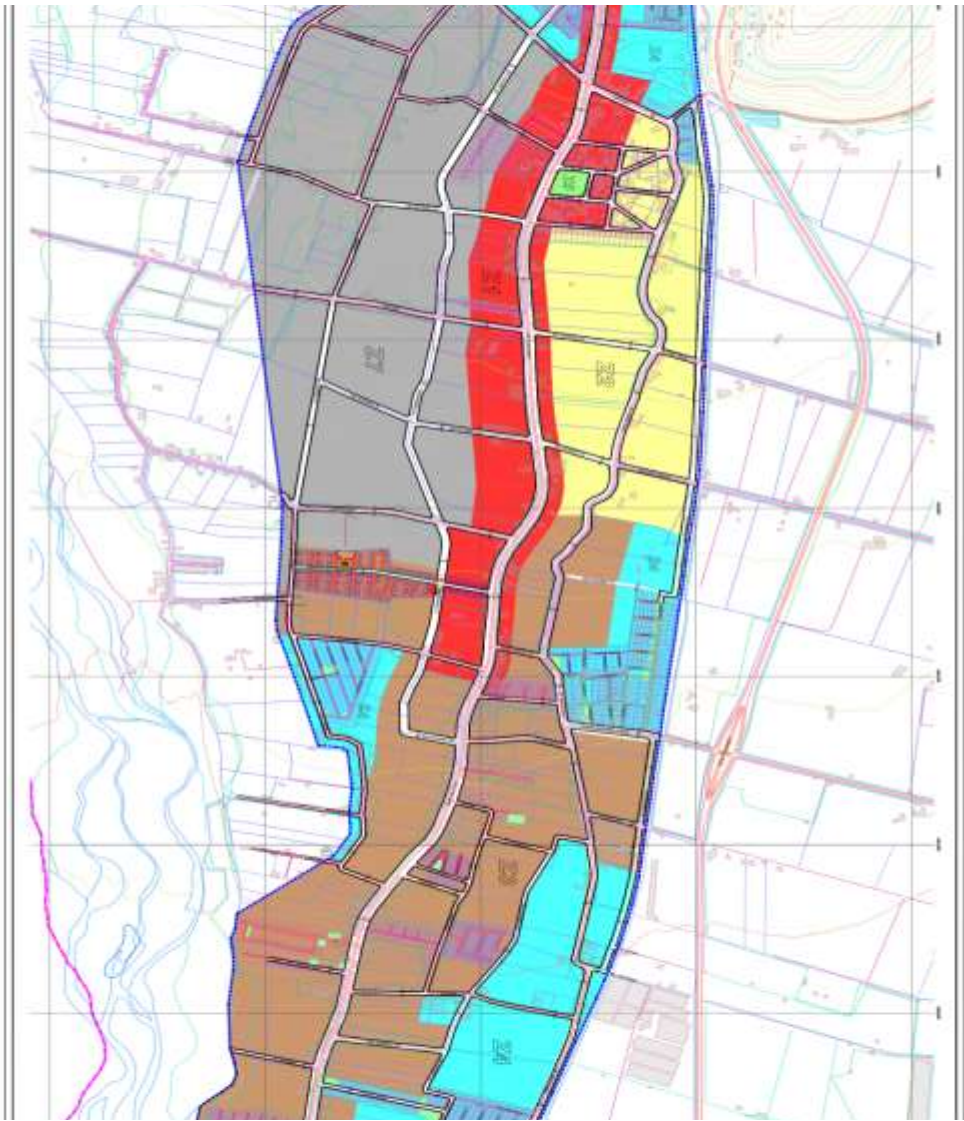
La Cruz, 02 de enero de 2015
c.e. Archivo DOM
JPF/gf



La Ilustre Municipalidad de La Cruz Cuida el Medio Ambiente

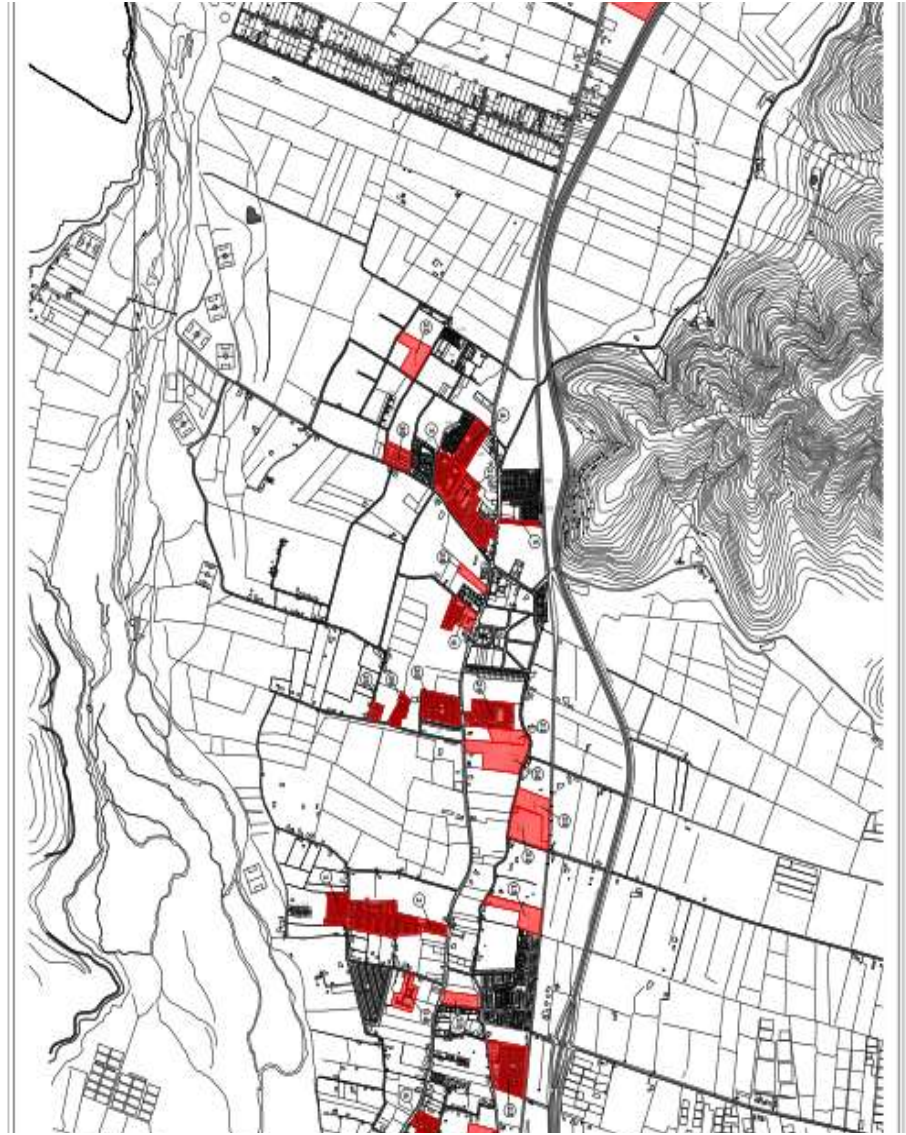


18.6. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNA DE LA CRUZ



Fuente: Ilustre Municipalidad de La Cruz (2015)

18.7. UBICACIÓN DEL UNIVERSO DE CONDOMINIOS ANALIZADOS



Fuente: Ilustre municipalidad de La Cruz (2015)