



**HAL**  
open science

# Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes

Yasna Contreras

► **To cite this version:**

Yasna Contreras. Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. Architecture, space management. Université de Poitiers; Pontificia Universidad Católica de Chile, 2012. Español. NNT: . tel-00684955

**HAL Id: tel-00684955**

**<https://theses.hal.science/tel-00684955>**

Submitted on 3 Apr 2012

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**Pontificia Universidad Católica de Chile**

Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos

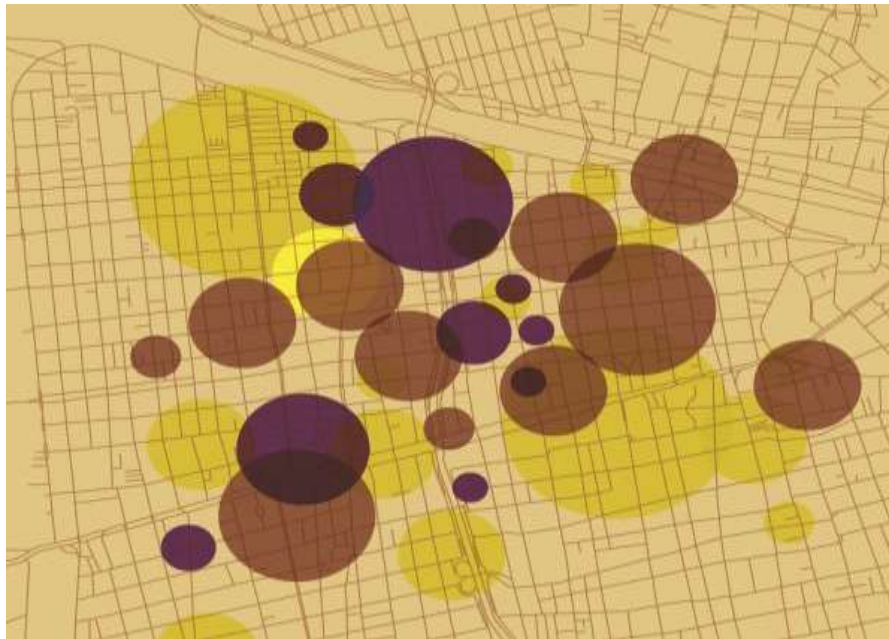
Tesis para obtención del grado doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos

**Universidad de Poitiers**

U.F.R. Sciences Humaines et Arts, Département de Géographie

Tesis para obtención del grado doctor en Geografía

Presentada y sostenida públicamente el 19 de Marzo 2012



**Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile:  
Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes**

*Yasna CONTRERAS*

**Bajo la dirección de Francoise Dureau y Carlos De Mattos**

**Miembros del jurado**

Francoise DUREAU, Directora de investigación, IRD

Carlos DE MATTOS, Profesor, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC Chile

Oscar FIGUEROA, Profesor, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC Chile

Rodrigo HIDALGO, Profesor, Instituto de Geografía, PUC Chile

Jean Marc FOURNIER, Profesor, Universidad de Caen Basse-Normandie

Thierry LULLE, Profesor, CIDS, Universidad Externado de Colombia



# **Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes**

*Yasna CONTRERAS*

**Bajo la dirección de Francoise Dureau y Carlos De Mattos**

## **Miembros del jurado**

Francoise DUREAU, Directora de investigación, IRD

Carlos DE MATTOS, Profesor, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC Chile

Oscar FIGUEROA, Profesor, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC Chile

Rodrigo HIDALGO, Profesor, Instituto de Geografía, PUC Chile

Jean Marc FOURNIER, Profesor, Universidad de Caen Basse-Normandie

Thierry LULLE, Profesor, CIDS, Universidad Externado de Colombia

## Agradecimientos

*Agradecer a cada una de las personas, universidades y ciudades que apoyaron esta investigación es una tesis en sí misma. Posiblemente, olvidaré a algunos momentos, personas o lugares, no obstante están en mi mente y corazón. Avanzo desde Francia para llegar a mi Chile querido.*

*En primer lugar, quiero agradecer esta investigación a mi gran codirectora de investigación la profesora e investigadora Sra. Françoise Dureau. Gran parte de los conocimientos aquí impresos reflejan los aportes intelectuales de una gran maestra. También son reflejo del tiempo que ella dedicó a la investigación, a ratos más de lo que le correspondía en su condición de cotutora. Cada una de sus correcciones fue un proceso de aprendizaje que agradezco desde el fondo de mi alma. Ella se convirtió en un pilar fundamental en mis estadías en Francia, y en un puente para crear nuevos lazos entre investigadores.*

*Gracias a Christophe Imbert, gran investigador quien dedicó horas a escucharme y enseñarme. Tuve el privilegio de conocer a William Berthomiere y a Naik Miret quienes abrieron no sólo las puertas del Laboratorio Migrinter en Poitiers, sino que también me entregaron cariño y afecto. Agradezco los momentos de compañía entregados por los padres de Naik Miret. Ellos no saben el significado que tienen en mi vida, fueron grandes compañeros de viaje y consejeros de vida. También doy las gracias a Maurad Hamaidi, quien junto a Kamel Dorai, François Debien, Carol Tardif y Gilles Dubucs entregaron infraestructura y apoyo en cada una de las pasantías que realicé en Francia. En la última etapa de pasantía conocí a Marine Bertrand una amiga que espero nos podamos reencontrar. Finalmente, a Henri Coing, por sus conversaciones y aportes intelectuales los cuales confirmaron el valor de mis hipótesis e ideas.*

*Estoy agradecida del cariño que me entregaron las monjas del Foyer des Feuillants en la ciudad de Poitiers, principalmente Soeur Chantal y Soeur Marie-Guyonne. En esa casa tuve el privilegio de compartir con Eugenie, Agathe, Kanna, Naths, Rosa, Sandrine, Mabo, Yoko, Mamiko quienes fueron amigas incondicionales en tiempos de soledad. En la última etapa de tesis conocí a las hermanas Marie Noëlle, Anne Marie, entre otras hermanas de la congregación dominicanas, de quienes aprendí el valor del tiempo y la compañía.*

*El grupo de agradecimientos hacia Francia también se refleja en el gran aporte del Institut de recherche pour le développement (IRD) para el desarrollo de mi tesis y de las pasantías doctorales que realicé a Francia a lo largo de cuatro años. A partir del IRD y también vía proyecto METAL (Metrópolis de América Latina en la globalización: reconfiguraciones territoriales, movilidad espacial, acción pública) tuve el privilegio de compartir con grandes investigadores, a quienes también agradezco por acogerme y por hacer de sus casas y familias un espacio de agrado y compañía, entre éstos a Florent Demoraes y Tania Serrano, y a Vincent Goïeset todos habitantes de la linda ciudad francesa de Rennes. A Jean-Marc Fournier y su familia por acogerme en su residencia, universidad y por abrirme las puertas a Normandía. Al Señor Jean-François Marini, representante del IRD en Chile y a Nelda por apoyarme en todas mis peticiones y por apoyar en el crecimiento de mi tesis doctoral.*

*Desde aquí, tengo una deuda de gratitud hacia Elodie Salin, su madre Chantal, sus dos hermosos niños Liz y Corto y a Jeff. Cada uno de ellos, abrió su corazón y me acogió como a un miembro de su familia, sin conocerme y sin exigir nada a cambio. Muchas gracias por su cariño, compañía y comprensión.*

*Me acerco a mi Chile y Santiago queridos donde la tesis fue terminada. Agradezco en primer lugar a mi familia, en especial a mi esposo Pato, a mi bebida Amanda, a mis padres Adriana y Juan, a mi suegra Elisa, a mis tres hermanos Laura, Vale, y Cristián quienes directa o indirectamente apoyaron mi tesis, ya sea con el silencio, la compañía y el dolor de estar separados en mi pasantía. Faltarán años para agradecer a Pato la solidaridad y lealtad.*

*A mi querido amigo Rodrigo un compañero fiel. Rodrigo aportó conocimientos, críticas y apoyo emocional y espiritual en los momentos duros de la tesis. Es testigo en la trastienda de la tesis. Te agradezco todas las horas que dedicaste a la tesis, en la construcción de planos, tablas y en las reiteradas visitas a terreno. Esta tesis es tanto tuya como mía. Muchos de los planos e ideas de esta tesis fueron discutidos y propuestas por el gran Rodrigo.*

*A mis queridas amigas. A Solange compañera de conversaciones y de consejos. Gracias por entregarme amor y calma. A mi Peckita querida, por cada uno de sus mensajes a Francia y por el amor entregado a través de sus escritos. A Loreto y Ana María, ambas consejeras en lo emocional y también en lo intelectual. A Lili y Kathy, quienes fueron puentes de comunicación entre Chile y Francia y quienes han crecido conmigo.*

*En lo académico, agradezco a diferentes profesores e investigadores de la Pontificia Universidad Católica que apoyaron el proceso creativo de la tesis. En primer lugar, agradezco a mi codirector de tesis el profesor Carlos De Mattos, quién se convirtió en luz en un momento de oscuridad. Le agradezco a Carlos acogerme y acompañarme durante todo el proceso de mi tesis, y de entregar nuevas energías y optimismo a la investigación. En segundo lugar, agradezco al profesor Oscar Figueroa, primer director de tesis y con quién construí la investigación doctoral. Gracias Oscar por apoyarme en el proceso de creación de la tesis, por criticar y por entrega generosamente tus conocimientos. En tercer lugar, agradezco la generosidad y apoyo de la profesora Gloria Yáñez, en especial en sus observaciones críticas y en su apoyo moral en momentos complejos y naturales de una tesis doctoral. En cuarto lugar, quedo agradecida del profesor Rodrigo Hidalgo quien supo apoyar con conocimientos y entregar la solidaridad del Geógrafo en los momentos más complejos de la tesis.*

*Al Programa de Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, por apoyar en la participación en seminarios, en pasantías y en todas las actividades académicas que proponía. Gracias en primer lugar, a Andrea Masuero, Secretaria Académica del Doctorado quién apoyó cada una de mis peticiones y quién entregó sabios consejos en momentos complejos. En segundo lugar, a Jacqueline Bigorra quién dedicó minutos valiosos de su trabajo en resolver mis problemas, necesidades y en apoyarme. También agradezco al Jefe del Programa de Doctorado Fernando Pérez por apoyar el proceso de realización de la tesis doctoral.*

*A mis queridos ayudantes Paula Azar y Sebastián Jorquera, quienes apoyaron el proceso de construcción de la tesis más allá de lo pactado. Grandes compañeros de terreno y grandes geógrafos. A cada uno de mis entrevistados quienes dedicaron horas y tiempo a la tesis doctoral, en especial a Gloria Aland, Carlos Garín a Soledad Silva, Marcela y familia, Isabel Araos, Tito, Rigoberto, entre muchos otros.*

*A mi compañera de vida, mi hija Amanda, gracias por tu paciencia, por esperarme y por entregarme calma en la distancia.*

*A mi princesa Amanda y  
a mi segunda casa: Poitiers, Francia*

## Tabla de contenido

Résumé en français .....	i
Introducción General.....	19
Las áreas centrales: Elecciones residenciales significativas .....	25
Dos enfoques y discursos sobre la recuperación de la comuna de Santiago .....	26
Múltiples fenómenos de cambio socio-espacial suceden en la comuna de Santiago .....	28
Objetivos y Preguntas de investigación .....	29
Hipótesis de investigación .....	31
PARTE 1. Las áreas centrales: espacios de elección residencial y de cambios socio-espaciales significativos .....	33
Introducción a la primera parte.....	34
CAPITULO 1.    Recuperación y reconquista de las áreas centrales: Espacios de permanencias, continuidades y cambios socio-espaciales .....	36
CAPITULO 2.    Movimientos espaciales y residenciales centrípetos: El valor de los espacios centrales como elecciones residenciales para nuevos habitantes .....	64
CAPITULO 3.    La recuperación del centro de Santiago y su poder de atracción residencial para nuevos habitantes .....	84
CAPITULO 4.    Construyendo el objeto geográfico y social de estudio: Los habitantes de mayores ingresos en cuatro zonas del centro de Santiago.....	131
Conclusiones de la Primera Parte .....	163
PARTE 2. Los nuevos habitantes del centro de Santiago: ni tan pobres, ni tan ricos. Un análisis a sus trayectorias residenciales, y prácticas espaciales .....	165
Introducción a la segunda parte.....	166
CAPITULO 5.    Los nuevos habitantes del centro de Santiago: ¿Qué es lo nuevo, quiénes son? .....	167
CAPITULO 6.    Gentries Pioneros y Sucesores en el centro de Santiago .....	187
CAPITULO 7.    Los Transitorios Urbanos.....	239
CAPITULO 8.    Los Decadentes Urbanos.....	292
CAPITULO 9.    Los Precarios Urbanos .....	330
Conclusiones de la Segunda Parte .....	357
Conclusiones Generales.....	363
Referencias Bibliográficas.....	369
Anexos .....	381
Listado de recursos.....	393



## RÉSUMÉ EN FRANÇAIS

La thèse a comme objet géographique la commune de Santiago, située dans la partie centrale de la ville de Santiago, spécifiquement quatre zones caractérisées par une profonde transformation sociale (Zone 1 Centre Historique, Zone 2 les quartiers Bellas Artes-Lastarria, Zone 3 Brasil-Concha y Toro-Yungay et Zone 4 Santa Isabel, Lira et Almagro), urbaine et territoriale, que ce soit en raison de l'arrivée de nouveaux habitants, de la construction de nouveaux édifices, des travaux urbains et de l'amélioration des infrastructures routières, et également de l'apparition de nouvelles offres commerciales et culturelles, véritables indices des processus de changements socio-urbains. Actuellement, la forme de croissance de la ville de Santiago n'a pas comme patron exclusif la croissance périphérique, sinon que la croissance se réalise simultanément en plusieurs sens ou sous trois formes, dans la perspective de Figueroa et Rodríguez (2005): elle s'étend par continuité physique (extension ou ajout continu), ajoute des zones de conurbation par expansion (*saute-mouton*, *leap frog* ou expansion discontinue), mais récupère et densifie également des espaces centraux et péricentraux (Contreras et Figueroa, 2008; Figueroa, 2011; Poduje, 2011) et ceux situés dans la ville consolidée. La ville se densifie donc dans ses espaces centraux, péricentraux et périphériques. Ceci non seulement en tant que réponse à une offre immobilière intense et dispersée territorialement, sinon en tant que fait associé à une demande résidentielle et sociale hétérogène représentée par des citoyens qui dans certains cas ont des trajectoires socio-économiques et professionnelles en ascension, et dans d'autres cas en déclin par rapport à leur origine familiale, ou bien sont inscrits dans des conditions de précarité économique et sociale.

La thèse signale que le modèle actuel de développement urbain de la ville de Santiago répond à la conjugaison des mobilités spatiales centripètes et centrifuges, associées de plus à des choix résidentiels différenciés. Certains optent pour de nouvelles zones résidentielles dans la ville diffuse ou dans les communes périphériques de la ville consolidée, à la recherche de la sécurité comme façon de réaffirmer leur trajectoire socio-économique, ou comme moyen d'accès à un logement isolé. D'autres en revanche, voient dans les espaces centraux et péricentraux des choix résidentiels significatifs qui à leur tour, permettent l'accès à la propriété, ou bien liés à la proximité de réseaux sociaux et familiaux. Evidemment les segments disposant de plus faibles ressources n'ont pas la liberté de choix ni dans la ville consolidée ou compacte ni dans l'espace diffus isolé. Cependant pour ceux qui arrivent dans le centre dans des conditions de précarité, celui-ci se transforme en point d'ancrage ou en point fixe à partir duquel se réarticulent leurs pratiques spatiales. Par conséquent, la lecture réalisée à propos des habitants qui arrivent dans le centre doit élargir la vision; par conséquent leur situation et trajectoire socio-économique et professionnelle est différenciée et il est nécessaire de l'explorer.

Au milieu de ces changements territoriaux qui favorisent l'expansion suburbaine, les zones centrales et péricentrales se transforment en options résidentielles pour des jeunes professionnels disposant de revenus supérieurs à ceux de la population pré-existante, mais également pour d'autres segments qui disposent de plus faibles revenus ou avec des trajectoires socio-économiques en déclin, pour lesquels la localisation centrale acquiert également un nouveau sens en tant que "noeud de proximité" et en tant que lieu qui assure leurs pratiques spatiales et urbaines. D'un côté, ces nouveaux habitants sont représentés par de nouvelles classes moyennes professionnelles et techniques, avec un pouvoir d'achat plus élevé et avides de consommation culturelle, de biens et services et de temps (durée de leurs déplacements). Certains réalisent leurs pratiques quotidiennes et spatiales dans le quartier et la

zone choisie comme habitat résidentiel, d'autres en revanche les réalisent au-delà de leurs échelles de proximité. De l'autre, le centre est une mosaïque sociale qui accueille également des travailleurs non qualifiés et des immigrants latino-américains. La thèse aborde donc les choix et ancrages résidentiels des habitants disposant de revenus moyens et revenus moyens supérieurs qui arrivent dans des logements nouveaux et recyclés dans quatre zones de transformation de la comuna de Santiago depuis le début des années 90. Il ne faut pas perdre de vue que dans le centre de Santiago arrivent également des habitants disposant de revenus inférieurs, en particulier de jeunes pauvres urbains représentés par des immigrants internes et latino-américains pour qui le centre de Santiago est devenu un espace significatif dans les dix dernières années.

### **Objet Géographique de l'Étude: La commune de Santiago, quatre zones de transformation socio-territoriale**

L'objet géographique de l'étude se situe dans la commune de Santiago, un espace qui concentre un total de 200.792 habitants, selon le dernier Recensement concernant la Population et le Logement (INE, 2002), distribués en 19 quartiers hétérogènes en termes d'utilisation des sols et de groupes socio-occupationnels. Dans la commune, appelée par la suite "zone centrale" ou centre de la ville de Santiago, on a étudié les quatre zones ayant expérimenté le plus grand changement socio-spatial depuis le début des années 90: Centre Historique traditionnel (zone 1), Bellas Artes (zone 2, composée des quartiers Bellas Artes et Lastarria) faisant également partie du centre historique en termes administratifs; Brasil (zone 3, incluant le petit quartier Concha y Toro et quelques pâtés de maisons du quartier Yungay) et, finalement le couloir Santa Isabel qui regroupe les quartiers Lira et Almagro. Dans ces quatre zones se conjuguent un nombre significatif de mutations socio-urbaines qui révèlent l'arrivée d'habitants disposant de revenus plus élevés ou de revenus similaires à ceux des résidents pré-existants: verticalisation à travers la construction d'édifices en hauteur, recyclage et réhabilitation d'anciennes constructions et récupération d'espaces publics. A cela s'ajoute la rénovation et création d'offres commerciales comme les cafés, galeries d'art, restaurants, salons de thé, entre autres modalités de consommation de plus en plus sophistiquées qui seraient le signe d'un processus de gentrification résidentiel, culturel et de changement socio-spatial. La gentrification abordée par la thèse se réfère à un processus de changement socio-spatial, commercial et culturel des quartiers centraux. Toutefois, dans le cas de Santiago, la gentrification est différente, par conséquent elle ne suppose pas une expulsion des habitants disposant de plus faibles ressources, sinon plutôt une invasion, succession ou le remplacement d'habitants disposant de revenus similaires ou supérieurs à ceux des habitants pré-existants, mais avec une plus forte demande en termes de biens et services de consommation culturelle et commerciale.

### **Deux approches théoriques et discours a propos de la recuperation de la commune de Santiago du Chili.**

Tout comme cela se passe à l'échelle latino-américaine, les recherches réalisées à Santiago ont concerné en majeure partie la mobilité intra-urbaine, en particulier les mouvements depuis le centre vers la périphérie. Le phénomène opposé de récupération du centre de la part de nouveaux groupes sociaux a été mentionné mais n'a pratiquement pas été analysé. Il existe peu de preuves qui rendent compte du volume de la population qui a revalorisé la commune de Santiago, et des effets socio-territoriaux entraînés par ce processus. Dans ce débat, nous

pouvons identifier deux approches et discours opposés dans la littérature, qui clarifient les processus de différentiel socio-territorial qui caractérise la commune depuis les années 90.

La première approche révèle que la commune de Santiago serait en train de se vider, enregistrant une perte de population, une détérioration allant vers la formation de taudis (Scolano et Ortiz, 2007; López, 2005). A cela viendrait s'ajouter la persistance d'une subvention de rénovation urbaine qui, en fonction de critères de rentabilité, favorise la construction de "petits appartements, privilégiant principalement la localisation de jeunes adultes (avec aucun ou peu d'enfants) et de personnes du troisième âge" (López, 2005:10). Par ailleurs, certains secteurs de la commune de Santiago tendent à se transformer en taudis, en relation avec l'installation d'immigrants péruviens dont les modalités d'occupation correspondent à des logements détériorés et des conditions d'entassement (Torres et Hidalgo, 2009).

La perte de population dans la zone centrale, en particulier dans la période située entre les derniers recensements (1992 et 2002), requiert une lecture précise (Contreras, 2005; Contreras et Figueroa, 2008), puisque malgré l'émigration de plus de 110 000 habitants depuis le centre, il existe une immigration de plus de 80 000 nouvelles personnes. Par ailleurs, certaines données indiquent que malgré la vigueur immobilière et l'augmentation du nombre de ménages (60 à 72.000) la taille moyenne du ménage s'est réduite de 3,5 à 2,8 personnes pendant la période située entre les recensements de 1992 et 2002. Plus encore, les résultats d'une recherche réalisée par Atisba (2010) rendent compte de l'intense mobilité centripète vers la commune, où habitent 237.369 personnes, c'est-à-dire 41,40% de plus que ce qui était planifié par l'Institut National de Statistiques (INE) pour 2010 (167.867 habitants) (Atisba, 2010). Ce dernier point n'est pas fortuit: il répond à des changements socio-culturels et démographiques, parmi lesquels une réduction de la taille des ménages, l'existence de familles monoparentales, une augmentation des femmes chefs de famille et une offre immobilière qui couvre les attentes et les demandes en terme de résidence. Il s'agit d'un contingent de nouveaux citoyens qui mettent en valeur non seulement l'accès à l'offre d'emploi sinon également l'accès à une propriété nouvelle ou réhabilitée dans un espace central avec de multiples attributs de localisation (Contreras, 2005, 2008).

La seconde approche reconnaît la signification acquise par la centralité dans un contexte de métropole diffuse. Un des traits significatifs du processus de récupération de la commune depuis les années 90, est le changement dans la composition de ses habitants et la pénétration d'habitants urbains ayant des revenus plus élevés (Hidalgo, 2003; Contreras, 2008, 2005; De Mattos, Riffo, Yáñez et Salas, 2005, 2007; Figueroa, 2006; Rodríguez, 2007). On reconnaît un mouvement résidentiel en faveur de la centralité en particulier de jeunes professionnels aux revenus moyens qui seraient en train de générer un début de processus de gentrification; rénovation gentrificatrice (Rodríguez, 2008) ou élitisation urbaine (Hidalgo, 2003; De Mattos, Yáñez, Riffo et Salas, 2007). De plus, la migration vers la commune de Santiago, selon les résultats de l'Enquête CASEN 2006, marquerait un flux caractérisé par une forte présence du quintile supérieur (entre 48% et 60%) dans différents quartiers du centre (Rodríguez, 2008).

L'intégration de groupes sociaux ayant des revenus similaires ou supérieurs à la population existante est démontrée dans une recherche dénommée Changements socio-professionnels et transformation métropolitaine: Santiago, 1992-2002, où De Mattos, Riffo, Yáñez et Salas

(2007) montrent que l'expansion territoriale de certains secteurs moyens et moyens supérieurs dans les zones nord et est du centre historique marquerait, semble-t-il, un début de processus de gentrification pouvant être observé dans certains quartiers de la commune: Brasil, Lastarria, Parc Forestal, Parc O'Higgins et Lira. Le renforcement de cette tendance serait basé sur un marché immobilier qui se consolide et traduit les demandes et transformations de ceux qui choisissent la centralité.

Les mouvements de population vers les quartiers centraux, bien qu'ils ne soient pas capables de compenser la tendance à la périphérisation sont éloquentes au moment de distinguer les préférences de beaucoup de Santiaguins pour la centralité (Contreras et Figueroa, 2008). Ces mouvements répondraient à des demandes résidentielles de classes moyennes, en particulier de jeunes professionnels (yuppies: young urban professional or young upwardly-mobile professional); célibataires sans enfant (dinks: double income no kids) qui voient dans le centre et les zones péri-centrales des options résidentielles et professionnelles (Contreras, 2008). Toutefois, d'autres auteurs reconnaissent l'arrivée massive de jeunes adultes avec aucun ou peu d'enfants et de personnes du troisième âge, qui ont une mobilité résidentielle transitoire, car avec la croissance de la famille, le modèle "expulse" ses habitants vers les périphéries (López, 2005).

Au cours des dernières années, la commune de Santiago et en particulier les quartiers qui se renouvellent, reflètent les caractéristiques des mouvements d'entrée et de sortie à partir et vers la commune, la transformant en un espace paradigmatique par rapport au type d'habitant qui pénètre et émigre, et aux nouvelles modalités d'occupation de ses espaces résidentiels. L'absence de recherche en ce sens fait qu'il est difficile de comprendre les raisons et les effets du changement socio-territorial qui se produit depuis les années 90.

La mobilité résidentielle vers la commune de Santiago, par conséquent, jouerait un rôle de première importance, puisque le fait que les familles se déplacent tout au long de leur vie vers différents lieux répond à un processus de conservation d'une identification sociale et d'une capacité de paiement qui associe les conditions socio-économiques des ménages avec la valeur du lieu habité. Ce processus peut présenter plusieurs variations associées à l'évolution de la vie familiale et aux propres changements de la ville; finalement, la mobilité résidentielle serait donc un facteur d'explication des processus urbains et des comportements sociaux à l'intérieur de la ville (Dureau, 2007).

Vu ce qui précède, la présente recherche a pour objectif de connaître et caractériser les nouveaux habitants de la commune de Santiago, en particulier les habitants ayant des revenus supérieurs qui se situent dans des zones en rénovation et densification depuis les années 90. La construction de l'objet de la thèse, c'est-à-dire les nouveaux habitants qui arrivent au centre de Santiago, s'effectue à partir de trois lignes théoriques: récupération de la centralité, mobilité socio-spatiale et résidentielle et choix résidentiel. La première inclut la valeur acquise par le centre de la ville dans un contexte de diffusion territoriale. A partir de projets de récupération et rénovation urbaine, on met en valeur les attributs de la localisation centrale, parmi eux, accessibilité, connectivité, intermodalité, infrastructure d'urgence, patrimoine architectural, entre autres facteurs qui transforment le centre en un lieu compétitif et différent de la scène globale. Toutefois, la récupération et la rénovation signifient également des ruptures dans le tissu social, principalement parce que beaucoup de ces interventions signifient le déplacement

volontaire et involontaire des segments les plus pauvres en faveur d'autres ayant des revenus plus élevés.

En deuxième lieu, la mobilité spatiale remplit un rôle significatif dans les changements socio-démographiques et culturels des zones centrales, puisqu'elle assigne à la localisation centrale et même péricentrale un rôle significatif en tant que choix résidentiel. Dans les villes latino-américaines, on observe à partir des années 90 un mouvement spatial centripète significatif, c'est-à-dire une localisation vers l'intérieur de la ville ou un "retour à la ville existante" (Carrion, 2001:11), mettant en état de tension et de crise l'expansion urbaine et la périphérisation. De toute façon, "plus que d'un retour au centre, on doit parler d'un freinage relatif-et selectif- des départs vers la périphérie qui ne met pas en question le processus général de l'extension de l'habitat" (Berger, 2002:130).

La mobilité sociale, c'est-à-dire le changement de position sociale d'un individu est significatif pour comprendre les caractéristiques socio-économiques de ceux qui arrivent ou de ceux qui sortent du centre de Santiago ou de la commune qui porte le même nom. Pour certains, la centralité constitue une échelle dans l'ascension sociale. Dans d'autres cas les habitants reconnus répondent aux premières générations universitaires qui voient dans l'accès à une propriété centrale une forme d'investissement et un signe d'ascension dans l'échelle sociale. C'est ainsi que certains arrivent dans des quartiers comme celui du Parc Bellas Artes et Lastarria comme symbole et signe de statut social. Pour d'autres, en revanche, la centralité constitue le territoire représentant une opportunité économique dans un contexte de précarité de l'emploi, en particulier en ce qui concerne les migrants et les habitants ayant de plus faibles revenus, qui vivent dans des logements détériorés, voire des taudis.

La centralité est un territoire d'opportunité économique qui, dans beaucoup de cas, assure l'intermodalité, le contact avec le reste du système métropolitain et avec les réseaux sociaux et familiaux qui font partie de la vie quotidienne des habitants qui choisissent la centralité. Dans des villes comme Santiago, la centralité et péricentralité assurent aujourd'hui l'accès à une propriété. Pour de nombreux habitants qui arrivent au centre, l'achat d'un appartement représentera un écran, une protection et un investissement face à une situation de risque et de vulnérabilité économique et professionnelle.

### **Objectifs et questions de recherche**

La mise en valeur de la centralité exige de connaître les pratiques de mobilité et les formes d'habitat de ceux qui choisissent la centralité. Cette thèse cherche à exprimer une réflexion sur un point de rencontre entre le domaine de la mobilité et de la récupération de la centralité, afin de connaître et comprendre les caractéristiques socio-économiques des habitants qui arrivent dans différents quartiers du centre de Santiago et les éléments qui les différencient des anciens résidents. Ce qui implique de reconnaître que ce qui est nouveau pour ces habitants, c'est que leurs espaces de vie s'inscrivent dans des territoires plus amples et divers. Leurs pratiques quotidiennes et formes d'habitat ne se limitent pas à l'appartement, au quartier ou à la centralité en général, mais transitent plutôt par les multiples échelles territoriales et sphères qui composent leur vie quotidienne. Ce qui exige de comprendre leurs trajectoires individuelles, résidentielles, les lieux occupés et non occupés dans la centralité et au-delà de la centralité.

Enfin, nous considérons que la mobilité résidentielle et quotidienne et le lien qui existe entre elles sont significatifs pour comprendre les pratiques et formes de mobilité des individus et des familles qui choisissent la centralité. De plus la mobilité rend visibles les limitations et avantages que les territoires imposent aux individus dans leur déplacement et dans leur vie quotidienne, ainsi que la pluralité des lieux occupés par les personnes. C'est pour cela que l'habitat et les pratiques quotidiennes deviennent des concepts clés pour comprendre pourquoi certains groupes et en particulier des professionnels jeunes et adultes voient dans le centre de Santiago un choix de résidence.

### Question Générale

¿Pourquoi le centre de Santiago (commune de Santiago) et certains de ses quartiers se transforment en choix résidentiels depuis les années 90 pour des habitants ayant des revenus supérieurs?:

### Questions spécifiques

- ¿Pourquoi certains quartiers centraux de Santiago (commune de Santiago) se transforment-ils en choix résidentiels pour les habitants disposant de revenus plus élevés?, ¿Qui sont ces nouveaux habitants?, ¿Pourquoi parler d'habitants disposant de revenus plus élevés par rapport à la population pré-existante?,
- L'arrivée de ces habitants disposant de revenus plus élevés par rapport à la population pré-existante est-il le signe d'un processus de gentrification?
- Que recherchent les habitants disposant de revenus plus élevés dans la centralité et les quartiers de la commune de Santiago?
- Quelles raisons, circonstances et arbitrages ont défini le changement de résidence et le choix résidentiel central? (choix résidentiels)
- Quelles sont les pratiques spatiales, les formes d'habitat et la vie quotidienne (espace-temps, rythmes, désirs de localisation)?,
- Est-ce que ces habitants disposant de revenus supérieurs reconquièrent et valorisent la quotidienneté et les espaces qu'offre le centre de Santiago? Ou est-ce que plutôt leurs pratiques se réalisent sous de multiples échelles territoriales (centre, péricentre, périphérie et au-delà de la périphérie? (formes d'habitat et ancrage résidentiel).

### Hypothèse de Recherche

Une des premières hypothèses de recherche soutient que depuis les années 90 différents quartiers en phase de rénovation physique, que ce soit à travers la construction de nouveaux édifices ou le recyclage d'anciennes constructions, accueillent un nombre croissant d'habitants disposant de revenus plus élevés par rapport à la population pré-existante. Certains préféreront des zones déjà consolidées et élitisées comme le quartier Bellas Artes; d'autres en revanche émigreront vers des quartiers où l'investissement en espaces publics et offres commerciales est récent, en particulier le Centre Historique, Brasil-Concha y Toro et fondamentalement Lira et Almagro, à travers l'axe routier Santa Isabel. Il s'agit d'un processus qui met en valeur la centralité avec des produits immobiliers plus ou moins sophistiqués en fonction du niveau de ressources de la population qui arrive. Nous sommes donc en présence de nouveaux groupes sociaux, en particulier de jeunes professionnels, travailleurs du secteur tertiaire, avec des revenus similaires ou supérieurs à ceux de la population pré-existante, avec des familles de taille réduite et des patrons culturels et résidentiels plus pro-urbains.

Plutôt que de parler de gentrification ou élitisation de certains quartiers de la commune et en particulier des quartiers Bellas Artes (Bellas Artes et Lastarria), Brasil, Centre Historique ou Santa Isabel (Lira-Almagro), il est préférable de se référer à un processus de changement socio-territorial caractérisé par l'arrivée de nouveaux habitants qui dans certains cas ont le goût de l'esthétique et de l'historique et, dans d'autres cas, recherchent la centralité comme manière d'articuler proximité du travail et localisation résidentielle ou proximité des réseaux sociaux et familiaux. Enfin, ce changement socio-territorial obéirait à la succession de classes moyennes ayant des revenus similaires ou supérieurs à ceux de la population existante, mais avec des habitudes de consommation et des styles de vie différents des classes moyennes appartenant à d'autres époques.

Etant donné les caractéristiques socio-économiques de la population qui arrive dans les zones en phase de rénovation, il est probable que les quartiers centraux représentent une source abondante de consommateurs potentiels de propriété gentrifiée, en particulier les zones proches du couloir Santa Isabel, où de petites propriétés et de nombreux propriétaires ont été déplacés pour faire place à un processus de rénovation résidentielle à travers la construction d'édifices en hauteur, ou également dans les endroits où pénètre une offre commerciale et culturelle plus sophistiquée ou bien où le recyclage et la réhabilitation d'anciennes constructions sont des éléments significatifs de la rénovation (Brasil et Bellas Artes). Dans la plupart des zones de rénovation urbaine et résidentielle la pénétration d'un habitant disposant de revenus supérieurs par rapport à la population pré-existante n'a pas impliqué des déplacements d'habitants disposant de revenus inférieurs, sinon plutôt une succession de classes moyennes disposant de revenus supérieurs, avec des comportements sociaux différents et des pratiques de consommation plus individualistes et sophistiquées. La transformation physique s'est effectuée sur de grands terrains, des terrains vagues pour la plupart. D'où la proposition d'une gentrification ponctuelle, dynamique et cyclique dans les zones qui se récupèrent et se détériorent dans l'ensemble des quartiers de la commune de Santiago.

Une seconde hypothèse stipule que les *nouveaux habitants font l'objet d'un processus de mobilité résidentielle, le centre de Santiago se transformant en une "étape" de son cycle de vie*. Ce qui est particulier dans le changement socio-territorial dans les quartiers centraux de la commune de Santiago, et spécialement les zones d'études proposées, c'est la pénétration de nouveaux habitants qui cherchent des endroits grégaires, bohèmes et/ou à la mode qui résulte d'un processus de mobilité résidentielle permanente et ascendante dans certaines zones, qui fait qu'à un certain moment du cycle de vie et des ressources, les familles émigrent au centre et le colonisent. Lorsque les familles dépassent le cycle, elles émigrent vers la périphérie et sont remplacées par d'autres groupes ayant des caractéristiques démographiques similaires. Par conséquent, des groupes sociaux déterminés qui présentent certaines caractéristiques économiques, culturelles, familiales, entre autres, occuperont le centre pendant qu'ils répondront à cette situation, mais comme ils sont socialement en "transition", ce ne seront pas toujours les mêmes. C'est pour cela que la thèse admet que le "locus" (centre) ne change pas, sinon les individus qui à un certain moment le revitalisent. Il y aura toujours des individus qui habiteront le centre à un moment déterminé et postérieurement, seront remplacés par d'autres ayant des caractéristiques similaires.

## Approche Méthodologique qui a guidé la recherche

La thèse cherche à narrer une réflexion ou un point de rencontre entre le champs de recherche sur la mobilité résidentielle, le changement et le choix résidentiel d'habitants ayant des revenus supérieurs, en particulier de professionnels ayant une marge de choix plus ample qui s'étend à d'autres parties de la ville de Santiago. Toutefois ils ont opté pour un choix résidentiel central. D'où une revalorisation et récupération du centre de la ville de Santiago, en particulier de certains quartiers déjà mentionnés à travers l'analyse des catégories socio-professionnelles présentées antérieurement, et l'évolution géographique de l'offre immobilière. A cela il faut ajouter les actions du gouvernement local visant à promouvoir l'usage résidentiel à l'intérieur des différents quartiers à travers l'action du Plan de Repeuplement et ensuite à travers les stratégies immobilières adoptées par le secteur immobilier.

La thèse doctorale concède un statut principal à l'apparition d'éléments mobiles disposant de revenus supérieurs qui arrivent dans les quatre zones présentant la plus forte dynamique immobilière, variation positive de groupes socio-professionnels et de concentration d'offres culturelles et commerciales sophistiquées. On a mis l'accent sur les zones qui ont concentré des logements neufs, mais aussi sur celles où le recyclage et la réhabilitation d'anciennes constructions constituent la modalité d'occupation. On s'est intéressé aux zones de concentration du capital commercial ou aux "espaces de consommation visibles" (Zukin, 1998). On a donc situé l'analyse dans quatre zones qui ont accueilli le plus grand nombre d'individus appartenant à des catégories socio-professionnelles supérieures et en particulier les endroits où ceux-ci ont exercé un rôle actif dans la transformation du paysage central. Le choix des lieux d'étude renvoie immédiatement aux premières sous-hypothèses, puisque plutôt que de parler d'élites suburbaines ou du cône des hauts revenus qui arrivent dans le centre, il faut dire que le phénomène est marqué en majeure partie par l'arrivée d'habitants disposant de revenus similaires à ceux de la population pré-existante, mais avec des habitudes de consommation et des façons de vivre différentes par rapport aux classes moyennes appartenant à d'autres époques. Le processus d'invasion et de succession non seulement transforme le profil socio-démographique qui envahit certains quartiers ou le marché immobilier qui arrive, sinon qu'il exerce également un impact sur le secteur de la vente au détail. Le choix des lieux d'étude renvoie immédiatement aux premières sous-hypothèses, puisque plutôt que de parler d'élites suburbaines ou du cône des hauts revenus qui arrivent dans le centre, il faut dire que le phénomène est marqué en majeure partie par l'arrivée d'habitants disposant de revenus similaires à ceux de la population pré-existante, mais avec des habitudes de consommation et des façons de vivre différentes par rapport aux classes moyennes appartenant à d'autres époques.

La construction de la problématique a toujours considéré que les différentes zones de rénovation résidentielle et urbaine choisies faisaient l'objet de processus complémentaires et parallèles, à savoir une transformation en taudis et une détérioration associées à l'arrivée complémentaire d'habitants ayant de plus faibles ressources. Les informations générales à ce sujet proviennent d'entrevues détaillées réalisées dans le cadre du Projet "Métropoles d'Amérique Latine dans la globalisation: reconfigurations territoriales, mobilité spatiale et action publique (METAL)". La définition d'espaces chargés d'autres phénomènes liés au changement social s'est basée sur l'élaboration de terrains d'observation constants dans les quatre zones, ce qui a permis d'établir une cartographie thématique pour chacune de ces zones qui révèle non seulement la pénétration et le pouvoir de transformation des habitants



disposant de revenus plus élevés qui arrivent, sinon également leur proximité par rapport à d'autres groupes socio-spatiaux.

Pour caractériser les traits socio-économiques des habitants qui arrivent dans la commune de Santiago, on a analysé les variations des groupes socio-occupationnels (GSO) proposés dans la méthodologie de De Mattos, Riffo, Yáñez et Salas (2005). Deux catégories ont fait l'objet d'une plus large analyse: GSO "Dirigeants" et "Moyens", car elles sont représentatives des changements socio-occupationnels de la Commune. Ces données proviennent du Recensement de la Population et du Logement (INE) correspondant aux années 1992 et 2002. Les dirigeants correspondent à des professionnels des sciences physiques, chimiques et mathématiques et de l'ingénierie, professionnels des sciences biologiques, de la médecine et de la santé, autres professionnels scientifiques et intellectuels, membres des pouvoirs exécutif et législatif ou occupant des postes de direction dans l'administration publique, directeurs d'entreprises (avec 3 directeurs ou plus). Les moyens correspondent à l'Armée, à la Gendarmerie et à la Police, des professionnels de l'enseignement, techniciens et professionnels de niveau moyen des sciences physiques et chimiques, de l'ingénierie et similaires; des sciences biologiques, de la médecine et de la santé; maîtres d'oeuvre et instructeurs techniques; autres techniciens moyens; employés de bureau et de l'administration en relation directe avec le public, et gérants de petites entreprises. Une partie des processus socio-spatiaux et des observations présentées dans le document proviennent de l'application d'entrevues détaillées dans différents quartiers de la commune de Santiago.

Afin de connaître et caractériser les nouveaux habitants des quatre zones d'étude on a appliqué des entrevues détaillées dont l'objectif était de chercher un éventail qui s'approche le plus possible des types d'habitants qui arrivent dans le centre et qui soit représentatif de la structure socio-résidentielle de la commune de Santiago dans les dernières années. Cela parce qu'une grande partie des variations socio-culturelles concernant les nouveaux résidents n'apparaissent pas dans les registres du dernier Recensement de la Population et du Logement réalisé en 2002; grand nombre des transformations observées sur le terrain sont postérieures au recensement. Les habitants ont été sélectionnés dans les quatre zones présentant la plus grande transformation socio-spatiale dans la commune de Santiago et dans les zones qui présentent une variation positive et significative de GSO dirigeants et moyens selon la méthodologie de De Mattos (2005, 2007). A cela se superposent également les espaces présentant la plus forte concentration de nouvelles offres immobilières.

Pour compléter cette étude, dans chaque zone d'étude ont été choisies les offres commerciales et culturelles les plus représentatives d'un processus de gentrification culturelle et commerciale. On a cherché à comprendre la raison du choix du quartier et quelle est sa relation avec les nouveaux résidents. A ce processus s'est ajouté la réalisation d'entrevues auprès de locataires commerciaux et investisseurs immobiliers dans les zones d'étude. L'apparition des nouvelles entreprises tant commerciales que culturelles se situe autour de la thèse de la gentrification de la consommation (Van Criekingen, 2003), marquée par la présence de nouveaux consommateurs plus aisés dans les quartiers centraux, qui stimulent l'"apparition progressive d'un nouveau tissu commercial adapté aux modes de consommation ostentatoires de ces nouveaux habitants" (p.81). Les situations varient d'une zone à l'autre et elles seront également marquées par les caractéristiques non seulement de ses usagers, mais également du tissu résidentiel pré-existant et des résidents actuels. Nous avons cherché ici à compléter la thèse d'une rénovation commerciale et culturelle dans les zones d'étude.

## **Les nouveaux habitants du centre de Santiago: qu'y a-t'il de nouveau, qui sont-ils?**

La recherche a porté sur les nouveaux habitants de la commune de Santiago. Plus particulièrement, elle s'est attachée à comprendre les processus à l'œuvre dans les quatre zones de la commune qui concentrent le plus grand nombre de personnes appartenant aux classes moyennes et moyennes-hautes et qui connaissent actuellement des transformations physiques, sociales et urbaines. Ces zones sont composées du Centre Historique, de Bellas Artes-Lastarria, de Brasil-Concha y Toro ainsi que quelques îlots du quartier Yungay et enfin, de Santa Isabel.

Au total, 64 entretiens en profondeur ont été réalisés. La définition de variables permettant de caractériser de manière précise les personnes interrogées s'imposa afin de dépasser les idéaux-types (gentries, dinks, yuppies, bobos, entre autres) « classiques » de la littérature spécialisée sur les changements socio-spatiaux des centres peu adapté à cette situation particulière.

Les zones étudiées se présentent de manière ambivalente et segmentée. Dans certaines d'entre-elles, l'espace construit révèle toute l'importance de la rénovation urbaine (Centre Historique, Santa Isabel et Brésil-Concha y Toro). Ces zones voient arriver des habitants aux revenus supérieurs ou similaires à la population installée depuis longtemps dans le quartier; mais elles se constituent également en espace sollicité par des personnes aux revenus faibles, majoritairement des travailleurs non qualifiés ayant des emplois informels ou indépendants, des migrants latino-américains et des migrants internes. Dans d'autres zones, comme Bellas Artes et Lastarria, se sont installés principalement des personnes dont les caractéristiques socioéconomiques et culturelles sont similaires ou inférieures aux résidents préexistants. Ces quartiers ne font pas l'objet d'une forte rénovation urbaine -au regard de la quantité de projets immobiliers-, mais elles connaissent un fort développement de l'offre culturelle et une récupération des anciennes constructions et des espaces publiques.

Pour différencier les habitants, quatre variables clés ont été prises en compte: la composition de la famille et le cycle de vie, la trajectoire socioprofessionnelle et économique, les critères du choix résidentiel et les pratiques spatiales. Elles ont permis de faire apparaître quatre types d'habitants -suivant une échelle socioéconomique descendante- : les «gentries pioneros y sucesores», les «urbanos transitorios», les «urbanos decadentes» et les «precarios urbanos». Soixante-quatre entretiens ont donc été réalisés auprès d'hommes (32) et de femmes (32) appartenant aux classes moyennes et habitant les quatre zones d'études. Dans certains cas, il est fait référence aux classes sociales («gentries») et dans d'autres, à des styles de vie («urbanos decadentes», «precarios urbanos»). Les principales caractéristiques de ces quatre types sont décrites ci-dessous.

### **« Gentries Pioneros y Sucesores »**

Dans le cas particulier de la commune de Santiago, la désignation de «gentries» dépasse la catégorisation de «classe sociale» telle que définit Ruth Glass (1964). Cette dernière utilise ce terme pour décrire les classes hautes et moyennes-hautes qui envahirent les quartiers ouvriers londoniens, produisant ainsi un intense processus d'expulsion des résidents aux revenus modestes. Il n'est guère possible dans cette recherche de reprendre la définition originale du concept, car les individus que reçoivent aujourd'hui plusieurs zones centrales de Santiago n'appartiennent pas nécessairement à l'élite urbaine. De plus, le contexte politique, économique, culturel et sociodémographique dans lequel se situent les individus étudiés par

cette auteur est difficilement comparable avec la réalité latino-américaine et plus particulièrement chilienne actuelle. C'est donc une vision plus contemporaine de la *gentrification* que retient cette thèse pour le cas de Santiago. Ce phénomène se définit comme étant un processus de changement socio-spatial associé à l'arrivée de classes moyennes supérieures ou bien par le remplacement de résidents par des personnes aux revenus similaires. Il ne correspond pas nécessairement à l'expulsion de personnes aux revenus faibles.

Dans le cas particuliers des « *gentries* », on découvre un processus de succession d'« égal à égal », c'est-à-dire du remplacement des résidents anciens par des habitants aux revenus supérieurs ou similaires, ayant des pratiques spatiales qui mettent en valeur les attributs culturels de ces espaces centraux renouvelés et leur localisation. Ces nouveaux habitants se situent dans un contexte de réduction de la taille du ménage, de croissance des divorces et d'augmentation des revenus. Ce groupe se compose principalement de scientifiques, d'intellectuels, de chefs d'entreprises, d'artistes et de professions intermédiaires. La majorité apprécie et recherche le style architectural et le patrimoine des quartiers traditionnels.

Les individus répondant à ce type révèlent dans cette recherche un rôle prépondérant dans la réhabilitation des quartiers dans lesquels ils s'installent ; dans certains cas, ils peuvent même être considérés comme des pionniers de cette réhabilitation urbaine. Ils arrivent massivement dans le centre de Santiago entre les années 1990 et 1995 en faisant l'acquisition d'appartements anciens ou de vieilles maisons détériorées qu'ils réhabilitent par la suite. Certains investissent dans l'achat d'immeubles anciens pour ensuite les revendre, une fois remis à neuf.

Les « *gentries* » étudiés ici, qu'ils soient pionniers ou successeurs, correspondent aux nouvelles classes sociales moyennes professionnelles au sujet desquelles il n'existe pas aujourd'hui de consensus dans la littérature (Ley, 1980, 1986; Smith, 1996; Butler, 1997, 2007). Cependant, elles se distinguent des autres classes sociales moyennes par leur recherche de symboles et de signes de consommation et de culture et possèdent un important pouvoir de transformation du paysage urbain. Leur ancrage dans le quartier, les manières qu'ils ont de le pratiquer au quotidien et leurs sociabilités font d'eux des sujets distincts qui, dans certains cas, vont jusqu'à rechercher un entre-soi différenciateur -c'est notamment le cas des « *gentries* » qui appartiennent à l'élite artistique et culturelle du pays.

### **“Transitorios Urbanos”**

Les « *transitorios urbanos* » sont répartis dans les quatre zones d'étude. Il est cependant possible d'observer une localisation préférentielle dans les espaces de densification, notamment à Santa Isabel. Ils s'installent aussi dans les hauts immeubles du Centre Historique et, dans une moindre mesure, ils font l'acquisition d'appartements neufs à Bellas Artes et à Brasil. Les « *transitorios* » correspondent aux classes moyennes professionnelles et techniques dont les revenus sont similaires ou plus faibles que les « *gentries* ». Ils possèdent un fort pouvoir d'achat et d'endettement, qui joue un rôle important dans leurs choix résidentiels -bien plus que les caractéristiques historiques et symboliques des quartiers dans lesquels ils habitent, à la différence des « *gentries* ». Leur choix résidentiel dans le centre de Santiago est associé à une étape du cycle de vie.

Ils arrivent massivement dans les zones étudiées à partir de l'année 2004, date à laquelle la commune de Santiago consolida le marché immobilier des logements neufs. Quelques cas

s'installèrent entre 1995 et 1996, durant la phase intermédiaire du Plan de Repeuplement et lorsque le marché immobilier confirmait l'intérêt de bâtir des immeubles dans le centre plutôt que d'en construire de nouveaux dans les zones périphériques.

Les origines résidentielles des « *transitorios urbanos* » sont plus diverses que celles des « *gentries* ». Certains proviennent ou sont nés dans le centre de Santiago tandis que d'autres viennent de communes périphériques, et principalement dans la partie Ouest de la ville.

### “Decadentes Urbanos”

Ce groupe représente une découverte significative pour cette thèse doctorale. Il est question ici d'une classe moyenne professionnelle et technique et dans une moindre mesure de femmes propriétaires, mariées avec des professionnels. Ces individus connaissent une situation de « chute » socioéconomique, passagère ou permanente, associée à une rupture matrimoniale, à la mort du compagnon, à la perte d'un emploi ou à la faillite d'une entreprise. Ce type se constitue de retraités, de professionnels intermédiaires, de chefs d'entreprises et de mères au foyer qui ont eu, à un moment de leur vie, des conditions socioéconomiques meilleures. Ils répondent majoritairement à des structures familiales différenciées.

Les “decadentes urbanos” ont tendance à imiter les formes de vie et les pratiques spatiales du passé et aspirent constamment à s'installer dans le secteur Est de la ville, secteur de résidence des personnes aux revenus élevés, mais aussi lieu de résidence antérieur et territoire de localisation de leurs réseaux familiaux et sociaux. Pour eux, le centre se présente comme une option économique et géographique leur permettant de faire face à une condition de vulnérabilité. Ils se trouvent préférentiellement dans les quartiers de Bellas Artes, Lastarria, Brasil et dans le Centre Historique, et leurs formes d'occupation diffèrent selon les quartiers. Dans les deux premiers quartiers cités, les « *decadentes urbanos* » occupent des appartements anciens, qui ne sont pas, dans la majorité des cas, réhabilités. Les personnes s'installant dans le Centre Historique ou dans le quartier Brasil acquièrent des appartements neufs qui se présentent comme une alternative plus économique que leur ancien domicile.

### Precarios urbanos

En parallèle à cette thèse doctorale et plus particulièrement comme découverte de l'ANR METAL, un autre groupe social est apparu. Composé par des personnes issues de segments sociaux de faibles revenus, ils vivent dans les mêmes pâtés de maison que les « *gentries* » et les « *transitorios* ». Ces personnes génèrent de grandes transformations, à la fois dans l'espace résidentiel et dans le secteur commercial de zones qu'ils habitent. Leur présence dans ces espaces met en tension la permanence d'autres types d'habitants.

Ces « *precarios urbanos* » sont représentés par de jeunes adultes, en couple ou célibataires, avec ou sans enfants, vivant seuls ou avec des membres de leur famille. La plupart du temps, ces personnes ont une situation professionnelle et économique instable et n'ont pas les ressources suffisantes pour assurer leur mobilité spatiale. Ils ont un usage très marqué du quartier qu'ils habitent. Les « *precarios* » se situent dans les quartiers Santa Isabel, Brasil, Yungay et dans le Centre Historique. Leur présence est dispersée, bien que depuis l'année 2005, il est possible

d'observer une massification de ce groupe. Ils s'installent dans de vieilles maisons, dans des appartements neufs ou encore dans de vieux appartements non réhabilités proches de zones en processus de rénovation urbaine.

Ces quatre types de nouveaux habitants ne sont pas représentatifs de tous les individus qui accèdent à cette centralité, mais ils permettent de réaliser une première approximation des traits démographiques, sociaux et résidentiels des personnes arrivées dans ces zones au début des années 90, dans le cadre du Plan de Repeuplement et des actions du marché immobilier, mais aussi par choix d'un mode de vie dans un espace central. Cette thèse a permis de mettre au jour le fait que les classes moyennes ne sont pas les seules à arriver dans les zones de réhabilitation résidentielle: des personnes des segments de faibles revenus en condition de précarité économique, sociale, professionnelle et résidentielle se sont aussi installées dans ces quartiers.

Les relations entre les différents types d'habitants, leurs manières d'occuper les espaces et leurs formes d'ancrages analysées au cours de cette recherche révèlent une mosaïque socio-ségrégée au sein de laquelle les personnes ayant les revenus les plus élevés ont accès aux meilleurs espaces du centre et peuvent réhabiliter de vieux logements. A ceux-ci se distinguent les travailleurs non qualifiés et les personnes migrantes qui font également le choix résidentiel de s'installer dans la zone centrale, mais dans des conditions de précarité et de vulnérabilité. Entre ces deux extrêmes, on retrouve les classes moyennes techniques et professionnelles pour qui, les modalités de logement et les pratiques spatiales, se montrent hétérogènes et difficiles à délimiter.

Parmi les personnes étudiées et à l'exception des « *gentrifiers pioneros* », la majorité des personnes interrogées se trouve dans une condition de vulnérabilité familiale, économique et/ou sociale. Familiale, car pour beaucoup d'entre eux, le centre s'est converti en un choix résidentiel suite à une rupture matrimoniale ou une séparation, à l'abandon ou la fin d'une étape du cycle de vie (par exemple au début de la retraite et l'entrée dans le troisième âge). Economique, pour les personnes travaillant de manière informelle ou indépendante et dont les salaires peuvent être très variables, certains se voyant obligés d'accumuler différents travaux. Enfin, sociale, car leurs lieux de résidences les conduisent à expérimenter des situations de ségrégation et de xénophobie.

La transformation de la géographie sociale de l'espace urbain central est ici mise en évidence et souligne l'importance de rendre lisible la coexistence sociale et spatiale de tous les groupes sociaux qui se disputent aujourd'hui la résidence ou le commerce au sein de quartiers centraux en renouvellement. Un des intérêts de cette recherche fût de découvrir que ces différents types d'habitants occupent des espaces où ont lieu de multiples processus socio-spatiaux qui, plus qu'antagoniques, montrent leur complémentarité dans la situation de transformation qu'expérimente la commune de Santiago depuis les années 90. La diversité rencontrée en termes d'accès au logement s'associe à ces changements. Il est possible d'habiter un appartement neuf, dans un loft, dans une vieille maison, dans un appartement ancien rénové ou non ; il est encore possible de vivre en condition de promiscuité dans de vieux habitats détériorés. Tout cela étant déterminé par une trajectoire sociale, économique, familiale et par les goûts et préférences de chacun de quatre types d'habitants étudiés ici.

***Comprendre le centre de Santiago au-delà de ses nouveaux habitants: Le centre de Santiago est aujourd'hui une mosaïque socio-spatiale, un espace de rencontre et de dispute socio-territoriale***

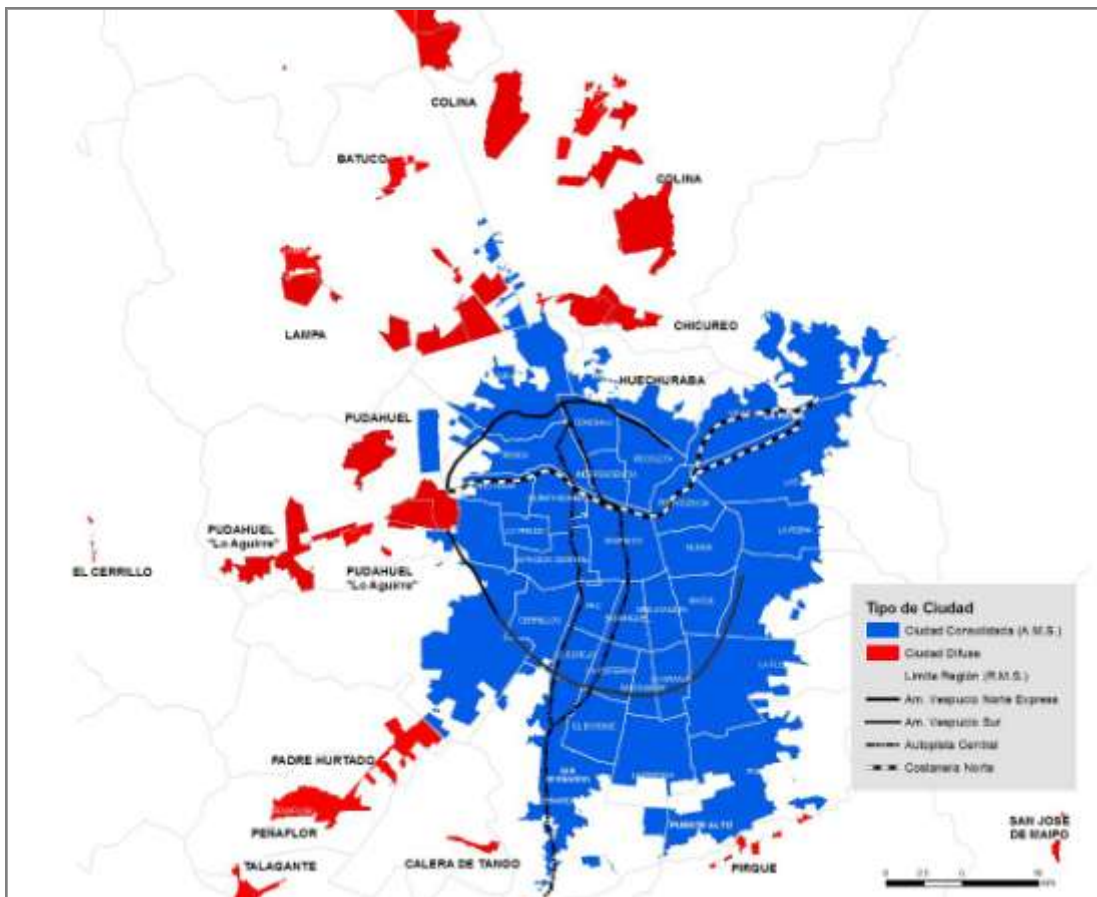
Comme cela a été soutenu dans différents passages de la thèse, l'étude des quatre types d'habitants -depuis les « *gentries* » jusqu'aux « *precarios urbanos* »- révèle en premier lieu la transformation de la géographie social de l'espace urbain central et met au jour la nécessité d'identifier les différentes formes de division de l'espace. En second lieu, l'existence de plusieurs segments socioprofessionnels et économiques, ainsi que de différents processus de changements sociaux met en évidence la réalité d'une « société extraordinairement compartimentée » (Fol, 2009:43), dans laquelle les frontières et les relations de sociabilités s'établissent au sein de chaque groupe social, mettant ainsi en tension la coexistence sociale.

Dans tous les cas, il apparaît préférable d'avoir une mixité sociale apparente dans les espaces centraux, plutôt qu'une relégation des personnes dans les espaces périphériques dans lesquels leur capital de mobilité est limité. La condition de mosaïque socio-spatiale du centre de Santiago n'est cependant pas analysée par les politiques du logement et par les politiques urbaines. Le Plan de Repeuplement, qui a converti le centre de Santiago en un espace de choix résidentiel, a d'ailleurs, avec le temps, oublié un de ses principaux objectifs: créer une offre de logement pour tous les segments sociaux. L'Etat se voit cependant poussé à modifier son actuelle politique de logement pour développer un programme qui, au travers de la facilitation de ressources et de subventions, permettrait d'assurer un accès résidentiel plus égalitaire.

## INTRODUCCIÓN GENERAL

La tesis tiene como objeto geográfico la comuna de Santiago localizada en la parte central de la ciudad de Santiago. La ciudad o Área Metropolitana de Santiago (A.M.S.) (Figura 0-1) está compuesta por un total de 38 comunas. La conurbación comprende la unión de varias urbes dentro de las cuales destacan Maipú, Puente Alto, San Bernardo y recientemente Quilicura. Estos territorios comprenden lo que hoy se conoce como “ciudad consolidada”, apareciendo en color azul dentro de la Figura 0- 1. A este proceso se suman por “dispersión urbana” o “leap frog” las comunas de Lampa, Chicureo (Colina), Ciudad de los Valles y Lomas de lo Aguirre en la comuna de Pudahuel las que aparecen en rojo dentro de la misma figura.

**Figura 0- 1. Ciudad de Santiago o Área Metropolitana de Santiago (A.M.S.): Área consolidada y expansión discontinua**

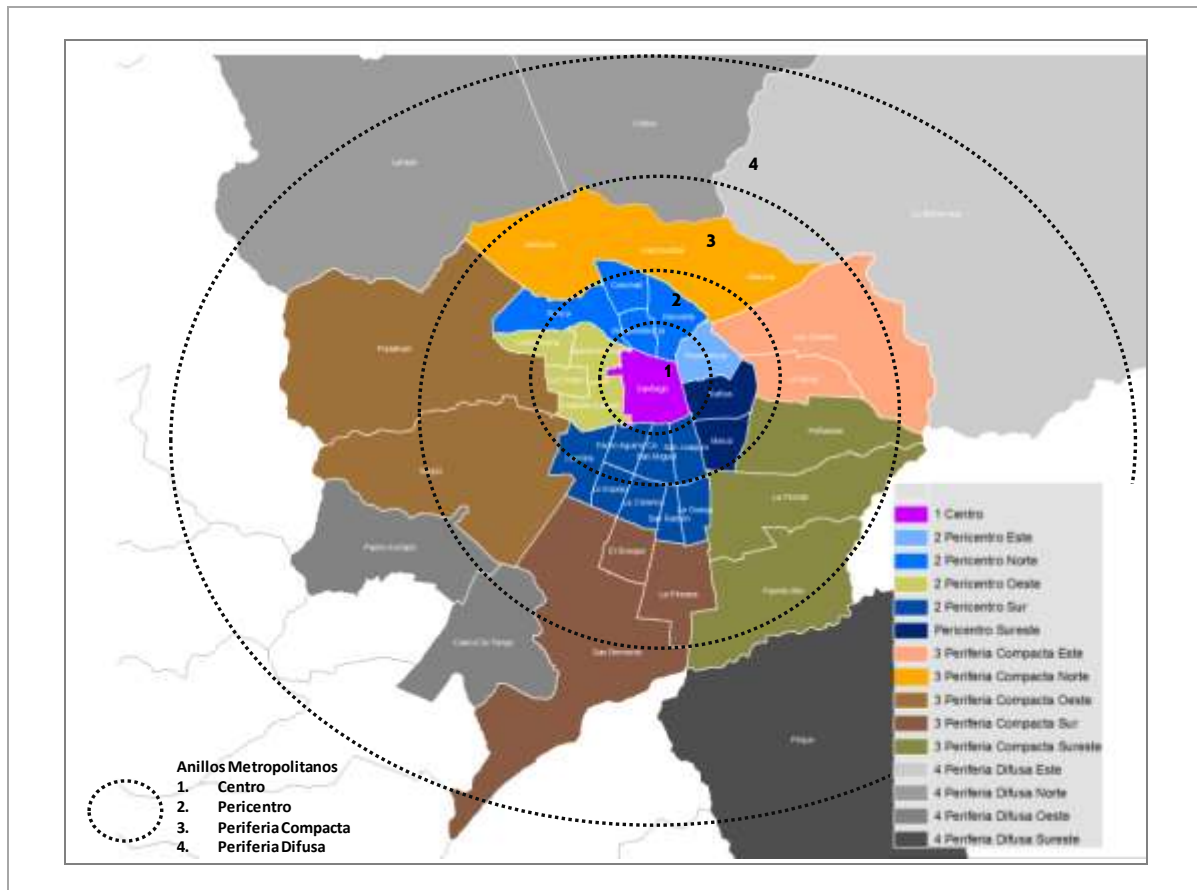


Fuente. Autor a partir de cartografía de comunas del Observatorio de Ciudades, P.U.C.

De manera específica en la Figura 0-2 se expone la ciudad de Santiago en todos los anillos metropolitanos que la componen y las zonas interiores que la caracterizan, tanto desde el punto de vista espacial como social. Tres anillos comprenden la ciudad compacta: centro, pericentro y periferia compacta. El anillo central (1) está representado por la comuna de

Santiago. En continuidad geográfica siguen las 19 comunas<sup>1</sup> que comprenden el anillo pericentral (2). Rodeando el anillo pericentral aparecen 13 comunas<sup>2</sup> cuyos territorios urbanos conforman el anillo periférico compacto (3). El anillo periférico difuso (4) comprende las áreas urbanas de las comunas de Lo Barnechea, Colina, Lampa, Padre Hurtado, Calera de Tango y Pirque.

**Figura 0- 2. Ciudad de Santiago: Anillos Metropolitanos y zonas interiores**



Fuente. Autor a partir de cartografía de comunas del Observatorio de Ciudades, P.U.C.

En la actualidad, la forma de crecimiento de la ciudad de Santiago<sup>3</sup> no tiene como patrón exclusivo el crecimiento periférico, más bien crece simultáneamente en varios sentidos o bajo tres formas en la perspectiva de Figueroa y Rodríguez (2005): se expande por continuidad

<sup>1</sup> Las comunas que componen el anillo pericentral son: Recoleta, Independencia, Conchalí, Renca, Quinta Normal, Cerro Navia, Lo Prado, Estación Central, Cerrillos, Lo Espejo, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, La Cisterna, San Joaquín, San Ramón, La Granja, Macul, Ñuñoa, Providencia.

<sup>2</sup> Los territorios que comprenden este anillo son: Huechuraba, Quilicura, Pudahuel, Maipú, San Bernardo, El Bosque, Puente Alto, La Pintana, la Florida, Peñalolén, La Reina, Las Condes y Vitacura.

<sup>3</sup> La ciudad de Santiago o Área Metropolitana de Santiago está compuesta de 37 municipios: 32 comprenden la Provincia de Santiago, 1 corresponde a Puente Alto (Provincia de Cordillera) y San Bernardo (Provincia de Maipo). Por crecimiento discontinuo o salto de rana se agregan las zonas urbanas de las comunas de Colina y Lampa (Provincia de Chacabuco) y Padre Hurtado (Provincia de Talagante). El área metropolitana de Santiago no cuenta con reconocimiento legal. El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) refiere a ciudad o Gran Santiago e incluye las comunas de la Provincia de Santiago (32), Puente Alto y San Bernardo.



física (extensión o agregación continua), agrega zonas conurbadas por expansión (salto de rana, *leap frog* o expansión discontinua), pero también recupera y densifica espacios centrales y pericentrales (Contreras y Figueroa, 2008; Figueroa, 2011; Poduje, 2011) y aquellos contenidos dentro de la ciudad consolidada. De ahí, que la ciudad se densifique en todos sus anillos metropolitanos y se explique no sólo como respuesta a una oferta inmobiliaria intensa y dispersa territorialmente, sino también asociado a una demanda residencial y social heterogénea representada en ciudadanos que en algunos casos tendrán trayectorias socioeconómicas y profesionales en ascenso, y en otros casos son descendentes respecto al origen familiar o bien, inscritas en una condición de precariedad económica y social.

La ciudad también se configura a partir de elecciones residenciales diferenciadas. Algunos optan por nuevas áreas residenciales en la ciudad difusa o en las comunas periféricas de la ciudad consolidada (Figura 0-1) en busca de la seguridad como forma de re-afirmar su trayectoria socioeconómica, o bien como medio de acceso a la vivienda aislada. Otros en cambio, ven en los espacios centrales y pericentrales elecciones residenciales significativas que a su vez, permiten el acceso a la propiedad de una vivienda, o bien a la proximidad a redes sociales y familiares. Obviamente, los segmentos de bajos ingresos no tienen libertades de elección ni en la ciudad consolidada o compacta ni en espacio difuso aislado, no obstante para quienes llegan al centro en una condición de precariedad éste se convierte en un ancla o en un punto fijo a partir del cual se re-articulan sus prácticas espaciales. Por tanto, la lectura que se realice sobre los habitantes que llegan al centro debe ampliar la mirada, en tanto la condición y trayectoria socioeconómica y profesional de éstos es diferenciada y necesaria de explorar.

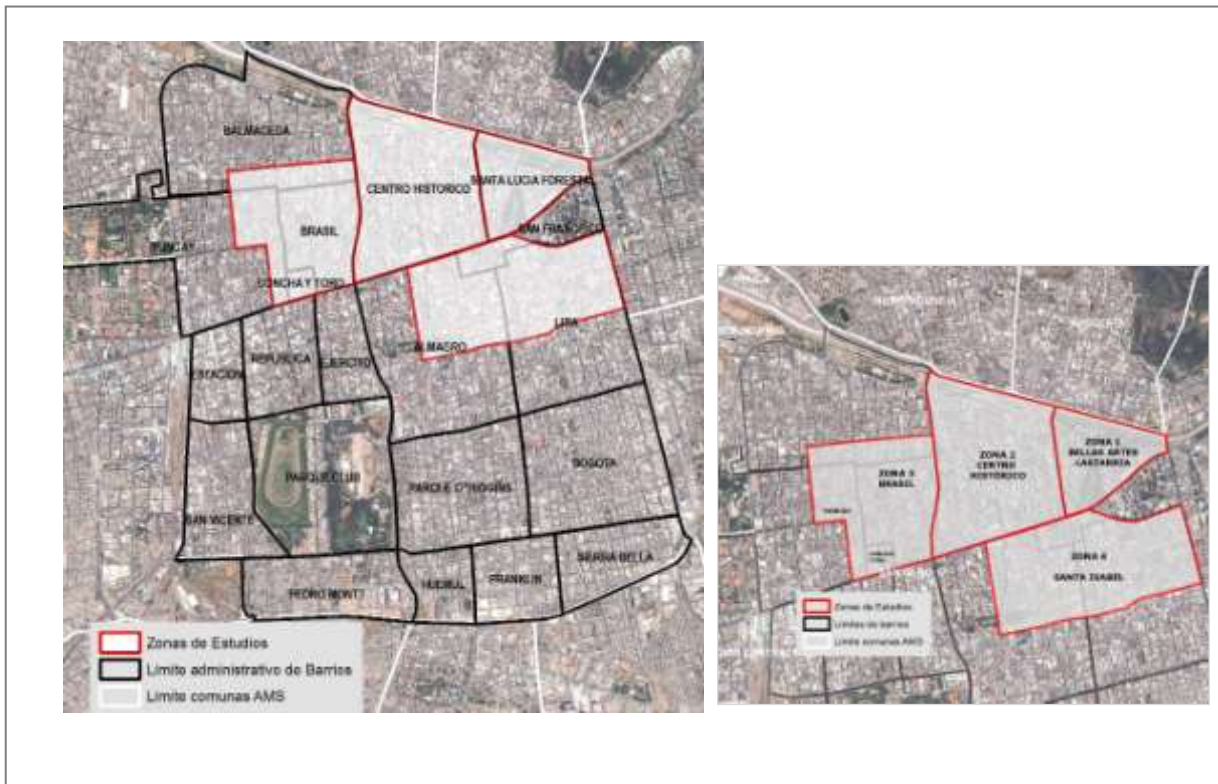
La movilidad espacial como hecho socio-territorial adquiere una nueva dimensión en las áreas consolidadas (centro, pericentro y periferia compacta de la ciudad), por cuanto reconfigura los lazos de sus habitantes con todos los nodos que dan sentido a su vida cotidiana. De ahí que la tesis comprenda que la movilidad de quienes llegan al centro no sólo se explica por la proximidad a sus redes laborales, sino que también el centro y sus barrios actúan como pivotes que los aproximan a sus redes sociales y familiares dispersas en los espacios habitados, pero también en el resto del sistema metropolitano. La lectura que se invita a realizar a través de la tesis, es que al centro arriban diferentes habitantes, con recorridos residenciales y espaciales diferenciados, con criterios de elección diferentes y con los lazos socio-territoriales que se reconfiguran o mantienen a partir de la elección por la centralidad. Sus prácticas espaciales no están ancladas a un lugar exclusivo, más bien a todos los nodos que dan sentido a su vida cotidiana.

En medio de estos cambios territoriales que favorecen la expansión suburbana las áreas centrales y pericentrales se convierten en opciones residenciales para jóvenes y adultos profesionales de ingresos superiores a la población preexistente, pero también para otros segmentos de bajos ingresos o con trayectorias socioeconómicas en descenso, para quienes la localización central también adquiere un nuevo sentido como “nodo de proximidad” y como lugar que asegura sus prácticas espaciales y urbanas. De un lado, estos nuevos habitantes están representados por nuevas clases medias profesionales y técnicas, con mayor poder adquisitivo y con avidez por el consumo cultural, de bienes y servicios y de tiempo (duración de sus desplazamientos). Algunos despliegan sus prácticas cotidianas y espaciales en el barrio y zona escogida como hábitat residencial, otros en cambio las despliegan más allá de sus escalas de proximidad. Del otro, el centro es el mosaico social que también da cabida a trabajadores no calificados y migrantes latinoamericanos.

La tesis indaga sobre las elecciones y anclajes residenciales de los habitantes de ingresos medios y medios altos que arriban a viviendas nuevas y recicladas en cuatro zonas de transformación de la comuna de Santiago o área central de la ciudad, pero no pierde de vista a los nuevos pobres urbanos y vulnerables económica, residencial y socialmente, de ahí que cuatro sean los ideales tipo de habitantes aquí estudiados: desde el gentrificador pionero que coloniza espacios en deterioro y en transición y estimula la recuperación urbana hasta el decadente y precario urbano, es decir habitantes de menores ingresos, con trayectorias socioeconómicas en descenso o vulnerables. Obviamente, la exploración está fuertemente centrada en aquellos de ingresos similares o superiores a la población preexistente, por cuanto ello marcó el objetivo y la pregunta de investigación doctoral. A lo largo de la tesis se explora qué es lo nuevo y particular de estos nuevos habitantes, junto con conocer y determinar sus prácticas espaciales, trayectorias, criterios de elección residencial y anclajes territoriales. Se alude a ellos como nuevos en un sentido temporal, es decir en la lectura de la tesis son considerados como nuevos habitantes todos aquellos que llegan desde inicios de los años noventa cuando se pone en marcha el Plan de Repoblamiento y cuando la comuna de Santiago se convierte en elección residencial luego de más de tres décadas sumidas en el deterioro urbano y residencial.

El objeto geográfico de estudio está inserto dentro de la comuna de Santiago, espacio que concentra un total de 200.792 habitantes de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda (INE, 2002) distribuidos en 19 barrios que se presentan en la Figura 0-3. Dentro de la comuna, de aquí en adelante “área central” o centro de la ciudad de Santiago se estudiaron las cuatro zonas de mayor cambio socio-espacial desde inicios de los años noventa: Centro Histórico tradicional (zona 1), Bellas Artes (zona 2 integrada por los barrios Forestal y Lastarria) también parte del centro histórico en términos administrativos; Brasil (zona 3 que incluye el pequeño barrio Concha y Toro y unas manzanas del barrio Yungay) y, finalmente el corredor Santa Isabel que abarca los barrios Lira y Almagro. En estas cuatro zonas se conjugan un número significativo de mutaciones socio-urbanas que revelan la llegada de habitantes de mayores ingresos o de ingresos similares a los residentes preexistentes: verticalización a través de la construcción de edificios en altura, reciclaje y rehabilitación de antiguas construcción y recuperación de espacios públicos. A esto último se suma la renovación e ingreso de ofertas comerciales tales como cafés, galerías de arte, restaurantes, teterías, entre otras modalidades de consumo cada vez más sofisticadas que serían signos de un proceso de gentrificación residencial, cultural y de cambio socio-espacial. La gentrificación que asume la tesis alude a un proceso de cambio socio-espacial, comercial y cultural de barrios centrales. Sin embargo, para el caso de Santiago la gentrificación es diferente por tanto, no supone una expulsión de habitantes de menores ingresos, sino más bien una invasión, sucesión o el reemplazo de habitantes de similares o superiores ingresos respecto a los preexistentes, pero con mayores demandas de bienes y servicios de consumo cultural y comercial.

Figura 0- 3. Comuna de Santiago: sus barrios y las cuatro zonas objetos de estudio



Fuente. Autor en base a Municipalidad de Santiago, Catastro, DOM; imágenes www.googleearth.

La llegada de habitantes de mayores ingresos, especialmente clases medias profesionales y técnicas se produce con mayor fuerza en la comuna de Santiago desde que se inicia el Plan de Repoblamiento en el año 1992. No obstante, el fenómeno se intensifica desde el año 2003 momento de consolidación de la comuna como una de las áreas de mayor oferta de vivienda nueva tipo “departamentos” dentro de la ciudad de Santiago. De hecho, lidera el ranking de mayor oferta de nuevas edificaciones e incluso, los resultados del Precenso de Población y Vivienda realizado durante el año 2011 confirma la tesis de un centro que gana en más de un 87,34% de viviendas particulares (pasa de 76.677 viviendas particulares en el año 2002 a 143.649 al año 2011). A estos cambios y movimientos residenciales se suma la acción de particulares, en especial extranjeros y algunas élites locales que ven en el reciclaje y el deterioro de antiguas construcciones, opciones y elecciones residenciales significativas para la inversión o el hábitat posterior.

Desde mediados de la década de los años cincuenta el centro de la ciudad deja de ser espacio residencial atractivo para las élites y clases medias. La mayoría vio en el cono oriente de altas rentas una forma de articular residencia con entorno natural. A esto último, se sumaron otras actividades que con el tiempo se fueron desplazando en el mismo sentido geográfico (oficinas y bancos). La consecuencia de ello, fue que algunos sectores del centro comenzaron a deteriorarse y casonas antiguas se tugurizaron. A lo anterior, se agrega la congestión, contaminación e inseguridad que en conjunto recrearon una imagen negativa respecto de la comuna de Santiago y sus múltiples barrios centrales y pericentrales como elecciones

residenciales. La puesta en marcha del Plan de Repoblamiento resultó de la conjugación de iniciativas inmobiliarias, a través de la construcción de nuevas edificaciones, el subsidio de renovación urbana, diferentes estrategias de marketing (Contreras, 2005 y 2008) y la recuperación aislada de diferentes espacios públicos (iluminación de algunos barrios, paseos peatonales, recuperación del Centro Cultural Estación Mapocho y el edificio de la ex cárcel, entre otros). Todas estas acciones conjugadas mejoraron la imagen de deterioro de diferentes barrios de la comuna, convirtiéndolos de esta forma en interesantes opciones residenciales y comerciales.

De aquí en adelante se asume que lo nuevo de los individuos que arriban a la comuna de Santiago se asocia a lo menos a las siguientes tendencias. En primer lugar, la centralidad constituye su primera elección residencial después de abandonar la vivienda de sus padres, proceso que de acuerdo a Lévy, J.P., (2010) se denominaría “decohabitación”. En segundo lugar, muchos de éstos acceden a la propiedad de un inmueble en la centralidad como elección residencial futura, como mecanismo de inversión o como parte de una etapa del ciclo de vida. En tercer lugar, buscan establecer diferencias sociales a partir del barrio que escogen, los lugares que frecuentan, la relación entre sí y con los otros, en especial con los antiguos residentes o los migrantes latinoamericanos. En algunos casos responden a pioneros de un proceso de renovación que buscan “cambiar la imagen de un barrio y volver aceptables ciertas localizaciones” (Bonvalet y Dureau, 2002:81), en otros casos son habitantes de ingresos similares, superiores o inferiores a la población preexistente, para quienes la centralidad adquiere una dimensión significativa como nodo residencial, cultural, de ocio, de trabajo o como espacio de proximidad a las redes sociales y familiares. Lo nuevo de estos móviles urbanos es que sus formas y prácticas de movilidad no sólo están replegadas al espacio inmediato, es decir, el departamento o el barrio como antaño, más bien sus prácticas espaciales están ancladas a las múltiples escalas territoriales (centro, pericentro, periferia e incluso otra ciudad del país) y esferas que conforman su vida cotidiana. Algunos optan por espacios de proximidad y otros buscan la apertura hacia el resto del sistema metropolitano. A ello se suman que son habitantes insertos en un proceso de aumento del nivel de ingresos, y con ello mayores opciones de consumo de bienes y servicios y de elecciones residenciales.

Se trata de habitantes con ingresos similares o superiores a la población preexistente, no obstante su arribo no ha significado desplazamientos de habitantes de menores ingresos salvo contadas excepciones: algunas manzanas de los barrios Brasil, Yungay (Contreras, 2005) (Figura 0-3) y en torno a la avenida Santa Isabel en los barrios Lira-Almagro. La mayoría de estos habitantes accede a una vivienda nueva en edificios sobre diez pisos. Otros, rehabilitan y recuperan departamentos antiguos deteriorados en zonas patrimoniales e históricas como los barrios Bellas, Lastarria y en menores casos en el barrio Brasil y Concha y Toro. Lo interesante de estos nuevos habitantes es el interés diverso que prestan a su lugar de residencia, a la vivienda, al barrio que habitan, al grado de compromiso con éste y a formas de sociabilizar y diferenciarse socio-espacialmente. No se está en presencia de habitantes tradicionales con estilos de vida y modos de vida homogéneos, sino más bien de individuos con prácticas espaciales y formas de anclarse a los barrios complejas y diversas. En la tesis se establece una primera clasificación de ellos, no obstante la definición de tipos de habitantes tiene como propósito sintetizar el trabajo de campo y llegar a una primera aproximación sobre los criterios de elección residencial, las trayectorias socioeconómicas y profesionales y las prácticas espaciales de quienes vieron al centro de Santiago como un espacio de residencia.

Las mutaciones socio-urbanas que caracterizan a la comuna de Santiago desde los años noventas llevan a plantear una serie de interrogantes extensibles al resto de áreas centrales latinoamericanas que enfrentan procesos de renovación, recuperación y gentrificación: *¿Qué es lo particular del proceso de cambio social y territorial de las áreas centrales latinoamericanas desde la década de los años noventas?; ¿Qué es lo particular para el caso del área central de Santiago?; ¿Por qué hablar de nuevos habitantes urbanos?; ¿Qué es lo nuevo de éstos habitantes, respecto de la población preexistente?; ¿El por qué de sus elecciones residenciales? y, ¿Qué explica la existencia de procesos paralelos/antagónicos: renovación versus tugurización?.* Acercarse a dichas preguntas, revelaría el sentido que adquieren los espacios centrales en un contexto teórico y empírico marcado por cambios socio-urbanos significativos.

### **Las áreas centrales: Elecciones residenciales significativas**

Tal como ocurre en las economías capitalistas avanzadas, las áreas centrales latinoamericanas y en especial, la comuna de Santiago cobra relevancia en un escenario dominado por la aparición de nuevas ocupaciones en el terciario avanzado, por el aumento del ingreso de estos sectores; por los cambios en la composición familiar; por la creciente feminización de la fuerza de trabajo y por la aparición de unos grupos sociales más individualistas que revelan nuevas modalidades de ocupación y de movilidad social hacia barrios centrales. El mayor peso que adquieren áreas centrales como Santiago está asociado, además a la nueva fase de urbanización latinoamericana marcada por la “introspección o el regreso a la ciudad construida” (Carrión, 2001:2) que responde a la conjunción de tres factores: cambios demográficos, globalización cultural, económica y social y revolución científico-tecnológica. Los cambios demográficos están marcados por la reducción de las tasas de natalidad<sup>4</sup>, urbanización, la importancia que asume la tasa vegetativa<sup>5</sup>, la urbanización de territorios vacíos, el re-direccionamiento de las migraciones “que en las últimas décadas se ha dirigido hacia las ciudades latinoamericanas” (Ormino de Azebedo, 2005:200) y las diferentes estrategias de recuperación y renovación urbana. De ahí, que frente a estos escenarios de cambios demográficos y urbanos las áreas centrales surjan como interesantes alternativas de localización residencial.

Lo anterior, advierte que de forma paralela al proceso de expansión suburbana se observa un movimiento de resistencia a los movimientos centrífugos, valorándose de esta forma la búsqueda de cercanía a los lugares de trabajo, las infraestructuras y equipamientos (Bonvalet y Dureau, 2002). En áreas centrales de ciudades latinoamericanas tales como Buenos Aires, Ciudad de México, Bogotá, Santiago de Chile, entre otras “se observa una tendencia a la localización de ejecutivos medios y altos que valoran la centralidad y la accesibilidad” (ibid, p.83). “El movimiento centrípeta respondería por lo tanto, a estilos urbanos del que variables clásicas como la edad, posición del ciclo de vida y, la condición social no darían cuenta totalmente” (ibid, p.84). Es necesario por lo tanto, indagar las prácticas espaciales, las trayectorias y elecciones residenciales, la localización de las redes sociales y familiares de los individuos a la hora de hacer explícitas el por qué de su elección residencial.

<sup>4</sup> La tasa bruta de natalidad para América Latina en 1980-85 fue 30,3 por mil pasó en el periodo 2005-2010 a 20,0 por mil según cifras de CELADE (<http://www.eclac.org/Celade/publica/bol62/BD6204.html>). Por su parte, las tasas de urbanización pasaron de 4,6 en 1950 a 2,3 en el 2000 (Hábitat, 1986),

<sup>5</sup> Carrión (2001) sostiene que si bien “las ciudades no dejan de absorber grandes cantidad de población se produce un importante descenso en términos relativos” (p.2).

## **Dos enfoques y discursos sobre la recuperación de la comuna de Santiago**

De manera genérica dos posturas transitan a la hora de revelar cuáles son las causalidades de la llegada de habitantes de ingresos superiores a las áreas centrales y la transformación socio-espacial de ésta. Del lado de la oferta, algunos discursos aseguran que el cambio socio-espacial responde a la penetración de un capital privado, masivamente inmobiliario que busca generar plusvalía en sectores deteriorados o fértiles a la dinámica inmobiliaria produciendo con ello, un movimiento de llegada de habitantes con mayor avidez por el consumo cultural, gastronómico y de oferta farandulera. El tipo de alojamiento generado sería a través de viviendas nuevas en edificaciones en altura y en menor medida, el reciclaje de antiguas construcciones. La segunda postura relaciona la revalorización y cambio socio-espacial de las áreas centrales. Se alude al enfoque de la demanda residencial (Ley, 1980 y 1986; Hamnett, 1991 y 2001) y el arribo de una nueva clase media o nuevos grupos sociales con mayor avidez por el consumo cultural esto último en el marco de las tesis sobre gentrificación de los espacios centrales. Lo interesante de estos habitantes es el uso diferenciado que hacen de los barrios y lugares habitados. Para algunos, la centralidad o el barrio constituyen el espacio de proximidad, en cambio para otros funcionará como espacio abierto (Authier, 2008) o utilitario. Es probable que estos nuevos grupos no sean tan distintos respecto de lo que existía antes sino más bien, podrían ser una ampliación radical en el porcentaje y en el número de personajes urbanos más educados y cultos que ven en los barrios centrales una opción residencial y un estilo de vida urbano distinto. Esta visión desde la demanda residencial y cultural daría cuenta también, que a los barrios centrales y en especial a los históricos y con riqueza patrimonial, llega un grupo social más cosmopolita que le impone al territorio sus cánones físicos y estéticos.

La visión reduccionista de ambos enfoques tiende a olvidar el rol de la movilidad urbana y de los cambios socio-demográficos como factores explicativos de la llegada de habitantes a los espacios centrales que se renuevan. Se enfrenta un escenario donde las movilidades espaciales y residenciales se complejizan y se diversifican territorialmente. Para el caso de la ciudad de Santiago, la existencia de una oferta inmobiliaria diversificada en términos económicos y territoriales, asociada al aumento del ingreso de las clases medias y diferentes modalidades de acceso a créditos hipotecarios, hace extensible una localización residencial no sólo a áreas periféricas, sino también a territorios centrales y pericentrales. La explicación de la penetración de nuevos habitantes en los barrios centrales también debe buscarse en los cambios socio-demográficos y culturales de los últimos años, entre éstos: reducción del tamaño del hogar, necesidad de los jóvenes de seguir estudiando, de retrasar el matrimonio, los hijos; la vulnerabilidad económica y laboral de jóvenes y adultos profesionales y la incorporación de las mujeres al trabajo. Es el movimiento residencial en pro de las áreas centrales lo que incentiva la tesis doctoral por las posibilidades que entregan los proyectos de revitalización urbana y por las características socio-demográficas y culturales de los nuevos habitantes que ingresan y que ven a diferentes barrios de la comuna de Santiago como opciones residenciales permanentes o pasajeras.

Tal como ocurre a escala latinoamericana las investigaciones en Santiago mayoritariamente se han ocupado de la movilidad intraurbana, especialmente movimientos desde el centro a la periferia. El fenómeno opuesto de recuperación del centro por parte de nuevos grupos sociales ha sido mencionado y prácticamente ha sido poco analizado. Son escasas las evidencias que dan cuenta del volumen de población que ha revalorizado la comuna de Santiago, y los efectos socio-territoriales que ese proceso conlleva. En esta discusión se identifican dos enfoques y discursos contrapuestos:

El primer enfoque revela que la comuna Santiago es escenario de vaciamiento, pérdida de población, deterioro y tugurización (Scolano y Ortiz, 2007; López, 2005). A lo anterior se sumaría la persistencia de un subsidio de renovación urbana que según criterios de rentabilidad favorece la construcción de “departamentos pequeños privilegiando mayormente la localización de adultos-jóvenes (con pocos o ningún hijo) y tercera edad” (López, 2005:10). Incluso, algunos sectores de la comuna de Santiago tienden a tugurizarse asociado a la penetración de inmigrantes peruanos cuyas modalidades de ocupación son en viviendas deterioradas y en condición de hacinamiento (Torres e Hidalgo, 2009). La pérdida de población en el área central, especialmente en el último período intercensal (entre 1992 y 2002) requiere de una lectura cuidadosa (Contreras, 2005; Contreras y Figueroa, 2008), ya que a pesar de la emigración de más de 110 mil habitantes desde el centro existe una inmigración de más de 80 mil nuevas personas. Aún más, algunos datos reflejan que a pesar de la pujanza inmobiliaria y el aumento en el número de hogares (60 a 72 mil) el tamaño promedio de la familia se redujo de 3,5 a 2,8 habitantes en el periodo intercensal 1992-2002. Esto último no es casual, más bien responde a cambios socioculturales y demográficos, entre éstos, reducción del tamaño de los hogares, existencia de familias mono-parentales, aumento de la jefatura femenina y oferta inmobiliaria que cubre las expectativas y demandas residenciales. Se trata de un contingente de nuevos ciudadanos que ponen en valor no sólo el acceso a la oferta de empleo sino también, el acceso a una propiedad nueva o rehabilitada en un espacio central con múltiples atributos de localización (Contreras, 2005, 2008).

El segundo enfoque, reconoce el significado que adquiere la centralidad en un contexto de metrópolis difusa. Uno de los rasgos significativos del proceso de recuperación de la comuna desde la década de los noventas, es el cambio en la composición de sus habitantes y la penetración de habitantes urbanos de mayores ingresos (Hidalgo, 2003; Contreras, 2008 y 2005; De Mattos, Riffo, Yáñez y Salas, 2005 y 2007; Figueroa, 2006; Rodríguez, 2007), pero también de precarios y nuevos pobres urbanos. Se reconoce un movimiento residencial en pro de la centralidad especialmente de jóvenes profesionales de ingresos medios que estarían produciendo un incipiente proceso de gentrificación; renovación gentrificadora (Rodríguez, 2008) o de elitización urbana (Hidalgo, 2003; De Mattos, Yáñez, Riffo y Salas, 2007). Más aún, la migración a la comuna de Santiago según los resultados de la Encuesta CASEN 2006, marcarían un flujo marcado por una fuerte presencia del quintil superior (entre 48% y 60%) en diferentes barrios del centro (Rodríguez, 2008). El ingreso de grupos sociales de ingresos similares o mayores respecto a la población existente, queda demostrado en una investigación denominada *Cambios socio-ocupacionales y transformación metropolitana: Santiago, 1992-2002*. En ella, De Mattos, Riffo, Yáñez y Salas (2007) demuestran que la expansión territorial de algunos sectores medios y medios altos en las áreas norte y oriente del centro histórico estaría marcando un incipiente proceso de gentrificación observable en algunos barrios de la comuna, tales como: Brasil, Lastarria, Forestal, Parque O'Higgins y Lira. El fortalecimiento de esa tendencia estaría sustentado en un mercado inmobiliario que se consolida y que lee las demandas y transformaciones de quienes escogen la centralidad:

---

*“Los cambios en la estructura socio-ocupacional ha implicado un importante incremento de los grupos medios, los cuales están generando nuevas demandas residenciales y nuevos patrones de consumos y estilos de vidas hacia los cuales el sector inmobiliario ha intensificado su oferta de nuevos productos” (De Mattos, et al, 2005:113).*

---

Los movimientos de población hacia los barrios centrales aunque no son capaces de contrarrestar la tendencia hacia la periferización son elocuentes en distinguir las preferencias de muchos Santiaguinos por la centralidad (Contreras y Figueroa, 2008). Dichos movimientos

responden a demandas residenciales de clases medias en especial jóvenes profesionales (*yuppies: young urban professional or young upwardly-mobile profesional*); solteros sin hijos (*dinks: double income no kids*) que ven al centro y a sus áreas pericentrales como opciones residenciales y laborales (Contreras, 2008). En estos últimos años la comuna de Santiago y en especial los barrios que se renuevan reflejan movimientos de entrada y salida desde y hacia la comuna convirtiéndola en un espacio paradigmático respecto del tipo de habitante que penetra y que emigra, y de las nuevas modalidades de ocupación de sus espacios residenciales. La ausencia de investigaciones al respecto, dificulta comprender las razones y efectos del cambio socioterritorial que acontece desde los años noventas. La movilidad residencial hacia la comuna de Santiago por lo tanto, jugaría un rol de primera importancia, ya que el hecho que las familias se desplacen a lo largo de su vida a distintas localizaciones responde a un proceso de mantención de una identificación social y capacidad de pago que asocia condiciones socioeconómicas de los hogares con el valor del lugar habitado. Este proceso puede tener muchas variaciones asociadas a la evolución de la vida familiar y a los propios cambios de la ciudad por ende, la movilidad residencial sería así un factor de explicación de los procesos urbanos y de los comportamientos sociales dentro de la ciudad (Dureau, 2007).

### **Múltiples fenómenos de cambio socio-espacial suceden en la comuna de Santiago**

Uno de los rasgos del cambio socio-urbano en la comuna de Santiago es la persistencia de múltiples fenómenos que tienen lógicas, formas de representación diferenciadas y espacios y tiempos convergentes. Esto último, revelaría el carácter de heterogeneidad socio-espacial que adquiere desde los años noventas. Dentro de los procesos característicos destacan: la penetración de segmentos medios de mayores ingresos y con mayor avidez por el consumo (sucesión de clases medias/profesionalización); elitización urbana de algunos barrios patrimoniales-históricos; universitarización asociado a la oferta educacional que recicla casonas antiguas; especulación de la oferta inmobiliaria nueva en manos de capitales privados particulares que ven en el mercado del rental un negocio; obsolescencia urbana asociada a las áreas donde conviven usos de suelos generados de des-economías en especial talleres, industrias y comercio al por menor y, migración latinoamericana-tugurización explicada por la penetración mayoritaria de inmigrantes peruanos.

Lo particular no es la presencia de fenómenos antagónicos (tugurización v/s renovación), sino más bien las mutaciones que dichos procesos conllevan en el espacio urbano y el rol que éstos asignan al centro como opción residencial para habitantes de mayores ingresos y para móviles de menores ingresos, que valoran la centralidad y que imprimen una condición de mezcla socio-espacial a la comuna de Santiago. No obstante, el reconocimiento de múltiples fenómenos de cambio socio-espacial, la tesis sólo se concentra en el proceso de irrupción de habitantes de ingresos superiores respecto de la población preexistente, en sus prácticas de movilidad y las formas de habitar. Las entrevistas realizadas a los habitantes de ingresos superiores, similares a la población preexistente, así como también las realizadas a los migrantes latinoamericanas deriva de un lado, de la búsqueda de contactos directos y del otro lado, de los contactos y entrevistas en profundidad realizadas en el marco del Proyecto Metrópolis “Métropoles d’Amérique latine dans la mondialisation: reconfigurations territoriales, mobilité spatiale, action publique“ (2008-2011).

La construcción del objeto de tesis, es decir, la elección residencial de habitantes de mayor ingreso en la comuna de Santiago surge a partir de las siguientes líneas teóricas: recuperación y



reconquista de la centralidad, movilidad en sus dimensiones espacial y residencial, elecciones y trayectorias residenciales y finalmente, formas de anclarse al barrio o a la centralidad. La primera de ellas comprende el valor que cobra el centro de la ciudad en un contexto dominado por fuerzas centrífugas. A partir de proyectos de recuperación, renovación urbana y elecciones residenciales significativas se evidencian los atributos de una localización central, especialmente su capacidad instalada, accesibilidad, conectividad, intermodalidad, infraestructura instalada, patrimonio arquitectónico, entre otros factores, que convierten al centro en un escenario diferente y competitivo en la escena global. En segundo lugar la movilidad espacial es concebida como el conjunto de desplazamientos que realizan las personas en el espacio físico, cualquiera sea su duración, distancia del desplazamiento, medios usados, causas y consecuencias (Bassand, 1984; Módenes, 2007). En las ciudades latinoamericanas se observa a partir de la década de los noventa un significativo movimiento espacial centrípeto, es decir, la localización hacia el interior de la ciudad o el “retorno a la ciudad existente” (Carrión, 2001:11) poniendo en tensión y crisis la expansión urbana y la periferización. De todas formas “más que de un retorno al centro, se debe hablar de un freno relativo-y selectivo- de las salidas hacia la periferia que no cuestiona el proceso general del extendimiento del hábitat” (Berger, 2002:130).

La movilidad social, es decir, el cambio en la posición social de un individuo es significativo para comprender las características socioeconómicas de quienes arriban al centro de Santiago, no obstante la pauta de entrevistas exploró sobre las trayectorias socioeconómicas y profesionales de los entrevistados. Resulta difícil establecer si una persona cambia o no de posición social o de clase social, si es que efectivamente se asume el término movilidad social. Algunos habitantes son las primeras generaciones universitarias de sus familias y ven el acceso a una propiedad central una forma de inversión y un signo de ascenso en la escala social. Incluso algunos arriban a barrios como Forestal y Lastarria como símbolos y signos de estatus social. Para otros en cambio, en especial para los migrantes y los habitantes de menores ingresos que habitan en viviendas deterioradas y tugurizadas, la centralidad constituye el territorio de oportunidad económica en un contexto de precariedad.

El área central constituye un territorio de oportunidad socio-espacial, que en muchos casos asegurará intermodalidad, contacto con el resto del sistema metropolitano y con las redes sociales y familiares que son parte de la vida cotidiana de los habitantes que escogen la centralidad. En ciudades como Santiago, la centralidad y pericentralidad se convierten en opciones residenciales asociadas a nichos inmobiliarios que antes de los años noventa no existían, concentrándose especialmente en áreas periféricas. A su vez en la centralidad los nuevos habitantes pueden acceder a la propiedad de una vivienda, condición que en épocas pasadas era exclusiva a las nuevas áreas residenciales periféricas. Para muchos habitantes la compra de un departamento actuará como una protección e inversión frente a una situación de riesgo y vulnerabilidad económica y laboral. Esta tesis busca presentar una reflexión o punto de encuentro entre las elecciones residenciales de habitantes de mayores ingresos y sus prácticas y formas de anclarse y practicar la centralidad o el barrio escogido.

## **Objetivos y Preguntas de investigación**

Fruto de los cambios ocasionados por el proceso de reestructuración productiva en Chile, la ciudad de Santiago ha sido un escenario de múltiples cambios socioterritoriales cuyos efectos se expresan de forma acelerada desde la década de los años noventa. Uno de los cambios que ha convocado una sostenida y amplia atención académica es el proceso de suburbanización

hacia comunas periféricas, asociados al aumento del ingreso de las familias de clases medias, a la urbanización de espacios rurales, a la construcción de autopistas, acceso al auto privado, entre otros factores. No obstante, de manera silenciosa y menos intensa el área central de la ciudad, en especial la comuna de Santiago, ha sido objeto de la penetración de capitales inmobiliarios y comerciales que revalorizan y transforman física y socio-espacialmente barrios en deterioro y en constante mutación. En dichos barrios han penetrado desde mediados de la década de los años noventa habitantes de mayores ingresos respecto de la población preexistente, con prácticas de movilidad cotidiana necesarias de cualificar, con usos diferenciados de los barrios habitados y con formas de anclarse más complejas. Se trata de un contingente de habitantes de mayores ingresos respecto de los preexistentes cuya presencia se ha traducido en cambios en la configuración socio-territorial de algunos barrios del centro de Santiago, en los precios de suelos, en el valor y el tipo de producto inmobiliario ofertado y en el paisaje urbano cargado de un capital comercial y simbólico que pone en valor las bondades y los beneficios de la vida urbana en la centralidad. La atención está centrada en las zonas de mayor transformación física dentro de la comuna de Santiago, ya sea por la construcción de nuevos edificios, el reciclaje y rehabilitación de antiguas construcciones y la penetración de una oferta comercial y cultural sofisticada. De ahí que el ejercicio se centra en cuatro zonas: Centro Histórico, Bellas Artes que incluye los barrios Forestal y Lastarria, Brasil que anexa Concha y Toro y algunas manzanas del barrio Yungay, y finalmente, los barrios Lira y Almagro entorno al corredor Santa Isabel eje vial de gran renovación física (Figura 0-3):

#### **PREGUNTA GENERAL**

→ ¿Por qué algunos de los barrios centrales de Santiago (comuna de Santiago) se convierten en elecciones residenciales para habitantes de mayores ingresos?:

A partir de la pregunta general se plantean las siguientes preguntas específicas

#### **PREGUNTAS ESPECÍFICAS**

1. ¿Quiénes son éstos nuevos habitantes?, ¿Por qué hablar de habitantes de ingresos mayores respecto a la población preexistente?,
2. La llegada de estos habitantes de mayores ingresos respecto de la población preexistente: ¿Es signo de un proceso de gentrificación?,
3. ¿Qué buscan en la centralidad y en los barrios de la comuna de Santiago los habitantes de mayores ingresos?, ¿Qué motivos, circunstancias y arbitrajes definieron el cambio de residencia y la elección residencial central? (elecciones residenciales).
4. ¿Cuáles son sus prácticas espaciales, sus formas de habitar y su vida cotidiana en (espacio-tiempo, ritmos, deseos de localización)?
5. Estos habitantes de mayores ingresos: ¿reconquistan y valoran la cotidianidad y los espacios que ofrece el centro de Santiago? o más bien, ¿sus prácticas se despliegan en múltiples escalas territoriales (centro, pericentro, periferia y más allá de la periferia? (formas de habitar y anclaje residencial).

## Hipótesis de investigación

En la ciudad de Santiago un conjunto de estudios han demostrado transformaciones socio-territoriales significativas especialmente movimientos centrífugos que alimentan la expansión urbana desde el centro hacia la periferia. Sin embargo, el fenómeno opuesto de llegada de nuevos grupos sociales (movilidad centrípeta), en especial de habitantes de mayores ingresos con mayor poder de compra ha sido poco explorado y en especial, su perfil socioeconómico, cultural y las prácticas de movilidad que éstos despliegan. Es el equilibrio de estas dos fuerzas lo que determina el cambio urbano y social actual. A continuación se describe en detalle cada uno de los aspectos mencionados previamente construyéndose sub-hipótesis de investigación:

### ***Subhipótesis 1- Habitantes de mayores ingresos eligen la centralidad como opción residencial***

Desde los años noventas diferentes barrios en renovación física, ya sea a través de la construcción de nuevos edificios o bien, mediante el reciclaje de antiguas construcciones acoge a un número creciente de habitantes de mayores ingresos respecto a la población preexistente. Algunos de estos habitantes preferirán zonas ya consolidadas y elitizadas como Bellas Artes, en cambio otros migrarán hacia barrios donde la inversión en espacios públicos y ofertas comerciales es reciente, especialmente Centro Histórico, Brasil-Concha y Toro y fundamentalmente Lira y Almagro, a través del eje vial Santa Isabel. Se trata de un proceso que pone en valor la centralidad con productos inmobiliarios más o menos sofisticados en función del nivel de ingresos de la población que arriba. Estamos en presencia por tanto, de nuevos grupos sociales, en especial jóvenes profesionales, trabajadores del sector terciario, con ingresos similares o superiores a la población preexistente, con tamaños familiares reducidos y con patrones culturales-residenciales más pro-urbano.

Más que hablar de gentrificación o elitización de algunos barrios de la comuna y en especial de los barrios Bellas Artes (Forestal y Lastarria), Brasil, Centro Histórico ó Santa Isabel (Lira-Almagro) (Figura 0-3) es preferible referir a un proceso de cambio socio-territorial caracterizado por la llegada de nuevos habitantes que en algunos casos tienen placer por lo estético y lo histórico y en otros, buscan la centralidad como forma de articular proximidad laboral con localización residencial o bien, proximidad a las redes sociales y familiares. Por ende, dicho cambio socio-territorial obedecería a la sucesión de clases medias con ingresos similares o mayores a la población existente pero con pautas de consumos y estilos de vida diferentes de las clases medias de otras épocas. Dadas las características socioeconómicas de la población que llega a las áreas en renovación es probable que los barrios céntricos tengan una abundante fuente de potenciales consumidores de propiedad gentrificada, principalmente aquellas zonas próximas al corredor Santa Isabel, donde pequeños predios y un sinnúmero de propietarios fueron desplazados para dar paso a un proceso de renovación residencial vía construcción de edificios en altura, o también en aquellos lugares donde penetra una oferta comercial y cultural más sofisticada o donde el reciclaje y rehabilitación de antiguas construcciones son elementos significativos de la renovación (Brasil y Bellas Artes). En la mayoría de las áreas de renovación urbana y residencial la penetración de un habitante de mayores ingresos respecto a la población preexistente no ha involucrado desplazamientos de habitantes de menores ingresos, sino más bien sucesión de clases medias con ingresos mayores con comportamientos sociales diferentes y con prácticas de consumos más individualistas y sofisticados. La transformación física se ha realizado sobre grandes terrenos, la mayoría sitios

baldíos. De ahí que se propone una gentrificación puntual, dinámica y cíclica en las zonas que se recuperan y deterioran dentro del conjunto de barrios de la comuna de Santiago.

***Subhipótesis 2.- Los nuevos habitantes son sujetos de un proceso de movilidad residencial convirtiéndose el centro de Santiago en una “etapa” de su ciclo de vida***

Lo particular del cambio socio-territorial en los barrios centrales de la comuna de Santiago, y en especial las áreas de estudios propuestas, es la penetración de nuevos habitantes que buscan lugares gregarios, bohemios y/o farandularizados que resulta de un proceso de movilidad residencial permanente y ascendente en ciertas áreas, que hace que en un momento del ciclo de la vida y del ingreso las familias migren al centro y lo colonicen. Cuando las familias superan el ciclo, emigran hacia la periferia y son reemplazados por otros grupos con características demográficas similares. Por tanto, determinados grupos sociales con ciertas características económicas, culturales, familiares, entre otras, ocuparán el centro mientras respondan a esa condición, pero como también son socialmente en “transición” no serán siempre los mismos. De ahí que la tesis asume que el “locus” (centro) no cambia, sino más bien los individuos que en algún momento lo revitalizan. Siempre habrá individuos que habiten la centralidad por un momento determinado y posteriormente, serán reemplazos por otros de similares características.

***Subhipótesis 3.- Las prácticas espaciales de los nuevos habitantes del centro no están ancladas al barrio y lugar habitado, sino más bien al resto del sistema metropolitano***

Lo particular de los nuevos habitantes que arriban al centro desde los años noventas, es que sus formas de relacionarse con la centralidad y con los barrios elegidos cambia. Aquellos habitantes que arriban a barrios consolidados donde las inversiones están realizadas (Bellas Artes) tendrán un mayor anclaje residencial y mayor compromiso con el hábitat interior como exterior, en cambio los profesionales con movilidad social ascendente que inmigran a zonas de renovación física entre éstas Centro Histórico, Brasil y Lira y Almagro (Figura 0-3) tendrán menos vínculos territoriales y sus anclajes transitan por los múltiples nodos que articulan su esfera cotidiana. Se trata de individuos que pese a tener ingresos superiores a la población preexistente, no invierten ni en el hábitat interior ni el exterior. Más bien, se asume una visión más contemporánea de la gentrificación, en especial, como un proceso de cambio socio-espacial y residencial, asociado al poder de cambio causado por el arribo de nuevas clases medias profesionales y técnicas que en el caso particular de la comuna de Santiago no expulsan a segmentos de bajos ingresos. Se trata de un proceso de sucesión de “iguales por iguales”, o bien de habitantes de ingresos superiores o similares a los residentes preexistentes pero con prácticas espaciales que ponen en valor los atributos culturales y de localización de los espacios centrales renovados.

**PARTE 1. LAS ÁREAS CENTRALES: ESPACIOS DE ELECCIÓN  
RESIDENCIAL Y DE CAMBIOS SOCIO-ESPACIALES  
SIGNIFICATIVOS**

## INTRODUCCIÓN A LA PRIMERA PARTE

Esta primera parte tiene como objetivo exponer cuáles son las causas y tendencias que invitan a estudiar las áreas centrales como objetos de transformación socio-territorial significativa desde los años noventas. La exploración no olvida otras realidades, en especial los cambios que enfrentan las áreas centrales latinoamericanas en tanto espacios del mercado popular, de jerarquía urbana, pero también como elecciones residenciales para diferentes segmentos socioeconómicos. Ante ello esta primera parte se articula en torno a cuatro capítulos.

El capítulo 1 plantea una discusión teórica sobre el rol de los espacios centrales en un contexto urbano dominado por la confluencia de fuerzas espaciales centrífugas versus centrípeta. La tesis comprende la renovación y recuperación del centro de Santiago como un fenómeno complementario a su expansión continua y discontinua. Es por ello, que considerando diferentes posturas teóricas se discuten los términos ciudad compacta, difusa, renovación urbana y por sobre todo, se tensiona el rol de la gentrificación como uno de los fenómenos que llevan a la reconquista y recuperación de los espacios centrales.

En el capítulo 2 se discute el rol de la movilidad espacial y residencial en la recuperación de las áreas centrales. Ello exigió estudiar el término movilidad como un hecho socio-espacial que explica por qué el modelo de desarrollo urbano que domina a ciudades como Santiago transita y dialoga entre fuerzas centrífugas versus centrípetas. A su vez, se explora en este capítulo los criterios y factores que explican las elecciones residenciales intentando sumar experiencias teóricas y empíricas a la hora de sintetizar y discutir por qué diferentes habitantes ven al centro de Santiago como una elección residencial. Dentro de este capítulo también, se plantea una discusión sobre el rol de los nuevos habitantes en la recuperación de las áreas centrales, tensionando qué significa el término nuevo y cuáles son las características de los habitantes que ven hoy los espacios centrales como espacios de vida. Esto último constituye una herramienta teórica significativa al momento de asumir al centro de Santiago como un espacio de cambios socio-espaciales marcado por el arribo de habitantes, cuyas prácticas espaciales y formas de anclarse resultan poco exploradas.

El capítulo 3 se estructuró entorno a cuatro apartados que tienen como propósito conocer las causalidades y consecuencias del proceso de recuperación urbana del centro de Santiago desde inicios de los años noventas, en el marco de la creación de la Corporación de Desarrollo de Santiago (Cordesán, 1985) y la posterior, puesta en marcha del Plan de Repoblamiento, iniciativa resultante de la acción pública-privada cuyos propósitos estaban centrados en generar una oferta inmobiliaria en las zonas de renovación urbana de la comuna de Santiago. El capítulo explora a su vez, la acción de diferentes períodos alcaldicios prestando atención a las principales intervenciones que hoy permiten considerar al centro de Santiago como un espacio residencial significativo. Ante ello también, se estudia el rol del mercado inmobiliario y de suelos en la generación de una oferta inmobiliaria que ha ido mutando conforme avanzó el Plan de Repoblamiento. También se analiza la evolución del uso del suelo en las áreas de estudio, a objeto de entender que gran parte de las intervenciones inmobiliarias se desarrolló sobre sitios eriazos, plazas de estacionamiento y usos comerciales, aunque algunos proyectos inmobiliarios se construyeron sobre usos residenciales, especialmente en las zonas Brasil-Yungay y Santa Isabel.

Finalmente, el capítulo 4 plantea una discusión metodológica de la elección de las zonas de estudio dentro de la comuna de Santiago, tomando como referencia el estudio de las categorías socio-ocupacionales propuestas por De Mattos et al (2005, 2007). Se muestran en el capítulo las áreas de mayor concentración de grupos socio-profesionales dirigentes y medios por constituir una primera aproximación a la definición de lugares de arribo de habitantes de mayores ingresos respecto a la población preexistente. A ello, se agregó un análisis de la oferta comercial, cultural y de ocio dentro de la comuna, y en especial en las áreas de estudio. Dicha información resultó de diferentes trabajos y censos realizados en terreno. La parte final del capítulo está centrada en describir las áreas de estudio, así como también atender las preguntas que guiaron las entrevistas en profundidad realizadas a los habitantes que llegan a la comuna de Santiago desde 1990.

## CAPITULO 1. Recuperación y reconquista de las áreas centrales: Espacios de permanencias, continuidades y cambios socio-espaciales

### Introducción

El capítulo que se presenta a continuación tiene como objetivo exponer el rol que las áreas centrales cumplen en un contexto de profundos cambios territoriales, donde la dualidad centro-periferia da a paso a un modelo territorial en red en el que individuos y familias ponen en valor los atributos de localización no sólo periférica, sino también central y pericentral. Dentro del contexto de estos cambios socio-territoriales distintos investigadores (Castells, 1974; Sassen, 1990; De Mattos, 1999, Harvey, 2000 y 2002; Ascher, 2004; Soja, 2008, entre otros) aseguran que hemos entrado en una nueva fase no sólo económica, sino socioterritorial donde se establece “un cambio en la relación espacio-tiempo” (Baugman, 1999:7) y donde se reestructuran las formas, prácticas de urbanas y espaciales y las relaciones de los individuos con los territorios. Esta nueva fase ha sido definida por algunos como la modernidad líquida (Baugman, 1999); “*ville éclatée*” o “*éclatement urbain*” (May, Veltz et al, 1998); fase de la movilidad generalizada (Ascher, 2004; Bourdin, 2007) e incluso, tercera o cuarta revolución urbana (Ascher, 2004; Soja, 2008). Más allá del término apropiado para describir tales cambios, se pone en tensión las las relaciones de los individuos con una localización específica, y las exigencias que impone el territorio a sus prácticas de movilidad cotidiana y a sus criterios de elección residencial.

Más allá de amparar visiones catastrofistas de territorios que se fragmentan y de individuos que pierden lazos con sus territorios, la tesis doctoral asume que lo nuevo de esta fase es que se reformulan las escalas territoriales y las áreas centrales y pericentrales surgen como opciones residenciales. En segundo lugar, se re-articulan los lazos de los individuos con las múltiples escalas territoriales (centro, pericentro, periferia y más allá de ésta) y esferas que componen su vida cotidiana. Según Ascher (2004) estamos en presencia de una intensa movilidad espacial donde se reestructuran las relaciones de los individuos con las distintas esferas que componen su vida cotidiana. Los individuos transitan a escalas, ritmos y tiempos diferentes que los de antaño. El aumento de la velocidad, las diferentes formas de movilidad, el desarrollo de infraestructuras, el aumento en el nivel de ingreso, el acceso a la información y comunicación, la disposición de a diferentes formas de créditos hipotecarios y ofertas inmobiliarias diversificadas, generan un abanico múltiple de oportunidades que si bien, complejizan sus elecciones ello no se traduce en una pérdida de vínculos y lazos con el territorio y con las personas, por el contrario éstos se reformulan y se adecuan en función de los intereses, gustos, preferencias y demandas de las personas.

Se asume, por lo tanto que se asiste a una fase de transformación socio-urbana significativa que involucra a los individuos, sus familias, sus espacios habitados y practicados. Es aquí donde la movilidad espacial, entendida como fenómeno socio-espacial, y los cambios socio-demográficos y culturales (incorporación de la mujer al trabajo, flexibilidad laboral, matrimonios tardíos, retraso de la maternidad, entre otros) juegan un rol significativo en la reconfiguración de la ciudad y en la evolución de las prácticas cotidianas, los territorios de vida y las elecciones residenciales de los individuos y sus familias. De forma particular, el centro de Santiago representa un escenario territorial donde confluyen diferentes procesos socio-espaciales y personas de distintos niveles socioeconómicos lo que produce un desarrollo geográfico desigual (Harvey, 2000) por la pugna territorial de capitales, inversiones y de actores



de diferentes niveles socioeconómicos que reconocen los atributos de localización central e incluso pericentral.

El presente capítulo se organiza en torno a cuatro ejes de discusión: en el primer apartado se exponen las múltiples dimensiones del concepto centro, y en especial, el valor que asume en un contexto de significativas mutaciones socio-urbanas. En el segundo apartado se pone énfasis en que el modelo de desarrollo urbano actual no sólo está representado por el crecimiento difuso, sino también por el compacto y por el valor que adquieren los espacios consolidados de las ciudades como “objetos de localización” no sólo de capitales, más bien de personas que valoran el tiempo y el consumo de lo “inmediato”. Se apela a una intensificación del crecimiento hacia los espacios centrales marcada por el arribo de nuevos capitales comerciales, inmobiliarios y por sobre todo por habitantes urbanos que dan lugar al regreso a la ciudad consolidada. De ahí que se exploren las visiones latinoamericanas y europeas sobre conjuntos urbanos que resultan de fuerzas espaciales y residenciales centrípetas y centrífugas. En tercer lugar, se plantea el significado que adquiere las áreas centrales, especialmente en contextos de recuperación y renovación urbana. Se asume que éstos no pierden jerarquía por el surgimiento de nuevas centralidades, más bien, cobran nuevos sentidos por los atributos de localización que los caracterizan, su arquitectura, las múltiples formas de intermodalidad y movilidad, entre otros elementos que visibilizan sus externalidades positivas. También se pone énfasis en que el centro debe ser analizado como el lugar de las continuidades y permanencias, ya que no sólo arriban a él nuevos habitantes, ya sean de ingresos superiores o inferiores a la población preexistente, existe un sinnúmero de otros individuos y funciones que persisten en la centralidad y que le dan sentido. De ahí que se rescaten los comercios y mercados populares como referentes significativos de los cambios y procesos de renovación urbana que hoy ocurren en los espacios centrales. El cuarto y último apartado está destinado a establecer qué cambios socio-territoriales significativos caracterizan a las áreas centrales. De ahí que se asume que uno de éstos es la gentrificación, asociada de un lado a la llegada de habitantes de mayores ingresos respecto a la población preexistente, pero también unida a las transformaciones que la oferta comercial, cultural e inmobiliaria imprime en las áreas de transformación que acogen a dichos habitantes. Aquí incorporamos además, cómo leer los cambios socio-espaciales que caracterizan al centro de Santiago o comuna del mismo nombre desde inicios de los años noventa. Se comprende por ende, que el centro debe observarse como un “mosaico” social espacial en el que inherente e históricamente convergen la mayoría de los fenómenos socio-territoriales que caracterizan al espacio urbano. En el centro convergen diferentes procesos y segmentos sociales. Es objeto de intereses inmobiliarios, locales, estatales, e incluso internacionales, condición que complejiza aún más su lectura y que invita a comprenderla.

## 1. Los espacios centrales, territorios de múltiples dimensiones socio-espaciales

En un contexto de metrópolis extendida, las áreas centrales se vuelven espacios significativos como elecciones residenciales y cómo objetos para la oferta inmobiliaria, comercial y para diferentes iniciativas públicas y privadas. Las estructuras productivas y de distribución de la economía capitalista ha provocado el desplazamiento de la mayor parte de las funciones de producción y almacenamiento hacia la periferia (Zárate, 1991) y al parecer el centro urbano histórico tradicional daría paso al surgimiento de nuevas centralidades especializadas (Bourdin, 2007), que refuerzan su jerarquía y ponen en valor sus atributos de localización.

Conceptualmente el centro o “central place” deriva de los modelos teóricos y económicos clásicos del siglo XIX, donde adquiere una dimensión física y métrica e incluso más geográfica entre el centro y periferia (Bourdin, 2007). De manera directa o indirecta distintas vertientes teóricas reconocían la importancia del lugar central en la estructuración del espacio geográfico. Destacan los aportes de Walter Christaller y August Lösch quienes al proponer la teoría del lugar central comprendían los mecanismos que regían el orden territorial (región económica de la escuela alemana). Christaller explicaba las bases de la organización de las redes urbanas y basa su modelo de lugar central a partir de la relación entre funciones comerciales y de servicios y la distancia física entre puntos de población, por lo tanto, la centralidad se produce en el lugar de máxima accesibilidad. A partir de las teorías de los lugares centrales se “determina la jerarquía de los centros urbanos en términos de tamaño y espacio” (Berroir et al, 1995, citado por Dureau, 2002:2).

### 1.1. El concepto “centro” en sus diferentes dimensiones

La noción de centro se puede discutir a lo menos en cuatro sentidos: desde una visión física métrica; una funcional (centralización-concentración), una simbólica y una social. Desde la dimensión física-métrica, tanto la geografía como otras disciplinas lo asocian a una referencia métrica común (Levy, 1994) y a la idea de continuidad (Bourdin, 2007:168). Es el lugar de máxima accesibilidad con relación al conjunto de la ciudad y a su área de influencia, entre las que destacan gestión, dirección, comercio y servicio, cultura, diversión y ocio, convirtiéndolo en un espacio de convivencia y animación (Zárate, 1991). En el sentido funcional (centralización-concentración) la centralidad está asociada al reagrupamiento de la producción en el Central Business District (C.B.D.) o centro de negocios. Constituye el “espacio público que concentra información, formas de representación y mercados, además de organizar la vida colectiva y la ciudad” (Carrión, 2005:47). Se trata de la ocupación del espacio por un conjunto de funciones y grupos sociales que se localizan sobre sitios con características más o menos específicas, donde la terciarización tiene un rol trascendental en la ocupación de los sitios con mayores atributos de localización, en especial, accesibilidad, conectividad, intermodalidad y densidad. Hoy, aludimos a un área central que muta y que se constituye como “espacio del consumo, los restaurantes de lujo, las tiendas de modas, los grandes almacenes, las actividades lúdicas, las ofertas culturales como museos” (Sainz, 2007).

---

6 Atelier “Centralités urbaines”. IRD-UR 013/UMR TELEMME, 20-21 Marzo 2002.

En su dimensión simbólica el área central se asocia a un “patrimonio de símbolos que genera identidades múltiples, colectivas y simultáneas. La carga simbólica proviene de la doble condición que tiene como centralidad y como acumulación histórica” (Carrión, 2005:46). Transita además dos posturas bipolares: en primer lugar, la visión conservacionista que desea mantener las estructuras físicas de los centros de forma intacta dando continuidad a una vida urbana por excelencia y por historia. En segundo lugar, una postura posmoderna que mira al centro como objeto, escenario y sitio de espectáculo haciendo tabula rasa de sus referentes morfológicos, identitarios y de su memoria histórica (Hiernaux, 2006). Estos dos extremos eluden el rol de sus habitantes como conformadores de la centralidad.

La dimensión social mira al centro a partir de los habitantes que le dan sentido, y en función de sus formas de habitar y de sus prácticas cotidianas. Sobre ella toman valor el por qué de las elecciones residenciales, las trayectorias individuales, residenciales y la proximidad a las redes sociales y familiares de quienes optan por la centralidad en diferentes espacios y tiempos. Esta dimensión revela las disputas territoriales y sociales entre los antiguos y nuevos residentes. De un lado, los antiguos habitantes que en muchos casos no son considerados como parte de los procesos de renovación y recuperación urbana y se oponen a cualquier intento de transformación. Del otro lado, nuevos habitantes que intentan imprimirle a los barrios que arriban sus gustos, preferencias y costumbres. Esta dimensión refiere también a los principales efectos de la recuperación y renovación urbana de los espacios centrales, es el desplazamiento de los segmentos de más bajos ingresos e incluso, de aquellos comercios populares que ven en la centralidad una forma de habitar y de articular residencia y trabajo. Las áreas centrales constituyen el espacio de mayor disputa en la ciudad, tanto del poder simbólico del que es portador como de las políticas de modernización del Estado, entre lo público y privado. Es además el lugar de la diferencia y de la polisemia por excelencia.

En la actualidad el centro tradicional, histórico y urbano se vuelve objeto de deseo para capitales, inversiones y para grupos sociales diversos condición que explica la dimensión social compleja que asume, en especial, porque en el marco de procesos de renovación urbana una calle puede ser objeto de renovación, rehabilitación o penetración de capital comercial y dos cuadras más allá los cambios pierden intensidad y otros fenómenos sociales se descubren: deterioro y desigualdad social (Di Virgilio, 2008). Es por ello, que el centro constituye un espacio de encuentro donde la población socializa e intercambia bienes, servicios o información” (Carrión, 2005:95-96) pero también, es un espacio de dominación, signo de prestigio social (Bonvalet, 2002, o disputa “en las que se han enfrentado y han entrado en negociación distintas formas de concebir la economía, la cultura cotidiana” (Kingman y Goetschel, 2005:104) y las relaciones de sus habitantes. De aquí que el centro debe ser comprendido por antonomasia como espacio de conflictos entre las funciones urbanas diversas que conviven en su espacio, entre antiguos y nuevos residentes, sector moderno y ofertas comerciales e inmobiliarias que desean revitalizarlo (Hiernaux, 2006).

Más allá de estas dimensiones clásicas al centro hay que concebirlo como un término que evoluciona y que exige ajustarlo a las mutaciones urbanas de cada espacio y tiempo. Tal como sostiene Dureau (2002) con el “aumento de la velocidad, el movimiento de periurbanización y el aumento de los viajes domicilio-trabajo (navettes) es imperativo hacer evolucionar las definiciones” (p.3). El centro y su poder de influencia se expresa sobre lugares cada vez más distantes, en otras palabras, el menor crecimiento de las ciudades y los cambios socio-demográficos y culturales de sus habitantes hacen mirar el centro y pericentro como opciones

no sólo para la localización de inversiones, empresas o actividades terciarias, también como elecciones residenciales que ponen en valor sus atributos de localización y su condición de espacio privilegiado y concentrador de infraestructura y equipamiento instalado, funciones diversas, accesibilidad y conectividad, patrimonio histórico y arquitectónico, tejido social diverso, entre otros. Por ende, los gobiernos locales y más aún sus políticas y programas de desarrollo urbano deberán cumplir un rol significativo a objeto de revertir la imagen negativa asociada a los espacios centrales y en otros casos, aprovechando el mosaico y la heterogeneidad social que caracteriza a muchos barrios centrales en procesos de renovación, recuperación y cambio socio-espacial.

## **1.2. El efecto “infilling” y la recuperación de los espacios centrales**

En los últimos treinta años se han producido cambios significativos en la organización espacial de las metrópolis modernas americanas o europeas (Harvey, 2000 y 2007; Ascher, 2004; Soja, 2008). Para el caso latinoamericano y más específicamente, Santiago de Chile la ciudad ha entrado en una fase urbana marcada, por un lado por el crecimiento difuso más allá de los límites tradicionales de la ciudad y del otro, por la recuperación de las áreas centrales y pericentrales como opciones residenciales, comerciales e incluso, culturales. En un escenario de crecimiento del ingreso la ciudad de Santiago ha experimentado una fuerte evolución tanto en los comportamientos ciudadanos como en las formas de movilidad. Existe por lo tanto, una contracorriente significativa de movimientos de población en pro de zonas centrales y pericentrales que aunque no son capaces de contrarrestar la tendencia hacia la periferyzación son elocuentes en distinguir las preferencias de muchos habitantes santiaguinos por la centralidad, como un proceso centrípeto complementario al del movimiento centrífugo (Contreras y Figueroa, 2008). De ahí que Poduje (2011) proponga la tesis del “infilling” o retorno. Esta tesis asume que “el crecimiento periférico pierde velocidad y las transformaciones demográficas y económicas comienzan a producirse con más intensidad en la ciudad consolidada” (p.17) (Figura 1-1). Esto último asociado de un lado, al rol que cumplen los departamentos como modelos de vivienda que superan las preferencias de las casas desde 1997, junto con la llegada del “retail” y su poder de reconquista de espacios centrales a través de formatos como los “strips centers” o malls verticales como Mall del Centro en pleno centro histórico de la capital. Esta tesis del “infilling” es extensible a las comunas centrales, pericentrales y aquellos territorios localizados dentro del espacio compacto y consolidado de la ciudad de Santiago (Figura 0-2). De aquí que resulte un motivo común revelar que una de las manifestaciones significativas de la urbanización en los últimos tiempos, es la convivencia de dos modelos urbanos: uno compacto y otro difuso que no sólo son resultantes de las tecnologías de la información, comunicación, de planes o políticas de viviendas determinadas, del rol del mercado inmobiliario, sino que ambos deben reconocerse como manifestaciones de elecciones residenciales individuales o colectivas.

### **1.2.1 Un fenómeno que pierde velocidad: La ciudad difusa y el crecimiento periférico**

Desde la mirada italiana a fines de los años noventa, Giuseppe Dematteis (1998) presenta la ciudad difusa estableciendo claras diferencias en el patrón de suburbanización al norte y sur de Europa. En los países anglosajones la suburbanización es más tardía y se deriva de la expansión urbana posterior a la revolución industrial. El paisaje urbano sustituye al rural y recrea en su interior algunos de sus elementos. Ante esto Dematteis resume estos procesos como jardín de la ciudad para las periferias urbanas latinas y “ciudad-jardín” en el modelo de

periferias urbanas anglosajonas. No obstante ello, pone el acento en que el actual proceso de urbanización se produce una homogeneización y concatenación de ambos modelos. Es un proceso de difusión reticular estructurado sobre relaciones entre ciudades pequeñas y medias (Dematteis, 1998; Dematteis y Governa, 2001). Otras propuestas teóricas, plantean la existencia de un “proceso urbano ilimitado” donde la expansión del campo metropolitano de las externalidades, la creciente oferta inmobiliaria que amplía las opciones de localización de las familias y las empresas, contribuyen a estimular la tendencia hacia una metropolización expandida en base a procesos incontrolables de periurbanización y policentralización y donde se produce una progresiva intensificación de la movilidad y una significativa ampliación del campo metropolitano de externalidades (De Mattos, 2002, 2010).

El elemento central de la difusión de la ciudad es el desarrollo de una movilidad favorecida por el medio privado, específicamente la creciente difusión del auto, la modificación de su uso y el incremento del ingreso. El auto privado aumenta la propensión a la movilidad y amplía por ende el territorio accesible a los individuos o a sus familias (Indovina, 2004, Ascher, 2004; Lannoy y Ramadier, 2007) pero también, “la aspiración a la propiedad de una casa individual se ha convertido en uno de los principales motores del extendimiento urbano en el transcurso de las últimas tres décadas” (Berger, 2002:130). Rodríguez y Figueroa (2005) aseguran que la ciudad de Santiago está inserta en un nuevo escenario metropolitano, dominado por tres procesos principales y complementarios: densificación, expansión y dispersión, pero donde se expresa como forma dominante la dispersión continua dando paso a nueva área metropolitana “NAMS” más allá de los bordes formales de la ciudad. Esta nueva morfología tendría como principal causa el aumento del ingreso y por consiguiente, una mayor demanda de suelo periférico.

La ciudad difusa es también, una configuración de baja intensidad caracterizada por una masa consistente de población, de servicios y actividades productivas; una dispersión de esa población en baja densidad e intensidad que presupone conexiones múltiples en sentido horizontal. No obstante, a dichos flujos horizontales se superponen otros de carácter vertical, en especial el acceso al trabajo dirigido que se encuentra localizado en la ciudad consolidada. Más que una definición clara de ciudad difusa lo que más proliferan son sus características y la expresión física-morfológica del fenómeno, es decir, baja densidad asociada a áreas periféricas residenciales poco densas; baja centralidad especialmente por el desplazamiento de actividades y personas al exterior; baja proximidad y aislamiento de las piezas urbanas; baja concentración de población y del empleo en zonas pocas densas y, discontinuidad, es decir, la pérdida de continuidad entre viejos y nuevos desarrollos urbanos (Muniz et al, 2006). Lo interesante de la propuesta teórica de Muniz et al (2006) es el rol que le asignan a las elecciones individuales y las preferencias de las familias en el modelo urbano que se va recreando. Al hablar de “sumas individuales” nos recuerdan que la configuración de la ciudad actual es parte de nuestro propio constructo social. La mercantilización del desarrollo urbano (De Mattos, 2010) jugaría un rol preponderante en las elecciones individuales y familiares. Tanto el Estado como la oferta de suelo y vivienda (Muniz, et al, 2006) refuerzan las tendencias a la suburbanización, sin embargo, el caso de la ciudad de Santiago advierte, las tendencias a relocalización residencial al interior de los espacios centrales y pericentrales.

### 1.2.2. Un fenómeno en crecimiento: La reconquista y recuperación de las áreas centrales por nuevos habitantes

Del otro lado, y casi en bipolaridad teórica surge la noción de ciudad compacta en un contexto donde los capitales, empresas, inversiones y personas rescatan y ponen en valor las externalidades y economías de escala derivadas de la centralidad y pericentralidad. Más allá de esa polaridad es interesante revelar cómo se conjugan en el espacio urbano movilidades espaciales centrípetas versus centrífugas (Ramadier, 2002; Dureau y Bonvalet, 2002; Contreras y Figueroa, 2008). El centro era importante en la fase fordista al “constituirse en un punto central de concentración y dispersión, de la simultánea y sistemática creación de la vida urbana y suburbana” (Soja, 2008:342). Hoy cobra un nuevo sentido de un lado, concentra funciones importantes y del otro, sede jerarquía y funciones a territorios próximos y contiguos. También constituye una opción residencial para nuevos ciudadanos en especial profesionales y técnicos (Contreras, 2005; 2008; Contreras y Figueroa, 2008) y capitales comerciales que ponen en valor una vida más urbana. Por ende, uno de los rasgos característicos de esta nueva fase es la existencia de una metrópolis transformada donde el centralismo se acentúa y no se pierde (Carrión, 2001, 2005; Borja, 2005; Jaramillo, 2006).

El caso particular de la comuna de Santiago se caracteriza por concentrar un número significativo de bases financieras, gubernamentales y corporaciones de importantes instituciones nacionales, en un contexto de difusión urbana, residencial y económica significativa. Lo anterior, amparado en un mercado inmobiliario que ha visto en la rentabilidad de espacios degradados próximos al centro la posibilidad de construir edificios en altura; en nuevas elecciones residenciales de jóvenes profesionales (Contreras, 2005; Contreras y Figueroa, 2008) y, en capitales comerciales que se revalorizan o que ven en la movilidad intraurbana una opción de rentabilizar sus espacios. Esto último ha llevado a plantear la tesis de un crecimiento compacto que abarca la comuna de Santiago y a sus territorios pericentrales. Lo anterior, refuta la tesis de pérdida de población de la comuna de Santiago y sus territorios bordes señalados en los diagnósticos y proyecciones realizadas por el Instituto Nacional de Estadísticas. En la comuna de Santiago hoy viven 237.369 personas, es decir, 41,40% más de lo proyectado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) al 2010 (167.867 habitantes). Este movimiento centrípeto no es casual, responde a cambios socioculturales y demográficos mencionados anteriormente, entre éstos, reducción del tamaño de los hogares, la existencia de familias mono-parentales, el aumento de la jefatura femenina y una oferta inmobiliaria que cubre las expectativas y demandas residenciales. Se trata de un contingente de nuevos ciudadanos que ponen en valor el atributo de localización y de conexión. Más que amparar la tesis de un poblamiento del centro, la investigación doctoral observa a la ciudad de Santiago con un modelo de desarrollo urbano donde confluyen densificación, expansión continua y discontinua, tal como lo aseveran Rodríguez y Figueroa (2005).

La explicación de una nueva lógica de concentración en torno a los núcleos centrales se asociaría a que “precisamente porque la telecomunicación facilita la dispersión territorial que la aglomeración de ciertas actividades centralizadas se ha visto notablemente incrementada” (Sassen, 1991: 31) y también, porque los ciudadanos valoran los atributos de una localización central y pericentral, tal como lo muestran las cifras derivadas del estudio de Atisba (2010). El atributo que está en juego es la localización por la centralidad en especial, sus atributos de conectividad, accesibilidad, intermodalidad e incluso, diversidad social y reducción del tiempo de viaje y de proximidad a las redes sociales y familiares. Pero también, la proximidad no sólo

en su dimensión física sino también, social y familiar se pone en juego en las elecciones residenciales de los nuevos habitantes del centro. Las economías de escalas y las externalidades positivas de localizaciones centrales constituyen por tanto, un atributo valorado en un contexto aparentemente dominado por la dispersión territorial. A esto último se debe agregar la existencia de una oferta inmobiliaria creciente y ajustada en muchos casos a las exigencias y preferencias de las nuevas clases medias que lo colonizan.

Son los atributos de localización y los movimientos hacia la ciudad central los que llevan a plantear la tesis de la ciudad compacta, pero no como modelo exclusivo sino complementario. Lo compacto comprenderá aquel espacio “denso con continuidad formal, multifuncional, heterogéneo y diverso” (Rueda, 2001:5), donde es posible superponer todas las esferas de la vida social (sociedad hipertexto en la perspectiva de Ascher, 2004), reduciendo con ello las complejidades y permitiendo una supuesta vida más cohesionada, con ahorros de tiempo, suelo, recursos y energías. Esta ciudad surge como la antítesis a la dispersión territorial y también como un ideal tipo que da respuestas a la malignidad e ineficiencia de la ciudad difusa. Sin embargo, más que una antítesis es una forma complementaria de crecimiento urbano. Idealmente se presenta como la ciudad conquistada (Borja, 2003) que evita los malestares del espacio difuso: urbanización desigual, fragmentación del tejido social y urbano y finalmente, la generación de una ciudad donde el espacio urbano privado da paso a la formación de gettos polarizados: de un lado los pobres, del otro los ricos, sin embargo, Harvey (2000) ya advirtió que los malestares urbanos no son exclusivos a una escala territorial. Esta mirada polarizada y reduccionista “ciudad compacta versus ciudad difusa”, olvida el tejido social que le da sentido a sus procesos de transformación social.

### 1.2.3. Una recuperación urbana “cíclica”

En el centro también existen problemas de fragmentación socio-espacial significativos, muchos de los cuales se traslucen en el marco de procesos de renovación y recuperación urbana. Hoy, en áreas centrales como la comuna de Santiago se descubren a lo menos tres actores en fuerte conflicto socioterritorial: antiguos residentes que se oponen a cualquier transformación o a la densificación en altura; nuevos habitantes que ocupan mayoritariamente construcciones en altura y, finalmente migrantes latinoamericanos o habitantes de menores ingresos “nuevos pobres urbanos” en la perspectiva de Soja (2008) que habitan en condición de hacinamiento y deterioro. Esto último remite al término “filtraje social” mencionado por primera vez por Lowry (1960, citado por Goodall, 1978:290) a objeto de explicar el proceso de deterioro de una vivienda, originalmente ocupada por habitantes de mayores ingresos y luego abandonada por éstos para ser posteriormente ocupada por individuos pertenecientes a grupos menos desfavorecidos económicamente. También “refleja “el cambio que se produce en el valor real de una casa cuando se permite que pase a manos de unos nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores” (Goodall, 1978:290). Torres e Hidalgo (2009) estudiando la transformación de algunas zonas del centro asociadas a la llegada de migrantes peruanos son elocuentes en explicitar las condiciones de habitabilidad de estos grupos. Viven en antiguas casonas algunas en manos de administradores. Los migrantes ocupan un gran número de habitaciones que subarriendan debido a su condición de precariedad. Pese al reconocimiento de que algunas zonas de los espacios centrales pueden enfrentar un proceso de filtraje social, no todas las viviendas desalojadas quedan a disposición de grupos de bajos ingresos sino en muchos casos pueden suceder otros aprovechamientos urbanos como por ejemplo, en el caso del barrio República y Ejército en Santiago Centro, las casonas antiguas fueron recuperadas y

rehabilitadas por universidades y centros de formación privadas, quienes aprovecharon las ventajas de localización y accesibilidad.

La condición de filtraje social de algunas propiedades del centro versus la renovación y recuperación de otros, revela la fragmentación socio-espacial al interior de los espacios centrales, condición que no tiene por qué ser exclusivo a un modelo de desarrollo urbano determinado o a una escala geográfica definida, también subsiste y va en crecimiento en las áreas centrales y pericentrales renovadas, en especial, porque en ellas “emerge “nuevo sujeto social” (informales, estrato popular urbano, marginales, ilegales) difícil de nominar y caracterizar” (Carrión, 2009:8). Para dicho sujeto social el atributo de localización central cobra un nuevo sentido, permitiéndoles capturar las externalidades positivas derivadas de esa localización. De ahí que se desprende la necesidad de mirar los territorios más allá de la dualidad centro-periferia. Dicha oposición parece completamente pasada de moda después de la crisis de los años setentas y no es a través de este prisma, que se puede explicar por qué la centralidad cobra un nuevo sentido (Bonnett y Tomas (19897).

Es en el centro donde hoy convergen todos aquellos fenómenos que son expresivos de los cambios socio-espaciales de las sociedades occidentales contemporáneas: segregación, fragmentación, fractalidad, gentrificación, elitización, cambios de usos, aumento y disminución del precio del suelo, pero por sobre todo es en la centralidad donde convergen actualmente diferentes grupos sociales y diferentes formas de anclarse a los territorios: migrantes latinoamericanos, migrantes intraurbanos, migrantes interregionales, habitantes de ingresos bajos, medios y medios altos. No hay sólo una ciudad emergente, difusa o discontinua, emerge también un espacio central que se revaloriza y que se consolida. De ahí que Borja (2005) advierta que estamos en presencia de un espacio central que acoge la mezcla social, la multifuncionalidad y la interculturalidad, todos ellos factores que constituyen la otra cara de la ciudad dispersa y fragmentada. Esta visión hace interesante conocer qué razones explican la renovación y recuperación de los centros urbanos y de los centros históricos tradicionales, y cuál es el rol de los individuos en dicha recuperación. Es aquí donde cobran relevancia la renovación, la recuperación, el reciclaje, la remodelación, entre otros signos de cambio morfológico, físico pero en especial, socio-espacial. Decir socio-espacial se traduce en la modificación del tejido social que habita o escoge determinadas localizaciones.

La reutilización de los espacios centrales no es un fenómeno nuevo (Recuadro 1-1) ha sido una constante histórica de las ciudades y aparentemente debería comprenderse en el marco de la teoría del ciclo urbano: “aunque no siempre comprobada, para dar cuenta de fases sucesivas de intensa ocupación del centro, y posteriormente de la suburbanización progresiva asociada a un abandono del centro, y finalmente la reurbanización por redesarrollo del centro” (Dupont y Pumain, 2002:7). Pese a reconocer los ciclos de vida urbano, las tesis plantean que el desarrollo de las ciudades debe observarse como la convergencia entre suburbanización y reurbanización. Esta retórica no es nueva, fue descrita previamente por diferentes autores europeos (Coing, 1966; Lefebvre, 1971; Castells, 1974). No obstante, en las ciudades latinoamericanas dicho proceso se verifica con intensidad desde mediados de los años noventas (ver Carrión, 2001, 2005; Bonvalet y Dureau, 2002).

---

<sup>7</sup> Citado por Paquette (2002). Atelier “centralités urbaines”. IRD-UR 013/UMR TELEMME, 20-21 Marzo 2002.



**RECUADRO 0-1. LA RECUPERACIÓN URBANA DE LAS ÁREAS CENTRALES**

El interés de la recuperación de las áreas centrales comenzó en Estados Unidos, a fines de los años sesentas e inicios de los setentas cuando se ve en el deterioro una oportunidad a veces políticas de reconvertir los espacios y de entregar posibilidades a elites suburbanitas de volver a los espacios que habían abandonado (Castells, 1974; Smith, 1979; Zárate, 1991). Para el caso de las ciudades europeas la recuperación resulta de una contestación al modelo de ciudad difusa o ciudad funcional, y comienza a ser eco en planes y programas políticos e iniciativas particulares desde los años setentas y ochentas (Zárate, 1991; Muniz, 2006). En las ciudades latinoamericanas la recuperación urbana surgió a mediados de los años setentas, una vez reconocidos los cambios de función de muchas áreas centrales que fueron abandonadas por clases altas y medias altas que emigraron hacia barrios periféricos. Después de la segunda guerra mundial se inicia una coyuntura urbana en las ciudades latinoamericanas marcadas por la constitución de una periferia popular, una jerarquía urbana con alta primacía urbana y una centralidad que comienza a pluralizarse y tugurizarse (Carrión, 2009, 7-8 *passim*). La recuperación de áreas centrales en términos conceptuales tiende a asociarse a las diferentes iniciativas e intervenciones que realiza el gobierno local, central y diversas instancias privadas. No existe literatura que especifique el significado de la recuperación urbana. Se tienden a emplear con más laxitud términos como reciclaje, revitalización y regeneración muchos de los cuales son conceptualizados en su dimensión física más que social. Más allá de esta explicación teórica y de su visión utópica, la tesis avala el término recuperación en un sentido genérico, por cuanto refiere a la acción de recuperar algo y en el caso de las áreas centrales como las latinoamericanas, después de largos períodos de deterioro económico, físico y social y de “infrautilización de sus activos (edificios, suelo, infraestructura o espacio público)” (*ibid*, p.17) se pone en valor sus atributos de localización y las externalidades positivas derivadas de esa posición, entre éstas, accesibilidad, intermodalidad, funcionalidad, proximidad a redes sociales y familiares, entre otros. Más aún, atrae en los últimos años actividades residenciales, ya sea a través de edificaciones en altura o a partir del reciclaje o recuperación de viviendas deterioradas.

A lo largo de la tesis se usa, el término renovación urbana<sup>8</sup> como proceso identificable socialmente y porque a su vez, es parte del discurso que dominó el Plan de Repoblamiento y la recuperación de algunos barrios de la comuna de Santiago desde inicios de la década de los años noventas. La renovación urbana es parte del discurso mediático de los gobiernos locales, de los poderes inmobiliarios, comerciales y de la prensa en general. Todos éstos exponen las bondades y ventajas de una vida urbana central. Ocupar la renovación urbana como explicativa de los cambios radica en que es un proceso de transformación en todos los sentidos, ya que involucra una revitalización de la “base física, económica y social del espacio urbano” (López, 2010:324). Involucra a su vez, “el conjunto de acciones directas o indirectas que contribuyen a la revitalización de áreas en deterioro” (Larraín y Figueroa, 1991:50). No sólo alude a un fenómeno físico, también surge de la necesidad de construir una voluntad colectiva que respete los múltiples órdenes que tiene y no la hegemonía de uno de ellos. Es un concepto cargado de signos y externalidades negativas, principalmente el desplazamiento de los segmentos de menores ingresos. La renovación y recuperación deberán por lo tanto, comprenderse en un escenario de profundas transformaciones donde la movilidad espacial y residencial son reflejo de la forma como los individuos eligen, se relacionan y re-articulan las múltiples esferas y escalas territoriales que son parte de su vida cotidiana. La tesis asume la conjunción de los conceptos recuperación y renovación urbana para comprender la transformación socio-espacial de las áreas centrales, por cuanto éstos integran de mejor forma la dimensión física, económica y social de los procesos de cambio.

<sup>8</sup> La renovación urbana fue mencionada por primera vez por el economista Celean Miles (1950), quien la definió como un instrumento para lograr usos más lucrativos de ciertas localizaciones urbanas (Pérez, 1987), que cambia la imagen de un lugar y renueva el asentamiento en tanto espacio residencial y de frecuentación de los espacios colectivos (Giroud, 2005).

#### 1.2.4. Oferta y Demanda residencial: dos factores decisivos de la recuperación de áreas centrales

Encontrar las causas que explican los fenómenos de transformación social y urbana que enfrentan las áreas centrales se ha constituido en un importante recurso analítico principalmente a partir de la década de los setentas. La respuesta a esta dinámica hay que buscarla en el proceso de urbanización capitalista (López; 1986:20; Hardoy y Dos Santos, 1983) o en la “ciudad de los promotores” como diría Borja (2005), quienes buscan rentabilizar al máximo el beneficio de localización que ofrecen las áreas centrales e intenta imponer su dominación como relación social. Esta lógica no tolera la existencia de unos espacios que escapan a su control y más si éstos gozan de una localización residencial puesto que en él, la diversidad de usos de suelo está en tensión permanente. Es para otros la asistencia a la “ciudad de los promotores” (Hall, 1996; Borja, 2005).

La producción capitalista genera una “tensión permanente” en los centros lo que se explica por la conflictividad funcional derivada de la competencia entre los usos residenciales, comerciales, terciarios, entre otros; por el control de un suelo escaso y donde los usos más rentables en términos económicos, generalmente los terciarios tienden a desplazar a los menos lucrativos como los residenciales, el pequeño comercio y los artesanos-fabriles (Troitiño, 2000). Lo anterior, es parte de un proceso de expulsión-sucesión por medio del cual “las actividades en expansión en búsqueda de localizaciones centrales y utilizadoras más intensivas del espacio urbano, empujan a las demás hacia los suburbios (o aún más lejos)” (Polese, 1998:403). La especialización creciente de las áreas centrales fundamentalmente en el terciario superior ha significado un segundo movimiento que afecta principalmente a la función residencial. En las ciudades europeas las poblaciones con mayores recursos tienden a localizarse en barrios cercanos al centro desplazando con ello a los sectores de menores recursos. En América Latina, la renovación urbana del siglo XIX y XX afectó principalmente a edificios utilizados como vivienda, ya sea por destrucción y reemplazo de tipologías como por cambio de uso significando con ello que muchas zonas comenzaron a ser ocupadas por inmigrantes y sectores de menores recursos (Lima, La Paz, Quito, Santiago, Ciudad de México) (Hardoy y Dos Santos, 1983) en contraposición con otras áreas, donde la dinámica inmobiliaria ha encontrado como demandantes a la clase media-profesional. En las últimas décadas se ha sostenido que la recuperación de las áreas centrales responde a la conjunción de dos factores simplificados: de un lado, la existencia de una oferta inmobiliaria y comercial que ve en los espacios degradados y deteriorados del centro un potencial de recuperación y rentabilización y del otro, el arribo de nuevos habitantes.

La tesis de la oferta “rent gap” o diferencial de rentas de suelo fue propuesta por Smith (1979) y Smithy William (1986) para explicar el por qué los espacios centrales se vuelven significativos en un contexto dominado por la dispersión. Esto último aplicable a las ciudades norteamericanas, no obstante, existen algunos factores que se hacen extensibles a las áreas centrales latinoamericanas, específicamente la disponibilidad de predios a bajo precio asociados a largos períodos de deterioro y tugurización en espacios centrales. Lo que no es extensible es el período en que ocurren dichos procesos, ya que en las ciudades norteamericanas el fenómeno masivo de recuperación sucede desde los años setentas, en cambio, en las ciudades latinoamericanas se vuelve más representativo en los años noventas, sin dejar de considerar que en la década de los años setentas y ochentas existieron interesantes y puntuales obras de recuperación urbana. Siguiendo esta teoría lo que explicaría la vuelta del capital y el arribo de

habitantes hacia espacios centrales sería la diferencia entre la renta capitalizada actualmente y la renta potencial que podría obtenerse del mejor y más alto uso dado su localización central. El movimiento de capital en la construcción de nuevos pasajes suburbanos y la consecuente emergencia de la diferencia de renta creó la oportunidad económica de reestructuración de la ciudad central. En el caso de la ciudad de Santiago el crecimiento residencial y demográfico de las comunas de la periferia tuvo fuertes repercusiones sobre el valor del suelo los que “tienden a valorizarse más de lo que probablemente una buena parte de los proyectos que allí se localizan puedan asumir. En estas condiciones se verifica una reversión de la tendencia a la concentración de inversión inmobiliaria fuera del centro, y la comuna de Santiago comienza a exhibir un liderazgo” (Figueroa, 2006:8 y 9).

Una segunda línea de factores está constituida por los cambios socio-demográficos, la evolución y sofisticación de los patrones de consumo y los cambios en las preferencias de los grupos de población de mayor ingreso (enfoque de la demanda). Más que ser factores explicativos de la reestructuración espacial de los centros urbanos los cambios socio-demográficos entre éstos, la incorporación de la mujer al mercado laboral, la proliferación de profesionales de cuellos blancos y los estilos de vidas determinarían la forma que adquiere la reestructuración. El retorno del capital desde los espacios suburbanos en conjunto con los elementos expuestos anteriormente, explicaría el por qué de la proliferación de restaurantes, boutiques de ropas, entre otros. Incluso Poduje (2011) al explicar las causas del infilling en ciudades como Santiago, encuentra como principales causas el cambio socio-demográfico y cultural de la familia santiaguina con hogares cada vez más reducidos formados por adultos mayores, personas solteras o separadas y familias con un solo hijo “para los cuales la periferia no es una opción atractiva” (p.17).

En definitiva, los planteos de Smith y Williams aluden a un proceso de reestructuración que actualmente se encuentra en su infancia y que daría como resultado futuro la construcción de centros urbanos dominados por altos ejecutivos, por el comercio “retail”, la cultura y la entretención para aquellos que buscan la centralidad. Es de esperar por lo tanto, un “patio burgués” o la “manhattanización social” de los centros urbanos cuyo correlato es el desplazamiento de la clase trabajadora hacia espacios periféricos. En muchos casos y asociados a los planes de renovación urbana, la expulsión hacia la periferia de los trabajadores de menores ingresos es una de sus principales consecuencias. En otras ciudades, en especial Santiago de Chile, Buenos Aires, Bogotá o Ciudad de México se verifica que al movimiento de clases medias de ingresos superiores a la población preexistente, se suma al movimiento de migrantes latinoamericanos o migrantes internos de menores ingresos que también ven la centralidad como elección residencial. Por lo tanto, lo interesante de la recuperación urbana de los barrios centrales es la reestructuración socio-territorial, la convivencia social y el encuentro espacial entre clases sociales que introducen nuevos significados y cambios en los usos del tiempo y del espacio.

La mayoría de los investigadores observa con cautela como hoy la renovación visibiliza el encuentro entre dos fuerzas sociales. De un lado, la renovación y la emergencia de habitantes de mayores ingresos, del otro, la marginalidad, tugarización y por lo tanto, fractalidad urbana donde caben los trabajadores informales, los inmigrantes y aquellos que no pueden acceder al mercado formal (Shot, 1989). En la mayoría de los casos el encuentro social de diferentes grupos sociales en las áreas centrales no obedece a políticas públicas o proyectos de renovación urbana, sino más bien resulta de la confluencia de múltiples elecciones residenciales

individuales y colectivas. Es por ello, que la recuperación y renovación urbana deben comprenderse como un mecanismo de ajuste destinado a permitir socialmente el paso de la ciudad industrial a la megalópolis. Como plantearía Castells (1974) lo difícil es cómo lograr ese mecanismo de ajuste, cómo evitar que el patrimonio sea exclusivo para la élite y que agudice o profundice los profesos de segregación.

### **1.3. Una tesis aceptable y compartida: áreas centrales que cobran nuevos sentidos**

A lo largo del capítulo se defiende la tesis de áreas centrales que cobran nuevos sentidos. En términos económicos son parte de una red jerárquica de nuevas centralidades, que más que quitarles peso pone en valor sus atributos de localización. Desde la dimensión social y simbólica constituye un espacio cada vez más demandado por diferentes segmentos socioeconómicos en especial, clases medias con movilidad social en ascenso y migrantes latinoamericanos. Finalmente, como espacio geográfico constituye para muchos de sus nuevos habitantes un sitio y un ancla que los aproxima a sus redes sociales y familiares o bien, que perpetua sus lazos. Es por ello que es fundamental discutir ¿qué rol cumplen las áreas centrales en contextos de difusión y metropolización extendida?, ¿por qué se alude a una pérdida de jerarquía de las áreas centrales?, ¿por qué se convierten en espacio de encuentro y disputa social?, ¿cuáles son las permanencias en la centralidad?.

#### **1.3.1. Áreas centrales que adquieren nuevas jerarquías urbanas y que se expanden**

De un lado, se sostiene que los espacios centrales pierden jerarquía no sólo por la competencia del suelo proveniente de actividades rentables sino también, del crecimiento de las superficies exigidas por personas o por hogar y el “despoblamiento de habitantes residentes” (Carrión, 2009:10). Esto último lleva a la ampliación del tamaño de las viviendas o al traslado hacia la periferia de la población residente hacia casas individuales o viviendas más amplias (Dupont y Pumain, 2002). También puede asociarse a problemas relativos a des-economías de escalas, precios de suelos elevados, saturación y congestión (García Palomares, 2008). La pérdida de jerarquía se asocia a la disminución de población y al deterioro físico, económico y social. Sin embargo, la exageración cuantitativa sobre una pérdida de población habría que tensionarla, más aún, en un contexto de recuperación y de llegada de otros habitantes. Es posible que por la expansión física de ciertas actividades y grupos sociales el centro adquiera un nuevo significado como espacio funcional y residencial (Jaramillo, 2006).

La lectura crítica y anodina sobre un centro deterioro y tugurizado solo descansa en visiones teóricas y discursos públicos-privados que magnifican y generalizan el deterioro a todos los espacios y tiempos de la centralidad. La inseguridad, la congestión, la afluencia de público en las áreas centrales se utiliza como un recurso que olvida que el centro es por antonomasia un lugar de concentración de múltiples funciones, actores y por ende, deseconomías y externalidades positivas (Jaramillo, 2006). Es preferible aludir al surgimiento de nuevas formas y sentidos de centralidad que van más allá de la clásica visión de centralidad como “sinónimo de centro de la ciudad o distrito comercial central (DCC)” (Sassen, 2005:185). La posición central puede ser medida por el flujo de personas, mercaderías e información que se desplaza de un nodo a otro. El hecho que la centralidad también se encuentre en la periferia y que piezas de la periferia puedan penetrar en las zonas más centrales, revela que el fenómeno de la centralidad no puede estar circunscrito a un espacio en forma continua, está marcada por un espacio de flujos. Funciones centrales de alto nivel requieren entornos locales específicos para

ejerce y para desarrollarse (Lévy y Lussault, 2003). En esta línea diversos investigadores latinoamericanos y franceses (Zárate, 1991; Bonvalet y Dureau, 2002; Carrión, 2005; Jaramillo, 2006; Contreras y Figueroa, 2008) ponen en valor el rol que juegan dichos espacios en la escala metropolitana e incluso sus valores arquitectónicos y funcionales lo convierten en “objeto de consumo en sí mismo” (Zárate, 1991:100) y en objeto de deseo para el mercado inmobiliario, nuevas ofertas comerciales, turismo, capitales internacionales y por sobre todo como una elección residencial para diferentes grupos socioeconómicos. Más que la muerte de las centralidades históricas y tradicionales muchas de éstas deben leerse en función del rol que en conjunto cumplen en la metrópolis difusa. Es preferible por lo tanto, aludir a un fenómeno de ensanche y desbordamiento de los centros históricos a partir del surgimiento de nuevas centralidades (Jaramillo, 2006), “movilidad del centro” (López, 2010:89) o sistema de nuevas centralidades urbanas o centralidades plurales asociadas al desplazamientos, apertura y presencia de funciones centrales en otros lugares de la ciudad (Carrión, 2009). Se alude por tanto, a una centralidad que “no es virtual, como muchos piensan, se apoya en una cierta densidad de producción local de conocimientos, informaciones, decisiones y creación artística” (Ormindo de Azebedo, 2001:287).

### 1.3.1.1. Áreas centrales latinoamericanas que se recuperan y que se expanden

La jerarquía de algunos centros históricos y centralidades urbanas en las ciudades de América Latina (Recuadro 0-2) responde a diferentes factores, dentro de los cuales destaca a la formación de una conciencia que promueve el desarrollo y la conservación de los centros históricos y centros urbanos; el papel de los medios de comunicación; una nueva concepción de planificación urbana que incorpora la centralidad urbana y donde la perifерización entre en una fase de introspección y da lugar, al regreso a la ciudad construida (Carrión, 2001). A su vez, hay que poner énfasis en el rol de la movilidad espacial y residencial, como elementos significativos de dicha recuperación. Surge así, centro especializado en nuevos usuarios necesarios de definir y caracterizar. El centro sigue siendo un espacio fuertemente utilizado y gran parte de sus des-economías (congestión y desgaste) están asociados a la intensidad con la que es ocupado por usuarios de diferentes lugares. Esto último debe entenderse en un contexto de fuerte crecimiento demográfico y físico, que cambia las dimensiones espaciales de la ciudad y por ende del centro. La consecuencia esperable del veloz crecimiento es una expansión del centro y por lo tanto, su ensanche y desbordamiento (invasión y sucesión de territorios y generación de nuevos usos) (Jaramillo, 2006, p.14-16).

En Buenos Aires por ejemplo, a pesar de reconocerse un debilitamiento del centro viejo de la ciudad<sup>9</sup>, en las últimas décadas las transformaciones metropolitanas contrarrestan la pérdida de centralidad a partir de proyectos como el Nuevo Barrio de Puerto Madero. Desde ahí surge un “sistema de centros y sub-centros que se potencian al interactuar fuertemente entre sí” (Abba, 2008, p.81). Uno de los riesgos de estos sistemas de nuevas centralidades es que algunas están dirigidas a un consumo de lujo como Puerto Madero y segregan las ocupaciones y las formas de acceso a los segmentos de más bajos ingresos. Otro ejemplo de ensanchamiento del centro es el caso de Quito. Vallejos (2008) reconoce una estructura policéntrica conformada por tres tipologías: el centro histórico regenerado para el turismo (sede del gobierno, espacios patrimoniales, cultura, educación y comercio popular); el sector Mariscal Sucre en el que se

<sup>9</sup> Abba (2008), sostiene que el centro tradicional de la ciudad, desde los años noventa tiene como “centro la city porteña contigua al sur con la Plaza de Mayo y que se extiende al corredor de CT a lo largo de la Av. Corrientes hasta el Abasto. Se completa esta configuración con su eje transversal de CT que une Congreso con Plaza San Martín” (p.81).

concentra el mayor número de sedes gubernamentales (embajadas, sedes gubernamentales), servicios especializados, restaurantes; y finalmente los alrededores del Parque La Carolina (en continuidad norte con Mariscal) donde se localizan las funciones terciarias. Otros aluden a la articulación del centro histórico con Mariscal Sucre las que conforman “una nueva centralidad donde la tecnología, los tiempos y las funciones son distintas, pero que se articulan extensivamente con una nueva forma de centralidad continua” (Carrión, 2005). En el caso bogotano, el ensanchamiento del centro es evolutivo. En la década de los años setentas se produjo un desbordamiento del centro popular sobre el centro tradicional, especialmente por desplazamiento gradual de las actividades terciarias. En los ochentas hay un desbordamiento del centro tradicional a partir del surgimiento de nuevas centralidades como el centro internacional entre los años sesentas y setentas, el centro de negocios alternativos en Avenida Chile, el Unicentro y Santa Bárbara en los años ochentas. En los años noventas surgen nuevas centralidades en torno al aeropuerto (Jaramillo, 2006).

El surgimiento de centralidades complementarias al centro histórico tradicional es lo que sigue alimentando la geografía de la centralidad, y a pesar de que la terciarización en muchos casos ha sido signo de descentralización y vaciamiento de centros tradicionales, ya sea por inadaptación de los cambios de funciones, a la extensión de nuevas formas de funciones y a la suburbanización, desde los años sesentas y setentas los valores mercantiles, culturales y simbólicos de sus barrios antiguos lo convierten en objeto de deseo para una “clientela nueva de elevado poder adquisitivo” (Zárate, 1991:102) y para nuevos actores no necesariamente de mayor poder adquisitivo.

Bajo procesos de desarrollo de nuevas tecnologías de información y comunicación lejos de producirse una disolución de la ciudad éstas convergen en un nuevo sentido y es aquí donde los espacios centrales “de las principales áreas metropolitanas refuerzan su papel de centralidad como valor estratégico” (García Palomares, 2008:22). Los flujos internacionales de inversión no se dirigen de forma masiva hacia zonas donde los recursos (el trabajo) sean baratos sino más bien, convergen en los países ricos y en especial en los grandes polos urbanos y en muchos casos en sus centralidades (Veltz, 1999). Surgen así nuevas formas de desarrollo urbano en dos sentidos complementarios: centralización-concentración y descentralización-desconcentración (García Palomares, 2008), aplicable a los flujos económicos, industria, economía de servicios y elecciones residenciales individuales y familiares. Tanto en los países del norte como en las ciudades latinoamericanas hay un número significativo de investigaciones que potencian la tesis del surgimiento de nuevas formas de centralidad que se complementan a la centralidad tradicional e histórica tal como se expone en la Tabla 1-1:

**Tabla 1- 0. Tipologías de Nuevas centralidades**

<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA (EJEMPLOS)</b>
Centralidad longitudinal o continua (Carrión, 2005; Figueroa, 2006, Ludeña, 2008) La centralidad urbana se transforma de un espacio de encuentro a un espacio de flujos (sucesión de puntos en línea). Integración de centralidades originadas en distintos momentos históricos	Ciudad de México (Zócalo, Alameda, Avda. Reforma) Centro Histórico de Quito integrado a Mariscal Sucre (centralidad urbana) Centro continuo de Santiago: núcleo central-Providencia-El Golf Ciudad Empresarial de Huechuraba en Santiago; Centro Corporativo Santa Fé (México), Centro Berrini (San Pablo)
Nuevas centralidades, subcentralidades o centralidad especializadas (Bourdin, 2007); Artefactos de la	Aeropuertos, puertos, centros comerciales, malls, centros de convenciones

TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA (EJEMPLOS)
globalización (De Mattos, 1999; 2002) Lugares centrales localizados en la periferia o en algunas áreas centrales, altamente especializados, inconexas y fragmentarias	Santiago de Chile: Ciudad Empresarial de Huechuraba, Parque Empresarial ENEA en Pudahuel; Malls Plaza Norte, Parque Arauco, Mall Plaza Vespucio, otros. Mariscal Sucre en Quito, París: Bercy Village, París Rive-Gauche, otros.

Fuente. Contreras, Y. a partir de Carrión (2005) y De Mattos (1999 y 2002); Figueroa (2006); Bourdin (2007).

En la ciudad de Santiago las nuevas centralidades tienden a localizarse en la periferia urbana en lugares de fuerte accesibilidad y conectividad y están asociadas a la localización de centros comerciales, malls, centros convencionales y parques empresariales. Es necesario advertir la existencia de una centralidad continua que incluye el centro tradicional, el corredor Providencia y el barrio el Golf. A lo largo de éste corredor se concentran un número significativo de actividades terciarias. Esta centralidad más que quitarle fuerza y jerarquía al centro tradicional lo ha llevado a reconvertirse y reforzar su jerarquía. Aún persisten en su centro tradicional instituciones públicas y privadas de importancia nacional; funciones mercantiles en especial importantes casas matrices de bancos y de cadenas comerciales. En los últimos veinte años han arribado al centro tradicional nuevos capitales comerciales, inmobiliarios, centros comerciales (Mall del centro). Lo anterior reforzado por la construcción (línea 5), la extensión de nuevas líneas de metro (línea 2) y el acceso a autopistas urbanas como Costanera Norte o Autopista Central.

La revalorización de los espacios centrales y en especial el caso del centro de Santiago, debe entenderse por ende, en un escenario urbano marcado por una difusión urbana que más que restarle atributos a la centralidad los refuerza. Es en la centralidad donde se concentra el capital humano y las funciones especializadas. La investigación realizada por Giroud (2005) en el centro antiguo Berriat Saint-Bruno (Grenoble) y Alcántara en Lisboa propone el término “résister en habitat” como expresión de las diversas formas de continuidad (no interrumpida en el tiempo) (Recuadro 0-2) popular en los barrios centrales<sup>10</sup> sometidos a procesos de renovación y gentrificación. Dicha resistencia exige comprender, que quienes dan sentido a la centralidad no son los antiguos, nuevos habitantes también, aquellos que no lo habitan, que dejaron de habitarlo y que lo frecuentan. Al estudiar las representaciones, las movi­lidades residenciales y las prácticas diarias de sus habitantes, Giroud demuestra la existencia de diferentes formas de continuidad popular (Tabla1-1, Recuadro 0-2), así como también las diferencias sociales y la producción de los lugares. La continuidad popular no es un fenómeno exclusivo a sus antiguos o nuevos habitantes, también es parte de los mecanismos de inclusión socio-geográfica que llevan a cabo antiguos habitantes, muchos de ellos desplazados de la centralidad, a través de sus trabajos y comercios instalados en pleno mercado popular. Por tanto, la propuesta de “résister en habitat” exige mirar la centralidad en una dimensión socio-espacial más profunda.

<sup>10</sup> El autor estudió el cambio urbano en los barrios centrales Berriat Saint-Bruno en Grenoble y Alcántara en Lisboa.

**Recuadro 0-2. Ejemplos de permanencias y continuidades en áreas centrales latinoamericanas**

Los centros de abastos y grandes mercados populares que existen están expectantes antes las transformaciones derivadas de proyectos y programas de intervención urbanística pública-privada y constituyen una importante fuerza modeladora en la ciudad. Las intervenciones de renovación tienden a estar cargados de externalidades negativas, en especial, porque no aseguran las permanencias y afectar a los “económicamente débiles” (George, 2007:514) entre éstos, a los habitantes que no tienen ingresos para acceder a otro inmueble fuera o dentro del área de renovación o también, a las actividades comerciales y artesanales de los barrios antiguos, “cuya desaparición siempre es perjudicial” (ibid). Uno de los casos significativos ha sido el comercio popular en el centro histórico de Ciudad de México sigue siendo una de las actividades comerciales más dinámicas de la ciudad, a pesar de las externalidades negativas que generan el ser “fuente de un importante deterioro de inmuebles patrimoniales cuyas bodegas alimentan la multiplicación del comercio en vía pública (Coulomb, 2001:85).

El caso del centro bogotano constituye otras de las experiencias de lucha y continuidad, aunque más exitosa que las transformaciones del centro mexicano. Si bien es reconocida la importancia de las clases medias y de los centros de educación en la recuperación de alguna de las calles del tradicional distrito “La Candelaria”, también se pone de manifiesto el rol del espacio público central para los sectores populares que habitan próximos a las áreas renovadas o que vienen de diferentes partes de la ciudad (Alfonso, 2010). Más aún, la actividad educativa y la recuperación de casonas antiguas para instituciones de educación superior dinamizan áreas en deterioro y tensión. Las continuidades en espacios centrales como La Candelaria se observa en que muchas de las viviendas coloniales constituyen elecciones significativas para segmentos de bajos ingresos, por cuanto permiten articular localización residencial, actividad laboral y social (Lulle et al, 2010). Más aún el proceso de transformación de la zona comercial bogotana “San Victorino” refuerza la tesis de permanencias y continuidades del comercio popular y su rol en el área metropolitana, como nodo concentrador de personas y flujos. El proceso de transformación y recomposición urbana-social sobre ésta zona ha sido característico en los últimos años y no ha estado exento de críticas sobre sus objetivos de inclusión social no sólo para sus antiguos moradores sino también, para aquellos que trabajan en una de las zonas de mayor dinamismo en la ciudad. Las estrategias de recuperación están orientadas de un lado, a la construcción de un centro comercial que concentre y reordene las actividades comerciales y en segundo lugar, a mejorar las condiciones de acceso a este mercado intraurbano popular . Situación similar ocurre en el centro de la ciudad de Santiago, específicamente en el mercado intraurbano de la “Vega Central” (Figura 1 2) destinado a actividades comerciales mayoristas y minoristas. Está localizado en un territorio borde (comuna de Recoleta) a la comuna de Santiago. Desde el año 2005 es parte del proyecto de remodelación del barrio “Mapocho-La Paz” orientado a mejorar el espacio público, poner en valor el patrimonio, mejorar las formas de acceso, entre otras obras, que tienen como objetivo mejorar las condiciones espaciales de uno de los más importantes mercados intraurbanos del país. No obstante, las buenas intenciones iniciadas en el año 2005 por el Gobierno Regional y otras autoridades municipales y metropolitanas, existen fuertes disputas entre éstos y los antiguos comerciantes, que temen al cambio y en muchos casos no se sienten parte del proyecto. Las permanencias, continuidades y resistencias en la centralidad, también son características del proceso de transformación del centro histórico de Quito y del surgimiento de nuevas centralidades como “Mariscal Sucre”. El centro histórico quiteño constituye el espacio del comercio popular y de algunas funciones residenciales, aún cuando éstas han disminuido para dar paso a pequeños comerciantes. La economía informal en el centro histórico ha sido significativa, por cuanto permite equilibrar localización residencial y trabajo (Hanley y Ruthenburg, 2005)



Figura 1- 1. Mercados Populares en Áreas Centrales



Fuente. Contreras, Y., a partir de imágenes [www.googleearth](http://www.googleearth).

El proceso de urbanización actual exige por ende, mirar al centro en todas sus relaciones, dimensiones y evoluciones, considerando lo que existe y lo que se renueva. Son las permanencias y las resistencias las que también le asignan un nuevo sentido a la centralidad así como, las tensiones urbanas emanadas de dichos procesos. En muchos casos, se alzan las voces de residentes y comerciantes que “reclaman el derecho a la permanencia, a disfrutar de la centralidad, entendida como complejidad de usos, como lugar de encuentro” (López, 1986:24). La disputa entre las permanencias y las exigencias de los nuevos usos y residentes constituyen cambios socio-espaciales significativos en las áreas centrales en las últimas décadas. Adquieren sentido también, las áreas especializadas en el consumo de masas como los mercados populares, muchos de los cuales se oponen a propuestas de relocalización fuera del núcleo central o a las intenciones de formalizarlos en centros comerciales en las actuales localizaciones. El poder de permanencias del comercio popular en las algunas áreas centrales sometidas a procesos de renovación urbana y gentrificación, nos habla en primer lugar, de su poder de concentración y atracción a escala metropolitana pero también, responden a las necesidades de sus nuevos habitantes, en especial, jóvenes y adultos profesionales, muchos de éstos solos, o con familias mono-parentales para quienes lo “particular”, la vuelta a una vida de barrio o simplemente el valor del tiempo los convierte en frequentadores o demandantes de estos espacios de permanencias.

### **1.3.2. Áreas centrales: ¿Escenarios de gentrificación y cambio socioterritorial?**

La tesis sume la gentrificación como un proceso de transformación socio-espacial y de intensa movilidad residencial, que deriva de la llegada de habitantes de ingresos superiores respecto de la población preexistente, pero también de otros de ingresos similares con mayor avidez con el consumo cultural y con fuertes anclajes a los lugares escogidos. Puede que no sean exclusivamente las clases altas o las élites las que den origen al proceso, las clases medias profesionales e incluso técnicas, con fuerte valoración de la vida urbana también pueden ser causales del proceso. Esta visión sobre la gentrificación -en tanto término y proceso- se enmarca en la líneas teóricas propuestas por diferentes autores, la mayoría de ellos anglosajones (Hamnett, 1991, 2003; Slater, 2006; Authier, 2008), aunque de forma reciente también se propone este término para algunas ciudades latinoamericanas (Hidalgo et al, 2003; Contreras, 2005; Jaramillo, 2006; Herzer et al 2008; Hiernaux, 2009 y Dureau et al, 2010). El siguiente apartado presenta una discusión teórica sobre la evolución del término y su importancia para comprender los cambios socio-espaciales de las áreas centrales.

En los últimos cuarenta años numerosos estudios teóricos y empíricos han puesto énfasis en las tendencias hacia una transformación urbana, económica y social de barrios deteriorados localizados en las áreas centrales y pericentrales, siendo la gentrificación uno de los fenómenos más estudiados y cuestionados. El fenómeno de la gentrificación, su importancia, las críticas, los debates, sus causas y consecuencias han ocupado un lugar destacado en las investigaciones académicas de los últimos cuarenta años. En este proceso la definición fundacional ha ido experimentado progresivas transformaciones en su naturaleza, alcance y escala geográfica. Para algunos (Smith y Lefavre, 1984), la gentrificación “es un fenómeno internacional que ocurre de modo simultáneo en muchas ciudades y en una etapa específica de la historia del capitalismo” (p.46). Sin embargo, a pesar de ser un fenómeno global su ocurrencia sigue siendo en gran parte inexplorado (Clark, 2005) e incluso, el problema ocurre cuando existen diferentes alternativas de términos para gentrificación (Lees, Slater y Wylie, 2008).

### 1.3.2.1 Gentrificación desde una dimensión clásica

La primera referencia del concepto gentrificación fue acuñada por la socióloga Ruth Glass, en 1964 para describir los cambios socio-territoriales del centro de Londres:

---

*"Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, modestos pasajes y cottages—dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja— han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente —que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple— han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrificación" comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente" (citado en García Herrera, 2001).*

---

Las ideas de Glass (1964) pusieron énfasis en el impacto del fenómeno gentrificación en la geografía social de barrios obreros de Londres, durante los años 30 y 40 (Hamnett, 2003), primera razón a considerar a la hora de hacer extensible el fenómeno a las ciudades latinoamericanas. En su acepción original es un proceso mediante el cual un barrio de clase obrera es reemplazado por clases medias y medias altas profesionales e intelectuales y es el desplazamiento de los habitantes de menores ingresos el principal efecto no deseado. A lo anterior se suma la rehabilitación del stock de viviendas, la transformación de la tenencia desde la renta a la propiedad, el incremento en los precios de la propiedad, entre otros (Lees, Slater y Wyly, 2008). Desde el punto de vista de la oferta la gentrificación es el proceso por el cual los vecindarios pobres y de la clase trabajadora son limpiados por un flujo de capital privado de compradores y arrendatarios de clase media, un dramático y todavía impredecible cambio de lo que todas las teorías urbanas del siglo XX han estado prediciendo como el destino de la ciudad central y de la ciudad intermedia (Smith, 1996). Para Glass (1964), los requisitos mínimos de un proceso de gentrificación son la existencia de un stock suficiente de viviendas deterioradas en el centro de la ciudad y, en segundo lugar, la existencia de individuos (gentrificadores) para quienes la gentrificación es financieramente rentable y culturalmente aceptable.

Desde el punto de vista de cambios en la estructura de clases sociales la gentrificación atribuida a Glass, usa la expresión comparando el proceso con un viejo hábito propio de la gentry, es decir, la clase media-alta inglesa, de las áreas rurales quienes solían mantener una vivienda en la ciudad además de su residencia en el campo (Sargatal, 2000). Desde una dimensión positiva, para algunos la gentrificación no es un fenómeno maligno, por cuanto permitiría mezcla de clases sociales residentes (Lees, Slater y Wyly (2008). No obstante Hamnett (2003), asegura que la reducción en la escala de la segregación es aparente, ya que a medida que se reduce la escala de análisis aumenta la segregación entre propietarios de altos ingresos y arrendatarios de menores ingresos. En su acepción original las transformaciones derivadas de la gentrificación están asociadas a cambios físicos en el stock de viviendas (Smith, 1979, 1987; Hamnett, 1984); transformaciones económicas en los mercados de suelo e inmobiliario (Smith, 1979; 1987) y cambios en la tenencia desde el alquiler a la propiedad (Hamnett, 1984). “Es esta combinación de cambio social, físico y económico, lo que distingue a la gentrificación como un proceso o conjunto de procesos identificables” (Smith, 1987:463).

### 1.3.2.2 Gentrificación en su acepción contemporánea: Un fenómeno de cambio socio-espacial significativo

A partir de la acepción clásica de Glass (1964) se van sumando nuevas investigaciones como las de Pacione (1990) quien entiende la gentrificación como un proceso resultante de la movilidad residencial y de las elecciones de quienes valoran la centralidad o para quienes incluso, la centralidad les es útil, por tiempo, costos, otros. La gentrificación se produce cuando existe movilidad espacial de los habitantes y cuando afecta áreas que no son de alto status al momento de reinvertir en ellas. En su acepción original comenzó a ser renombrada bajo distintas modalidades y escalas geográficas: “whitepainting” en Toronto (Pacione, 1990); “aristocratización” (Hardoy, 1992); “recualificación social”; “elitización” (Sargatal, 2000; García Herrera, 2001; Riviere d’Arc, 2003), y “aburguesamiento” (Preteceille, 2007), entre muchas otras acepciones.

La discusión interesante que se plantea hoy, es cuál sería el límite del fenómeno, es decir, todos los cambios socio-espaciales que viven las áreas centrales en un marco de renovación y recuperación urbana son explicativos y son signos de gentrificación. Algunos autores (Rose, 1984; Bourdin, 1998) ven el riesgo que plantea si toda la gama mediática de tipologías de gentrificación que nombráramos anteriormente, fueran compatibles con las ideas originales propuestas por Glass. Se oponen a esta perspectiva de reduccionista y clásica del fenómeno otros autores (Patrick Rérat, Ola Söderström, Roger Besson et Étienne Piguet<sup>11</sup>), quienes están a favor de una definición extensiva del concepto gentrificación, porque es precisamente esta extensión la que permite identificar las diferentes facetas del proceso de elitización de las ciudades, entre éstas, la comercial, residencial y estética. Para otros, la extensión del fenómeno sigue siendo en parte inexplorado (Clark, 2005 y Preteceille, 2007) más aún, se tiende a sobrehomegenizarlo. Para Butler (2007), la gentrificación no es como una botella de Coca Cola, que pueda estar disponible en cualquier mercado inmobiliario global. La expansión del fenómeno dependerá del grado de polarización económica y social, la naturaleza y las tradiciones de diseño urbano y el grado en el cual la ciudad en análisis pueda ser ordenada por la diáspora internacional servicios-clase.

El debate respecto del significado de la gentrificación, su ampliación o reducción, nos entrega algunas luces para poner énfasis en las diferencias del concepto respecto de su acepción original. Observamos en la literatura que desde mediados de los ochentas diversos autores angloamericanos (Smith, 1982, Ley, 1986, 1996; Hamnett, 1991, 2003; Lees, 2004; Butler, 2007; Lees, Slater y Wyly, 2008) consideran que uno de los requisitos básicos para la existencia de gentrificación es la presencia de clases medias e incluso en muchos casos se habla de nuevas clases medias. En su acepción original se asocia la gentrificación a las clases medias altas e incluso altas (nobleza) (Glass, 1964), sin embargo, investigaciones desde la década de los noventas refieren a la gentrificación como un proceso a través del cual las clases medias reemplazan a población de menores ingresos (Hamnett, 1991, 2003; Butler, 2007; Lees, Butler y Wyly, 2008; Herzer, 2008). El término gentrificación de clases medias expresa el carácter de clase en los procesos y por esta razón aunque puede no ser técnicamente un gentry que se mueva (la alta burguesía) es más realista hablar de las clases medias profesionales que

<sup>11</sup> Citados por Authier y Bidou, 2008.

gentrifican (Smith, 1982 en Lees, Slater y Wyly, 2008). Estas clases medias son distintas a la clase alta (nobleza) y está dominada por ésta, pero es también distinta y distante de las clases bajas (Preteceille, 2007). La gentrificación de clases medias debe entender además, como el resultado de un cambio en la composición de las clases sociales, en las orientaciones y preferencias culturales y cambios en los patrones laborales de las nuevas clases medias, quienes están dispuestos a vivir en áreas centrales (Ley, 1980, 1986 y 1996; Hamnett, 2003; Butler, 2007).

La gentrificación, como un cambio socio-espacial significativo o como una cuestión social (Ley, 1996) refleja además, las marcas y diferencias sociales que se establecen entre los nuevos habitantes y los antiguos que persisten y que se resisten en muchos casos a abandonar la centralidad. Revela a su vez, el interés de los gobiernos locales y de las iniciativas privadas de exportar la “centralidad” como un objeto mercantil o economía simbólica en un escenario global que busca y evidenciar las diferencias territoriales. El proceso es parte del lenguaje del *city marketing*, prioridad para muchos gobiernos locales que olvidan políticas de recuperación o de nueva oferta de viviendas para los segmentos de bajos ingresos, que quieren permanecer o habitar en la centralidad. Refleja las políticas de desarrollo urbano, sus orientaciones y prioridades, centradas obviamente sobre la metrópolis difusa como si los malestares urbanos de Mikes Davis (2008 y 2009) fueran extensibles y exclusivos de las zonas periféricas. En la centralidad también persiste la diferencia y la segregación social.

Arraigarse a la gentrificación como uno de los fenómenos del cambio socio-espacial del centro de Santiago se explica porque éste es reflejo de transformaciones en el paisaje urbano, social y residencial de alguno de sus barrios. Porque a partir de él, se pueden observar las características de sus nuevos habitantes, especialmente de un segmento de las clases medias para quienes la vida urbana cobra un nuevo significado desde inicios de los años noventas. Desde el término gentrificación se leen múltiples procesos de transformación socio-territorial no sólo exclusivo a nuevas clases medias, sino también a nuevos habitantes de ingresos bajos. Desde la gentrificación se advierten algunos procesos paralelos, para algunos antagónicos y contrapuestos: tugurización, terciarización, universitarización, diferenciación social, segregación, entre muchos otros. Hay que recordar que el centro por antonomasia es el espacio de la convergencia no sólo de múltiples funciones y actores, sino también de diversos procesos. De aquí que la gentrificación se lea también por un fenómeno de “reapropiación (para algunos) y desapropiación (para otros) del espacio urbano a escala de los barrios” (Van Criekingen, 2006:4).

En Latinoamérica, Herzer (2008) sustenta el surgimiento de la gentrificación en los barrios del sur de Buenos Aires a partir de la llegada de grupos sociales de clase media, quienes consumen símbolos de estatus tales como departamentos bellos y viejos edificios para expresar su distancia social de las clases inferiores. En la tesis se ampara una gentrificación no sólo de parte de algunas élites locales de la ciudad de Santiago que tienen fuertes vínculos con la cultura y las artes, también se suman a este proceso clases medias profesionales y técnicas con mayor poder adquisitivo y con fuertes vínculos con los barrios y lugares elegidos. A ello se agrega, el valor simbólico y diferenciador que le asignan a zonas antiguas y patrimoniales dentro de las áreas centrales.

Contrariamente Smith (1996), cuestiona el concepto de “nuevas clases medias” y su relación con la gentrificación para el caso de las ciudades norteamericanas. Sostiene que aún carecemos

de una definición colectivamente aceptada e incluso no existe ningún acuerdo acerca de lo que se suele definir como nuevas clases medias lo que hace más difícil establecer el criterio de clases social inserto en un proceso de gentrificación. Al parecer este grupo social es reflejo de la clase profesional-administrativa, la clase asalariada, la clase media trabajadora, entre otros conceptos, que tienden a etiquetar lo que podría ser una nueva clase media. El riesgo que impone la tesis de gentrificación es que a medida que se amplía el concepto de clase pierde su carácter de clase cuando se involucran “en el proceso hogares de cuellos blanco de ingresos muchos más modestos que aquellos que dieron su nombre a la gentrificación” (Smith, 1996:102). Las nuevas clases medias –al menos en el contexto de la gentrificación– corresponden más a una generalización empírica que a una categoría teórica. Reconociendo la ambigüedad del término nuevas clases medias Smith (1996), asegura que existen temas comúnmente aceptados que están implicados en la nueva clase media, lo cual nos permite avanzar en la identificación de la clase. En primer lugar se considera que la nueva clase media<sup>12</sup> es el resultado de una alteración en la estructura ocupacional y salarial. Se trata de ocupaciones profesionales, administrativas y de servicios. Se presume además, que los patrones de consumo asociados a estos grupos son resultado de los mayores ingresos y el mayor poder de compra de este grupo. Estas nuevas clases medias podrían corresponder a “jóvenes profesionales de movilidad social ascendente” [young upwardly mobile professionals] (Smith, 1996:96).

La nueva clase media posee una clara identidad económica y ocupacional, pero se exagera su importancia en aquellas experiencias visibles como la gentrificación. No se distingue a sí misma en base al ingreso tanto como lo hace en base a un criterio laboral, económico y quizás cultural. Presumiblemente el trabajo administrativo y profesional crea una auto-concepción diferente del propio rol social, lo que puede traducirse en opciones de consumo igualmente diferentes que resultan en concentración espacial en el centro de la ciudad. La nueva clase media no es un grupo diferente bajo ningún criterio y por tanto, la explicación de la gentrificación debe ser buscada en otra parte, especialmente en la condición de género, como los cambios en el rol de la mujer (y el hombre) actual, las transformaciones de las prácticas de reproducción (Smith, 1996). Diferentes artículos de prensa como el presentado en la Figura 1-2 evidencian el riesgo, de clasificar cualquier proceso de cambio socio-espacial como gentrificación. La gentrificación refiere a un proceso de cambio socio-espacial en barrios centrales, ya sea en deterioro o en transición urbana, social y residencial. La gentrificación en el caso particular de Santiago no está dominada por el arribo masivo de élites suburbanas que desplazan a segmentos de bajos ingresos. Más bien, se trata de una sucesión de iguales por iguales o bien, de habitantes de ingresos similares o superiores a la población preexistente, pero con mayor poder de consumo de bienes y servicios y con altas demandas de bienes culturales e incluso, de lujo. Se trata de clases medias cuyos ingresos y poder adquisitivo desde los años noventas ha ido en aumento.

---

<sup>12</sup> Las ideas de Smith (1996), son críticas respecto de las representaciones sociales y descripciones que muchos autores hacen sobre las nuevas clases medias. Éstas últimas son descritas exclusivamente en términos de su consumo (que tiene una connotación simbólica) y por su posición en las relaciones de producción: “*las supuestas clases medias no son significativas para la gentrificación, al menos en términos económicos, esencialmente por las siguientes razones*” (p.98).

Figura 1- 2. ¿Gentrificación a la chilena?. En la perspectiva de la prensa

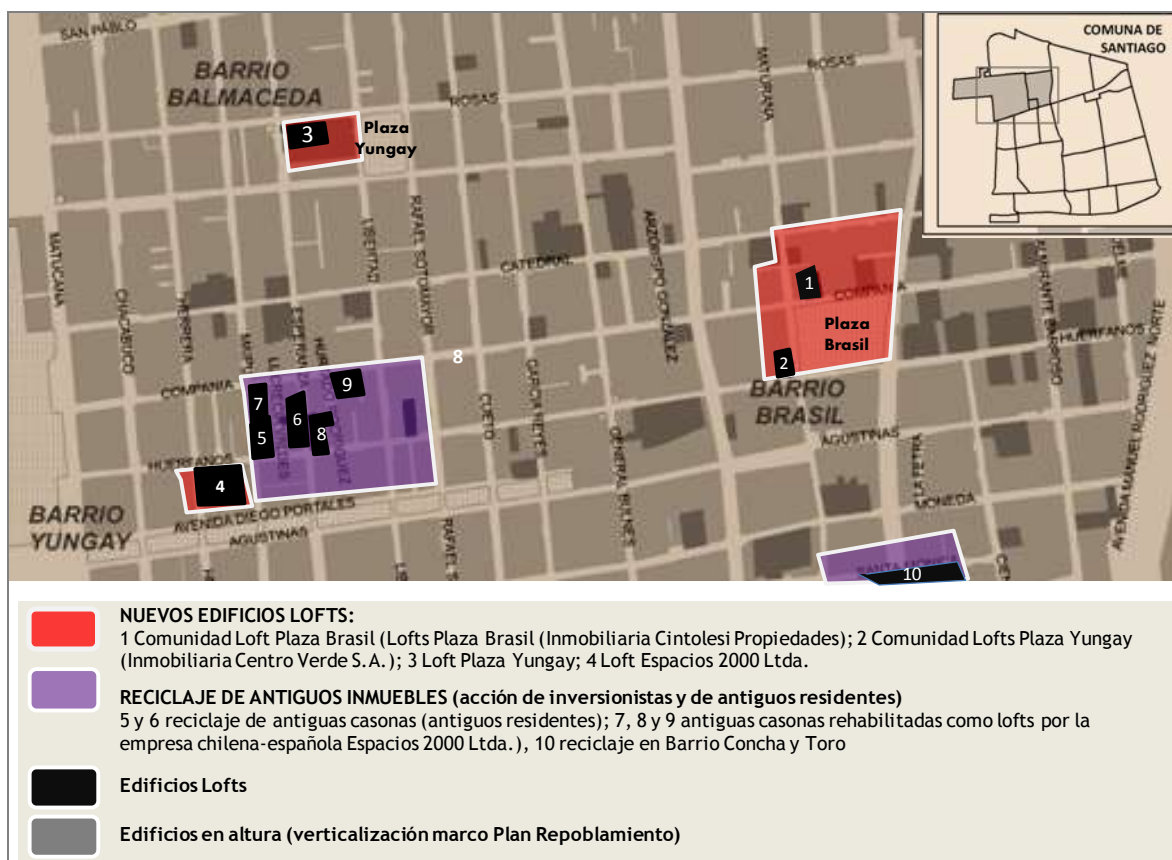


Fuente. Diario El Mercurio, lunes 05 de julio 2010.

Dentro de la tesis también se asuma que el giro de esta nueva gentrificación para las ciudades latinoamericanas y en especial, para el caso del centro de Santiago refiere a si el desplazamiento de segmentos de bajos ingresos constituye la variable determinante y consecuente de un fenómeno de gentrificación. Esto último está en línea con las propuestas de Slater (2006) en el sentido de que es necesario dar un giro al debate y preguntarse si la gentrificación puede existir sin que suceda un desplazamiento de segmentos de bajos ingresos. El arribo de personas de ingresos medios altos a la comuna de Santiago no es un fenómeno nuevo, lo distinto es la escala, la masividad y visibilidad. A finales de los años ochentas, inicios de los años noventas y

luego mediados del año 2000 algunas manzanas de los barrios Brasil y Yungay, antiguas zonas de población obrera y de clases medias bajas acogen a artistas, intelectuales, arquitectos y otros en general, que ponen en valor antiguas construcciones (Laborde, 1992, Contreras M., 2003; Contreras, 2005). En la Figura 1-3 se muestran las zonas de recuperación urbana dentro de estos últimos barrios asociadas al reciclaje de antiguas construcciones presentadas en color morado o bien, a partir de la construcción de nuevos edificios de mediana a baja altura vendidos como departamentos lofts en color rojo, ya sea en torno a la plaza Brasil o en la intersección de Compañía con Maipú, Esperanza y Huérfanos y Huérfanos y Maipú.

**Figura 1- 3. Zonas tradicionales de gentrificación. Reciclaje de antiguos inmuebles y construcción de edificios lofts en los barrios Yungay y Brasil**



Fuente. Modificado a partir de Contreras, Y., 2005, 2011. Realizado a partir de entrevistas en profundidad y entrevistas a inversionistas inmobiliarias realizadas entre los años 2002-2005 y 2009-2010.

La gentrificación como proceso es particular y significativo en algunas manzanas del barrio Yungay, y en menor medida en el barrio Brasil a partir de la construcción de dos edificios lofts (Plaza Cintolessi y Centro Verde) iniciativas generadas a mediados de los años noventa y puestas en valor por la prensa escrita (Figura 1- 4), en especial por el arribo de artistas e intelectuales, muchos de los cuales emigraron a barrios como Bellas Artes, Lastarria o a diferentes comunas del cono oriente de altas rentas. Esta última información resultante de algunas entrevistas aisladas realizadas en el marco de la tesis, principalmente en la búsqueda de antiguos artistas que habían habitado en los barrios Brasil y Yungay, y también como resultados de algunos artículos de prensa tal como se presenta en la Figura 1- 4.







Figura 1- 4. Artistas e intelectuales en algunos barrios del centro de Santiago



Fuente. Diario Las Últimas Noticias, domingo 23 de mayo 2004.

En general, las iniciativas de reciclaje expuestas en la Figura 1- 3 y Figura 1- 5 resultan de acciones particulares de algunos artistas, y también de inversionistas privados como el chileno-español Cristián Quemada que a finales de los años noventa recuperó antiguas casonas, algunas abandonadas y otras ocupadas por segmentos de bajos ingresos, en las calles Huérfanos, Maipú, Compañía y Esperanza, pleno barrio Yungay. A este proceso, se suman desde el 2005 en adelante la acción de antiguos vecinos que formaron la Asociación Chilena de barrios y Zonas Patrimoniales dando paso así a un sigilosa transformación y cambio socioespacial similar a la gentrificación clásica.

**Figura 1- 5. Antiguas casonas y edificios lofts en los barrios Brasil y Yungay**

<p><b>Barrio Yungay. Lofts pasaje Lucrecia Valdés</b></p>	<p><b>Barrio Yungay. Loft en Maipú y Huérfanos</b></p>
	
	
<p><b>Barrio Brasil. Lofts Plaza Brasil. Compañía 215.</b></p>	<p><b>Barrio Brasil. Lofts Plaza Brasil Maturana 308.</b></p>

Fuente. Fotos barrio Yungay, autor 2009; fotos barrio Brasil, Contreras, Y., 2003.

Desde los espacios recorridos y la gentrificación particular para el área central de la ciudad de Santiago, se exige explorar las características de los nuevos habitantes, en especial aquellos que en la tesis fueron abordados como gentries pioneros y sucesores. Analizando sus trayectorias socio-profesionales, económicas y sus prácticas espaciales se dará sentido a la gentrificación particular que sucede en el centro de Santiago.

## Conclusión

Este primer capítulo nos aproxima a la comprensión de los espacios centrales, como lugares que se consolidan y que asumen una nueva jerarquía en diferentes sentidos: como espacio geográfico o localización significativa a escala metropolitana, pero también como espacio residencial y social que muta, que es dinámico y que refleja múltiples procesos de cambio socio-espacial, entre éstos la emergencia de un mosaico social que da paso a segmentos de diferentes ingresos para quienes la centralidad se convierte en una elección residencial permanente, transitoria o definitiva asociada a diferentes etapas de su ciclo de vida.

Los movimientos residenciales centrípetos van en aumento no sólo por el arribo de nuevos habitantes, sino también porque capitales inmobiliarios y comerciales se van ajustando a las demandas de estas nuevas personas y reconocen los atributos que proporciona una localización central. Esto último, refuerza la tesis de un modelo de desarrollo urbano donde se conjugan fuerzas centrípetas y centrífugas, lo que exige mirar la forma de crecimiento de las ciudades más allá de la dualidad centro-periferia y avanzar hacia una comprensión dinámica que revele las elecciones y prácticas espaciales que suceden en todos sus anillos o escalas espaciales. De ahí que se recoja la tesis de Poduje (2011) de mirar o volver la vista hacia la ciudad consolidada. Desde esta dimensión, la localización central adquiere un nuevo sentido que va más allá de la valoración métrica, también se configura como el espacio que permite, asegura conectividad y proximidad no sólo al trabajo, también a las redes sociales y familiares. Esto último, abandona aquellas tesis sobre sociedades individualizadas desprovistas de vínculos, los vínculos existen pero se reconfiguran y la escala territorial también se modifica a partir de dichas relaciones.

Finalmente, lo interesante del cambio socioterritorial que enfrentan las áreas centrales, es que ellas reflejan un “desarrollo geográfico desigual” (Harvey, 2000). De una parte, algunos barrios del centro acogen a capitales comerciales, inmobiliarios, inversiones y habitantes de ingresos superiores, especialmente ejecutivos, gerentes, entre otros, pero también es el espacio de la tugurización, el deterioro, la inmigración, segregación y fragmentación social asociado a un proceso de filtraje social. Es probable que esto último constituya uno de los rasgos más distintivos del cambio socio-espacial que enfrentan algunas ciudades latinoamericanas en especial, la comuna de Santiago de Chile y los barrios objetos de investigación: Centro Histórico, Santa Lucía Forestal, Brasil-Concha y Toro y Lira-Almagro. De aquí que resulte significativo conocer qué es lo nuevo de los ciudadanos que llegan al centro desde inicios de los años noventas.

---

## **CAPITULO 2. Movimientos espaciales y residenciales centrípetos: El valor de los espacios centrales como elecciones residenciales para nuevos habitantes**

---

### **Introducción**

El aumento del ingreso de los habitantes, el surgimiento de clases medias con gran poder de compra, los cambios socio-demográficos y culturales, las opciones residenciales variadas, el acceso al auto particular, las transformaciones en el sistema de transporte, las políticas habitacionales, entre otros factores hablan de cambios socio-espaciales significativos que impactan en la movilidad espacial, social, residencial y cotidiana, en la configuración territorial y en las elecciones residenciales de los ciudadanos. Uno de los cambios significativos radica en las elecciones residenciales. Ya no es tan simple y lineal la decisión de dónde vivir, en especial porque en la actualidad existen diferentes alternativas de localización residencial (centro, pericentro, periferia, periferia difusa), todas ellas mediadas de acuerdo al nivel de ingresos de las personas, sus preferencias y modos de vida. Si a esto último se suman los cambios socio-demográficos actuales, principalmente el retardo en la maternidad, la reducción del tamaño de los hogares, la incorporación de la mujer al trabajo, la opción por una cohabitación más tardía, entre otros elementos, la comprensión de las prácticas espaciales y urbanas se vuelve más compleja. Por ello, la tesis asume que los cambios residenciales al interior de las áreas metropolitanas exige mirar con detenimiento qué factores explican la elección residencial; de qué manera individuos y familias articulan y ensamblan los nodos que articulan su esfera cotidiana y sus espacios de vida y cómo ello en muchos casos, y en especial en las nuevas clases medias, está determinado por un modo de vida particular, es decir, por un conjunto de preferencias, gustos, estilos y formas de prácticas espaciales que dan sentido a la vida cotidiana entendiendo lo cotidiano no como “rutinario”, sino más bien las razones que dan sentido a las prácticas

Este capítulo trata del aporte de la movilidad espacial centrípeta, centrífuga a la hora de entender el proceso de reconfiguración de los espacios centrales, pero a su vez, el foco está centrado en el valor de la movilidad residencial y de las elecciones residenciales de nuevos habitantes que en determinadas etapas de su vida y de acuerdo a ciertos modos de vida ven los espacios centrales como elecciones residenciales significativas. El capítulo se divide en tres apartados. El primero de ellos plantea una discusión teórica sobre el valor del concepto movilidad espacial, esencialmente en un contexto de reconfiguración urbana donde la ciudad y en la existencia de fuerzas espaciales centrípetas y centrífugas que dan sentido a la nueva forma urbana. En segundo lugar, se recoge el valor de la movilidad residencial y de las elecciones residenciales para entender la configuración de la ciudad y los criterios a partir de los cuales los ciudadanos escogen una determinada relación con la ciudad. Ahí se plantea una discusión sobre los modos de vida, y el sentido de aludir a nuevos habitantes que dan sentido a la recuperación de las áreas centrales. El tercer apartado y final, aborda el valor del término anclaje como punto que fija a partir del cual los habitantes reconfiguran sus prácticas espaciales y sus relaciones con el lugar escogido como residencia, con el barrio y con la ciudad.

## 2. Movilidad espacial centrípeta, un factor fuerte de conformación de la ciudad

Es a partir del reconocimiento de cambios socio-urbanos significativos que se propone una revisión al término movilidad espacial en todas sus dimensiones. Dichos cambios aluden a una ciudad que se reconfigura en varios sentidos, de un lado, crece de forma continua o discontinua según las propuestas de Rodríguez y Figueroa (2005), pero también se contrae y densifica en sus espacios centrales, pericentrales y consolidados en la perspectiva de Poduje (2010). Asumiendo una ciudad marcada por diferentes formas urbanas y elecciones residenciales, este apartado tiene como propósito dar sentido al término movilidad, tanto hecho socio-territorial y conformador de la ciudad. La movilidad y en especial la movilidad centrípeta, es decir los movimientos hacia los espacios o lugares centrales de personas, inversiones públicas y privadas, comercio especialmente “retail” constituyen factores explicativos de la recuperación y reconquista de la centralidad. Pero también, participan en esta revalorización mercados populares que se renuevan o reciclan, antiguos residentes y nuevos movimientos sociales centrales que luchan por la permanencia en la centralidad.

### 2.1. La movilidad espacial como hecho socioespacial

La comprensión del valor que asumen las áreas centrales y pericentrales en la actualidad lleva a repasar el término movilidad espacial, en tanto ella incorpora preferencias, gustos, modos de vida, elecciones, limitantes y posibilidades de los individuos y su grupo familiar para optar por una localización específica dentro de la ciudad. La movilidad también incorpora las motivaciones de los desplazamientos, sean cotidianos o residenciales, es decir, “todos los desplazamientos de los individuos sobre el espacio urbano en conexión con el cumplimiento de sus obligaciones y deseos” (Módenes, 1998:31). En los últimos años, el concepto de movilidad espacial ha evolucionado desde una dimensión física a otra socio-espacial que pone en evidencia el conjunto de relaciones que organizan a la sociedad. Moverse significa consumir espacio y tiempo, atravesando diferentes jerarquías sociales (Dekker y Tarrius, 1988) superpuestas a los intereses, preferencias, costumbres y cercanía a las redes sociales y familiares de los individuos. Es por ello, que la movilidad en todas sus dimensiones espacial, social, residencial y cotidiana expresan identidad, costumbres y son reflejo del funcionamiento de una entidad social (Montulet, 1998) y de determinados modos de vida. Uno de los rasgos distintivos del cambio urbano actual, es la existencia y complementariedad de movimientos y fuerzas centrífugas y centrípetas. Tales movimientos fueron propuestos desde la física por Colvy (1922) y tienden a describir la concurrencia de dos fuerzas explicativas de la movilidad intraurbana y de los cambios en el uso y elección del territorio. Las fuerzas centrífugas son las que empujan los usos residenciales, comerciales, de negocios hacia áreas periféricas incitando a un proceso de descentralización y desconcentración, en cambio, las centrípetas atraen hacia las áreas centrales capturando los beneficios de la accesibilidad y la concentración (The Dictionary of Human Geography, 2009). Cabría explicitar aquí, la hipótesis de que la movilidad y la ciudad se conforman mutuamente en la medida en que la ciudad articula la movilidad en todas sus dimensiones y ésta determina el desarrollo urbano. Esta relación biunívoca explica por tanto, que al interior de la ciudad convivan movilidades centrífugas que promueven la dispersión urbana y movilidades centrípetas que favorecen los procesos de reurbanización y reconquista de la centralidad y de sus espacios consolidados. A dicha relación biunívoca se suman los cambios socio-espaciales y demográficos significativos como explicativos de elecciones residenciales diversas, ya sean centrales, pericentrales o periféricas. Las estructuras familiares se diversifican y se establecen diferencias laborales y culturales entre hombres y mujeres. Los

trabajos se flexibilizan e incluso, algunos combinan trabajos formales con informales, otros trabajan y residen en el mismo lugar, y otros participan del mercado laboral informal. Los individuos y las familias tienen actividades desplegadas por las múltiples anillos territoriales (centro, pericentro, periferia compacta o difusa) que dan sentido a su vida cotidiana, entendiendo por ésta última como la esfera “que integra el trabajo, la familia y la vida urbana a través de una dimensión nodal-espacial” (Lindón, 2002:2). Esta lectura nodal y reticular de las prácticas de movilidad de los individuos revela la intensificación de los movimientos intra-urbanos.

La complejidad en la lectura de la movilidad se asocia además, a las mutaciones socioculturales como la modificación del estado de las relaciones sociales entre individuos para quienes el tiempo, especialmente la duración de sus desplazamientos se vuelve determinante. Se establecen así nuevas formas de convivencia social y nuevas formas de relacionarse con los territorios. Esto último exige mirar las relaciones sociales con otro prisma, uno que reconozca que los habitantes no están inscritos a un espacio exclusivo, más bien sus compromisos y relaciones van más allá de la vivienda, el barrio, se inscriben muchas veces en los nodos que estructuran su espacio de vida. La movilidad por ende, no se reduce a trayectos cotidianos, más bien engloba el conjunto de desplazamientos urbanos, según ritmos, distancias, motivaciones y dimensiones de la vida social de los individuos (Lévy J.P., 2009). Entendida además, como un ensamble de valores sociales más o menos explícitos por los actores (Lévy y Lussault, 2003), revela el papel de las redes sociales y familiares (Bonvalet y Dureau, 2002) tras las elecciones y desplazamientos de los individuos. De ahí que la movilidad, representa un hecho socio-espacial, que no es solamente un desplazamiento, es una acción que está en el corazón de procesos sociales de funcionamiento y de cambios (Bassand, Brulhardt, 1980; Bonvalet y Brun, 2002:15).

La movilidad espacial es a su vez, un fenómeno complejo en el cual interactúan y cobran sentido otros procesos sociales como el cambio de residencia (movilidad residencial), las relaciones de los individuos con los espacios habitados, la proximidad a sus redes sociales y familiares, la importancia que asignen al factor tiempo, entre otros factores, determinados según el nivel socioeconómico de los habitantes. El desplazamiento del individuo y su grupo familiar involucra no sólo un cambio de vivienda, también de hábitat lo que se traduce en una modificación significativa de su existencia social y de su vida cotidiana (Módenes; Levy J. y Lussault, 2003, 2007; Kaufmann, 2001). De allí, que la movilidad espacial sea en rigor un fenómeno complejo que es el reflejo de las distintas y distantes esferas que componen la vida de los individuos: residencia, barrio, trabajo, amigos, familia, comercio, educación, entre otros.

Finalmente, cuando se refiere a la movilidad como un movimiento (un cambio de posición) y una distancia (medición del cambio) se pierde la esencia del fenómeno y su complejidad en especial porque en él intervienen localizaciones, motivaciones, cambios, arbitrajes, diferentes modos de circulación, obligaciones temporales, constantes, sociales, familiares y económicas (Lévy J.P., 2009). Por consiguiente, para explicar el por qué algunos prefieren una elección residencial central, pericentral o periférica es necesario pensar la movilidad como el “ensamble o el conjunto de desplazamientos efectuados por los individuos y los grupos en el seno del espacio urbano” (ibid, p.622).

## 2.2. Movilidad y elección residencial: eligiendo una localización y una posición socio-espacial en la ciudad

Abordar las elecciones residenciales exige determinar el significado de la movilidad residencial más allá de su dimensión temporal y física, más bien en lo relativo a la elección de una residencia, de un barrio y de una localización específica dentro de la ciudad. De ahí, que la movilidad residencial involucra los cambios en la localización residencial, los desplazamientos de los individuos o grupos de individuos para efectuar la transferencia desde su lugar de residencia a otro lugar o bien, pero también la propensión o capacidad de las personas o de un grupo a desplazarse (Segaud et al, 2003) en función de sus ingresos, preferencias, gustos y modos de vida.

En primer lugar, el análisis de la movilidad residencial exige ir más allá de los cambios de residencia, es necesario interpretar las actitudes colectivas e individuales tras la propensión a permanecer o partir. “Es la acción del individuo o de un grupo – persiste al desplazamiento y no desaparece, no pierde su realidad y su sentido con la realización del desplazamiento ni con su no realización” (Brun, 1993, citado por Segaud et al (2003:299). Esa propensión o aptitud de desplazarse va más allá de la dimensión métrica y física con la que históricamente se ha estudiado la movilidad, exige entenderla como el potencial (“motility” de Kaufmann), la capacidad, comportamiento o preferencia de las personas para efectuar o no la transferencia de un lugar a otro. De ahí que resulte difícil medirla, ya que supone una localización en el espacio y tiempo que comprende “los factores individuales, colectivos y espaciales, que permiten o empujan al individuo a desplazarse y a modificar su espacio de vida” (ibid, p.299). También, porque la movilidad residencial es a la vez reveladora de las prácticas sociales y de las representaciones de los individuos y sus familias (Lévy, 2001).

En segundo lugar, desde la perspectiva de Dureau y Delaunay (2004), la movilidad residencial está definida por tres trayectorias biográficas: en primer lugar, el calendario de cambios de residencia de los individuos, en especial la permanencia en la vivienda o el deseo de mudarse dentro de un mismo barrio o a una localización externa; en segundo lugar, los cambios de tenencia de la vivienda donde es posible que algunos ciudadanos se vean obligados a permanecer en algún lugar por el hecho de ser propietarios, o bien, acceden a nuevos sectores para acceder a la propiedad de la vivienda. La autonomía del individuo es un factor biográfico significativo a la hora de explicar los cambios de residencia, en especial, conocer el momento en que las personas dejan el hogar parental (decohabitan) o bien, inician una nueva etapa residencial dentro del hogar parental, ya sea como respuesta a dificultades familiares (ruptura familiar, pérdida de empleo) o bien, por causas estructurales como falta de seguridad, crisis económico, dificultad en la búsqueda de empleo o en el acceso a una vivienda, entre otros múltiples factores. La conjunción de los tres factores mencionados por Dureau y Delaunay ponen en relieve las localizaciones que van escogiendo los ciudadanos, en función de sus gustos, preferencias, dificultades económicas, historias familiares y residenciales, entre otros. La movilidad residencial por ende, no sólo involucra un cambio de vivienda, también involucra una nueva posición dentro de la ciudad. Los enfoques tradicionales revelarían que el “espacio contaría menos en la elección residencial que las características de la vivienda, la forma de tenencia, o la proximidad de los parientes” (ibid, p.78). No obstante, investigaciones recientes realizadas en algunas ciudades latinoamericanas, europeas y africanas sugiere que la “localización constituye una variable esencial de las prácticas espaciales de los ciudadanos, y cuyo

rol no puede reducirse al de un simple revelo entre los demás atributos de la vivienda” (Bonvalet y Dureau, 2002).

Asumiendo la visión integral de la movilidad residencial, llama la atención en el último tiempo que luego de una fase de expansión se produce un movimiento residencial que ocupa territorios intersticiales disponibles, pero también recupera espacios deteriorados en áreas centrales (Lévy J.P. y Brun, 2002). Este último movimiento es el que da lugar a la llegada de clases medias y medias acomodadas a espacios centrales de ciudades latinoamericanas como Bogotá, Buenos Aires, Ciudad de México, Santiago de Chile, algunos barrios parisinos, entre otros casos. La diversidad de los contextos metropolitanos en ciudades como Santiago revela que localizaciones centrales, pericentrales o periféricas son parte del abanico de posibilidades de elección de los individuos. Una decisión relativa a una localización residencial está directamente relacionada con el tamaño de la ciudad, su estructura urbana, la distribución del parque de vivienda y su relación con la oferta de empleo, la suficiencia de equipamientos y la infraestructura (ibid) de transporte que asegure la movilidad hacia diferentes puntos del espacio metropolitano.

Tradicionalmente las investigaciones sobre cambios y elecciones residenciales han abordado las razones, motivaciones y los factores determinantes en la elección de un domicilio dentro del contexto urbano. Más aún se indaga sobre los tipos de alojamientos escogidos, los cambios en los estatutos de ocupación, entre otros (Authier y Lévy J.P., 2010). Sin embargo, indagar en las estrategias que conducen a los individuos y sus familias a decidir el cambio de residencia o la permanencia cobran nuevos significados y se complejizan las lecturas. La frase anterior puede resultar obvia, no obstante, son pocas las personas y familias que asignan a la localización residencial la importancia que merece. Ello porque “el lugar donde decidimos vivir afecta a todos y cada uno de los aspectos de nuestra vida” (ibid, p.15). Algunos se aprontan a vivir en áreas periféricas fascinados con el tamaño y valor de las residenciales y no dimensionan otros factores externos<sup>13</sup> que puedan afectar su elección. Por medio de la movilidad residencial se evidencia el rol que ocupa la localización, tanto en las preferencias como elecciones de las unidades familiares o individuales (Bonvalet, y Dureau, 2000: 80-82).

La localización se convierte en una variable polisémica y se asume que detrás de una elección residencial se opta por una relación con la metrópolis, ya sea central, pericentral o periférica. Es optar a un entorno inmediato, a un entorno social. Por ende, una localización residencial constituye una variable esencial de las estrategias personales que refleja la posición geográfica escogida, el entorno social o físico al que se aspira, una relación familiar y social tras la decisión. Más aún, a través de la localización podremos comprender el aspecto central de una elección residencial, es decir, cómo los individuos arreglan su red de lugares y cómo ensamblan el conjunto de prácticas espaciales de su vida cotidiana. Desde la movilidad residencial se comprende también que todos los hogares son muy sensibles a la proximidad al lugar de trabajo o a medios de transportes que faciliten su movilidad, pero esto también está sujeto a sus redes sociales y familiares muchas de las cuales tienden a fijarse en territorios de proximidad.

<sup>13</sup> Florida (2008) cuestiona el por qué los individuos escogen un determinado lugar y sostiene que como factor crucial afectará el trabajo, la educación e incluso el amor. En Estados Unidos las personas se trasladan cada siete años; más de 40 millones de personas cambian de residencia al año y 15 millones de ellos se trasladan a unos 80 o 160 km de distancia (p.16).



### 2.3. ¿Qué factores explican las elecciones residenciales?: algunos criterios para comprender las elecciones por áreas centrales

La tesis comprende que las elecciones residenciales, y en especial de los habitantes que hoy optar voluntaria o forzosamente por un lugar central resulta de la conjunción de múltiples factores y características socio-demográficas, económicas y familiares que marcan sus recorridos y espacios habitados.

#### 2.3.1. Elección residencial sujeta a transformaciones socio-demográficas y culturales

Uno de los principales elementos de elección en una familia o en un individuo está asociado al tamaño o al espacio que requiere en función de su etapa del ciclo de vida. Esto último sujeto al nivel de ingresos y las preferencias residenciales y culturales. No obstante, también resultará de “negociaciones y de compromisos entre los miembros de una familia, entre las dimensiones de la vida social de las personas y los diferentes momentos del curso de vida” (Authier et al, 2010:8). Por tanto, el cambio de residencia dependerá de los acontecimientos familiares y de sus frecuencias. El matrimonio, puede ser sinónimo de estabilización una vez que la pareja se constituye y se estabiliza (Lévy J.P. y Dureau, 2002). De ahí que el cambio residencial sea dependiente de los acontecimientos del momento que se concretan por la presencia del individuo en un barrio o alojamiento determinado (Lévy J.P., 2001). Lo tradicional es esperar que los jubilados y las parejas solteras y sin hijos busquen vivienda en áreas centrales. Contrariamente, las familias con varios hijos son más sensibles a las dimensiones físicas y estarán dispuestos a pagar por desplazamientos diarios a objeto de obtener una vivienda de mayor tamaño (Polese, 1998). Así lo verifica Predali (2002) al estudiar la movilidad de los hogares franceses entre 25 y 50 años. Concluye que mujeres activas que viven en la periferia serán más sensibles a la proximidad a comercios, la calidad de las escuelas y la proximidad al transporte, en cambio las solteras o mujeres sin hijos serán susceptibles a la vida cotidiana, la facilidad de acceso al trabajo y el confort del alojamiento en una zona central.

Más aún, asumiendo que cada etapa de vida ofrece una oportunidad “de valorar cómo el lugar donde vivimos nos afecta respecto a la situación económica, el estilo de vida” (Florida, 2008), el tipo de lugar y alojamiento que se escoja evolucionará conforme a nuestras necesidades. Por tanto, las trayectorias residenciales escapan de la histórica linealidad con la que se estudiaba y requiere de una atención especial. Se asiste a una fase donde surgen nuevas estructuras familiares o donde éstas se diversifican. De ahí que mujeres solas, separadas, viudas, gays, lesbianas, entre otros ven en algunos barrios centrales opciones residenciales significativas (Ley, 1986; Authier, 2008 y 2010; Florida, 2008). Por tanto, cabe indagar por qué determinados barrios del centro se especializan en una o más secuencias del curso residencial.

Dentro de las estructuras familiares que se diversifican y se hacen más complejas, en cuanto al por qué de sus elecciones y localizaciones, Santiago de Chile no escapa a tales cambios. Una investigación realizada por la Universidad de Buenos Aires<sup>14</sup> sitúa a Santiago como la segunda ciudad latinoamericana donde sus habitantes retrasan la edad para casarse. Las mujeres ahora se casan en promedio a los 30 años y los hombres a los 34. Las causas suelen ser muchas, la posibilidad de estudiar y especializarse son algunas de ellas. Esto último lo consignan los datos

<sup>14</sup> Diario La Tercera, 2008. Chilenos retrasan hasta los 34 años edad para casarse. En [http://www.tercera.cl/contenido/27\\_48433\\_9.shtml](http://www.tercera.cl/contenido/27_48433_9.shtml), revisado el 2 de Agosto 2010.

del Censo de Población y Vivienda (INE) que revelaba que en el año 1992 los hombres solteros que estudiaban eran 2.900 y en el 2002 aumentaron en a 5.997. A tales cambios, se suma una autonomía residencial más tardía y la preferencia o necesidad de algunos jóvenes menores de 25 años de permanecer en casa de sus padres, sea por causas estructurales o como respuesta a dificultades individuales (Dureau y Delaunay, 2004). Como observa Lévy J.P. (2001) para las ciudades francesas o Authier y Lévy (2010) para diferentes áreas centrales de Francia, la de-cohabitación<sup>15</sup>, es decir, “la salida del domicilio de los padres y la ocupación del primer alojamiento independiente” (p.23) es más tardía:

---

*“Se advierte también que los solteros, las familias monoparentales y las familias recompuestas están en aumento y que la cohabitación, inicialmente calificada de juvenil, alcanza actualmente a diferentes clases de edad” (Bajoit, G., 2008:116).*

---

La ciudad de Santiago se suma a los cambios reconocidos por Authier y Lévy J.P. Los resultados del último período intercensal dan cuenta que la permanencia de los jóvenes en la casa de sus padres aumenta, pasando de 342.900 jóvenes entre 30 y 39 años que vivían con sus padres en 1992 a 425.854 en el 2002. Esto último fractura en el patrón clásico de movilidad residencial lineal. Los trabajos demográficos aluden a la linealidad en las secuencias residenciales donde el itinerario residencial se inicia con el acceso a una pequeña residencia, a través del alquiler y, generalmente cuando finaliza el recorrido residencial, se accede a un alojamiento periférico muchas veces como propietario. Dichas secuencias están asociadas a las grandes etapas del ciclo de vida y responden por ende, a la evolución del tamaño de la familia y a sus requerimientos de espacios. De forma contraria, otros investigadores (Festy, 1990; Lévy J.P., 2001 y 2003) cuestionan la linealidad en las secuencias residenciales. Pueden existir incluso fases más caóticas en el recorrido residencial, especialmente en contextos socio-demográficos complejos reflejados en el aumento del divorcio, el retraso del nacimiento de los hijos, mujeres separadas que se incorporan al mundo laboral e incluso, la de-cohabitación, es decir, “partir del domicilio parental y ocupar un primer alojamiento independiente” (Lévy J.P., 2001:23) se sucede.

### **2.3.2. Elección residencial que busca articular “localización residencial y proximidad laboral”**

Valga una breve explicación sobre la movilidad cotidiana, término que irrumpe en el campo urbano y de transporte después de los años setentas y que comprende el conjunto de desplazamientos que las personas efectúan para poder ejecutar todas sus actividades que ponen en relación distintos lugares en forma de un sistema espacial o espacio de vida con distintas dimensiones temporales: una movilidad cotidiana también llamada obligatoria o pendular que se refiere a actividades básicas como trabajo, estudios; movilidad semanal que comprende las actividades recurrentes como las compras, y la movilidad ocasional asociada a los desplazamientos temporales y de ocio (Módenes, 1998).

Aún persiste la idea de que nos mudamos principalmente por trabajo, de ahí que numerosas investigaciones busquen relaciones entre proximidad del trabajo y lugar de residencia, especialmente en las áreas centrales que se transforman y recuperan y en los estudios que

---

<sup>15</sup> Este proceso se inscribe dentro de una segunda transición, que se inicia durante la década de los setentas y se acelera en los ochentas. Se caracteriza por “el descenso de los índices de matrimonio, por el aumento de los índices de divorcio, por un descenso de la natalidad y un aumento brusco de la edad en que se casan tanto hombres como mujeres” (Florida, 2008:235).

explican el proceso de gentrificación. Surge por aquí la siguiente cuestión: ¿Qué es primero: decidir donde vivir y luego buscan trabajo, o viceversa?. Florida (2008) revisando algunos estudios en Estados Unidos sostiene que “tres cuartas partes de los recién licenciados deciden dónde quieren vivir y luego buscan trabajo en ese mercado” (p.90). Sin embargo, la respuesta dependerá del ciclo de vida de cada persona, del factor que el individuo maximice y por sobre todo, estará limitada por los recursos y la condición socioeconómica de los ciudadanos. Dureau y Delaunay (2004) estudiando los cambios de residencia en algunas zonas de Bogotá ilustran las diferencias socioeconómicas entre una movilidad elegida por los profesionales y una movilidad padecida por los segmentos menos favorecidos. Por ende, la relación entre proximidad laboral y elección residencial no es tan simple, por tanto en ella intervienen un sinnúmero de factores asociados a la historia familiar del individuo, sus recorridos residenciales, movilidad educacional, preferencias, gustos, entre otros factores.

El paso de una economía basada en la industria a otra economía de servicios sustentada en un modelo de dispersión territorial, introdujo cambios significativos como la ruptura entre domicilio y lugar de trabajo o la autonomía de la esfera del hábitat en relación a la del trabajo (Lévy J.P., 2009:113). La aparente relación entre lugar de residencia y trabajo revela una primera aproximación tautológica (o equivalente) (Lévy J.P. y Dureau, 2002), aunque la interdependencia entre movilidad residencial y cotidiana no es una relación nueva, más bien es uno de los fundamentos de la economía urbana que modeló la producción de los valores “fongières” (precio del suelo) de los sectores residenciales en integración a las distancias al centro y el desplazamiento al lugar de empleo (Alonso, 1964; Muth, 1969, Lévy J.P., 2009). El acceso a diferentes medios de transporte y telecomunicación, a través de las NTIC (Nuevas Tecnologías de la Información y Comunicación) lleva a plantear la tesis sobre nomadización del trabajo, que deslocaliza una parte de las actividades de los individuos en diferentes lugares y en sitios secundarios. Algunos “hogares profesionales prefieren el acceso a la propiedad en detrimento del acercamiento al lugar de trabajo. De esta manera el hábitat está sustituyendo al empleo como garantía social. Frente a la amenaza de la precariedad y del desempleo el acceso a la propiedad aparece hoy día como una “paravent” (mampara o protección)” (Lévy J.P., 2009:113-114).

Kauffmann (2008), al estudiar los movimientos pendulares de larga distancia de los hogares suizos que trabajan a más de 80 kilómetros de su lugar de domicilio, confirma que estas prácticas se vinculan con la búsqueda de sedentarismo y la pendularidad de larga distancia. En efecto, la desconexión entre lugar de empleo y residencia son movimientos igualmente favorecidos por la localización de bienes de consumo y de servicios en la periferia urbana. Esto último ha producido una disociación geográfica o una “diseminación” (Remy, 1996) de las funciones urbanas reagrupadas en un mismo lugar central: centro administrativo, ocio, actividades comerciales, entre otras. Por consiguiente, la movilidad residencial y la movilidad cotidiana laboral dentro de las áreas urbanas pueden funcionar como mutuos sustitutos. La mejora de las condiciones de la movilidad cotidiana versus un aumento del costo de la vivienda (como ocurre en Europa), podrá implicar un número mayor de personas que prefiera entrar en una relación pendular en vez de afrontar un cambio de vivienda.

Para el caso de las ciudades latinoamericanas, Dureau (2002) sostiene que la alta concentración del empleo implica para la mayor parte de la población una movilidad diaria importante. Mientras en las ciudades de Europa se produce una disociación entre elección residencial y localización del empleo favorecido por el aumento de las velocidades y la evolución de los

modos de vida, es el fenómeno inverso que se observa en 1993 en Bogotá para un número creciente de familias de altos ingresos y eso porque las evoluciones del espacio y tiempo y de los modos de vida han seguido recientemente evoluciones diferentes. En cambio, las clases bajas relegadas en la periferia están obligadas a una alta movilidad cotidiana en un trabajo fuertemente concentrado en la ciudad consolidada.

La articulación localización residencial y proximidad laboral lleva a repensar el concepto de proximidad, tal como lo propone Bourdin (2007), ya que en muchos casos se presenta como un concepto métrico asociado a las distancias y más bien, refiere a un tipo de relaciones sociales y espaciales que explican la decisión de permanecer o cambiar de residencia. La proximidad refiere a las relaciones del individuo con su hábitat, su entorno o contextos residenciales (Authier et al16,) así como también, es un “recurso a una mediación técnica que permite liberarse de la distancia geográfica” (Kaufmann, 2000:41). Investigaciones recientes den cuenta de la relación biunívoca entre movilidad residencial (como elección, decisión, capacidad y potencial de cambio) y proximidad, entendida esta última como una construcción social, la expresión de un modo de vida y el contexto residencial (Lefevre, 2005:90). Se tensionan estas relaciones al momento de explicar por qué nuevos habitantes del centro de Santiago escogen sus barrios como espacios de proximidad y de articulación entre los múltiples nodos que dan sentido a su vida cotidiana.

### 2.3.3. Habitando en espacios próximos a las redes sociales y familiares

Una elección residencial está sujeta a la proximidad y al acceso a diferentes recursos. No obstante, la mayoría de las investigaciones respecto a la recuperación de áreas centrales y en especial, sobre la gentrificación y el arribo de nuevos habitantes no explican las razones por las cuales los habitantes llegan al centro o bien, quedan limitadas al arribo de clases socio-profesionales terciarias que buscan articular localización residencial y proximidad laboral (Ley, 1980, 1986; Hamnett, 1992, 2003). Cabe por tanto, preguntarse qué rol cumplen estos factores en la decisión de localización y cambios de residencia de quienes escogen la centralidad.

Los trabajos sucesivos de Bonvalet y Dureau (2002), Authier (2002, 2008, 2010), Lévy J.P. (2001, 2003 y 2010), Dureau y Delaunay (2004), entre otros autores subrayan la importancia de la cercanía a las redes sociales y familiares como explicativas de una escogencia residencial más allá de la condición socioeconómica de las personas. Es imperativo por ende, la comprensión etnográfica tras la decisión de permanecer o partir. A través de los recorridos residenciales y los espacios habitados por los individuos y sus grupos familiares se puede interpretar el valor que cada uno de ellos asigna a la proximidad de sus redes sociales y familiares.

La mayoría de las investigaciones están centradas en dar una radiografía actual de la elección, no obstante, son pocas las escuelas de pensamiento que las comprenden como “encadenamiento de secuencias biográficas” (Grafmeyer, 2010:51) que abarcan las trayectorias residenciales, las aspiraciones y proyectos individuales y familiares. El aporte de la literatura francesa es significativo en este aspecto. Bonvalet y Fribourg (1990) proponen el concepto estrategias residenciales como explicativas de las elecciones y de los cambios residenciales. Las autoras aluden a “un compromiso aceptable entre las dificultades de acceso al mercado de vivienda, los conflictos y limitantes económicas, las metas y medios a disposición para lograr

<sup>16</sup> Citado por Lefevre, 2005.

los objetivos y preferencias de elección residencial” (p.15). Dentro de los factores decisivos en las estrategias de los hogares destacan el estatus de ocupación de vivienda, el tamaño de ésta y su localización. Esto último basado en la hipótesis de que la posición residencial es significativa por tanto, refleja la posición social de los hogares.

Authier y Lévy (2010) estudiando habitantes de barrios ancianos en áreas centrales de Francia concluyen que las razones que conducen a las personas a escogerlos son extremadamente diversas. Los jóvenes solos por ejemplo, tienen una vida urbana centrada sobre las salidas con amigos y no buscan en los barrios antiguos las mismas cosas que parejas con hijos o ancianos. Hay que comprender por ende, que la localización residencial expresa una escogencia de un modo de vida en la estructura urbana (Bonvalet y Dureau, 2002). Dicha elección no siempre responde a un momento dado del ciclo de vida del individuo, es posible que esté asociado a la sucesión de cambios de alojamientos a lo largo de toda la trayectoria residencial. Las redes sociales y familiares determinan además, “dentro del espacio residencial financieramente asequible para cada grupo social, un espacio de movilidad residencial relativamente preciso” (Bonvalet y Dureau, 2002:85).

#### **2.3.4. Elección residencial como “trade off” entre múltiples factores**

Es posible que algunas familias busquen articular localización residencial y proximidad laboral, es interesante por tanto, preguntarse qué es primero la localización del trabajo o la ubicación de la residencia. Quedarse en esas dos variables sería una ceguera urbana e incluso, equivaldría a omitir la totalidad de los elementos estructurantes de una elección y un cambio residencial. Las elecciones y cambios residenciales responden a “lógicas económicas, familiares, profesionales y sociales” (Bonvalet, 2010:75), que pueden ser de complementarias. Por tanto, la “construcción de un cambio residencial consiste en establecer una jerarquía entre las diferentes características del bien inmobiliario al que aspira el hogar” (Authier et al, 2010:7). De ahí, que desde las teorías clásicas de localización y de los aportes de Goodall (1977), entre otros la comprensión de la elección residencial resulta de un *trade off* entre diversas opciones difíciles de cuantificar.

La jerarquización en la decisión de un cambio residencial depende de cada individuo o grupo familiar y está sujeto al nivel de ingresos de éstos, sus preferencias, gustos y modos de vida. Por tanto, no hay un grupo social totalmente homogéneo en su capacidad de elegir su domicilio, intervienen en su elección factores culturales, psicológicos que varían en función de los recursos del individuo, el número de personas que conformen su hogar, la edad de los integrantes, su estado profesional, sus ahorros, sus herencias, entre otros factores que afectan la gama de elecciones y posibilidades (Brun y Fagnani, 1994:924). La construcción de un cambio y elección de residencia responderá a lo menos a los siguientes factores: situación familiar, profesional, la forma como las personas perciben sus influencias y sus proximidades, el medio residencial en el que habitan, las relaciones afectivas, efectivas y simbólicas que ellos mantienen con sus vecinos, barrios, con sus lugares de orígenes y con todos los nodos que definen su espacio de vida. No es la intención mencionar todos los factores que participan de una elección residencial, más bien resumir aquellos consensuados teóricamente y presentados en la Tabla 2- 1:

**Tabla 2- 1. Factores determinantes tras una elección residencial**

Tipo de factor	Rasgos dominantes asociados a la elección
<b>Psicológicos y demográficos</b>	<p>Historia y trayectoria residencial.</p> <p>Ciclo de vida. Etapa del ciclo de vida del individuo, parejas y grupo familiar. Número de integrantes, tipos de hogares y cambios en la estructura familiar. Solteros, separados, viudos, en pareja sin hijos, en pareja con 1 hijo, otros. Estado y situación educacional y profesional. Cambios en los comportamientos individuales. Deseo de habitar solo, matrimonios tardíos, retraso de la maternidad, cohabitación en casa de padres para ahorrar dinero, no deseo de ser propietario, otros.</p>
<b>Geográficos</b>	<p>Localización: central, pericentral o periférica: asociadas a facilidades físicas, equipamiento, servicios, seguridad.</p> <p>Localización del trabajo de los miembros del hogar. Algunas decisiones están determinadas por la localización del empleo femenino.</p> <p>Costo tiempo-desplazamiento. Reducción de los tiempos y costos de traslados y aprovechamiento de la conectividad y accesibilidad.</p> <p>Espacio habitable. Tranquilidad, amplitud de espacios, protección y seguridad; tipología inmobiliaria ofertada.</p> <p>Amenidades naturales: vida de barrio, salubridad, aire limpio, proximidad a un parque, a un cerro, una laguna, otros recursos naturales.</p> <p>Amenidades patrimoniales. Cercanía a barrios patrimoniales e históricos.</p> <p>Prácticas de movilidad cotidiana complejas. Separación entre funciones urbanas, aumento de las distancias y fricciones</p>
<b>Sociales y Familiares</b>	<p>Prestigio social: búsqueda del entre sí, búsqueda de la diferencia social: barrios exclusivos, heterogéneos, integrados, cosmopolitas, abiertos culturalmente (barrios gays). Proximidad familiar y social. Selección de una localización próxima o bien conectada a la red social o familiar (relaciones familiares heredadas o no heredadas de la infancia).</p>

Fuente. Elaboración propia a partir de Goodall (1974); Brun y Fagnani (1994); Bonvalet y Dureau (2002); Imbert (2004), Figueroa (2006).

Al revisar la Tabla 2- 1 se concluye que el cambio y la elección de una residencia “constituye un acto importante y difícil” (Authier et al, 2010:7) para los individuos, las parejas o el grupo familiar. Es un acto flexible, difícil que resultará de arbitrajes complejos y que comprometen las múltiples esferas sociales de la existencia de los individuos y sus hogares. Los arbitrajes son engorrosos porque no dependen exclusivamente de los individuos o del grupo familiar y tampoco se limitan sólo a la “jerarquización entre las características del alojamiento o del barrio” (ibid, p.8), estarán determinados por factores exógenos como localización de la oferta inmobiliaria, el tipo y tamaño de producto ofertado, “las transformaciones del alojamiento” (Authier y Lévy J.P, 2010:148), las políticas crediticias de cada país, el acceso a créditos hipotecarios, las políticas de regulación urbana, políticas de alojamientos y gestión del suelo, la expansión de infraestructuras de transporte y telecomunicaciones, oportunidades espaciales (proximidad a equipamientos diversos, malls, shoppings center, grandes cadenas de supermercados) entre otros factores, que van configurando la estructura urbana y que limitan o posibilitan el margen de elección y decisión final de los hogares.

Los territorios de proximidad constituyen el punto a partir del cual se organiza la vida de quienes habitan en el barrio. La estabilidad residencial de muchos de los entrevistados y el deseo de fijar su residencia de manera permanente constituye para algunos la base a partir de la cual hacen un mejor uso de su movilidad cotidiana. A su vez, se explica porque muchos de éstos -en especial los pioneros- basan su grado de satisfacción y anclaje asociado a la localización dentro del mismo barrio de sus redes sociales. Para algunos, invertir en una propiedad antigua, rehabilitarla y participar en las acciones del barrio representa un fuerte anclaje con el territorio. Ello no invalida que sus pertenencias y lazos con sus lugares de origen expliquen por qué aludimos a anclados barriales y anclados metropolitanos. Su anclaje será de carácter metropolitano y sus compromisos y esferas sociales estarán desplegados por múltiples escalas territoriales.

La localización por tanto, se vuelve una variable determinante y la elección por la centralidad tienden en todos los casos a ser una experiencia y un proyecto residencial deseado. También es signo y símbolo de estatus social. Muchos de los entrevistados han tenido un recorrido residencial por diferentes barrios de la comuna de Santiago, siendo Bellas Artes y Lastarria reflejo de su ascenso en la escala social. Es por ello, que las periferias dormitorio tienden a estar eliminadas del imaginario de los entrevistados, por cuanto su elección responde a un modo de vida urbano que pone en valor la cercanía al trabajo, comercio, a los amigos o simplemente el bienestar de vivir en un barrio. Desde sus relatos también se confirma que barrios como Bellas Artes, Lastarria, Brasil y Yungay, lejos de morir continúan siendo espacios y “marcos de referencias, lugares de compromiso, espacio de prácticas y de relaciones” (Authier, 2008:42). Los gentries representan a grupos que se desplazan por diferentes sitios de la ciudad lo que valida la tesis de que ser móvil más que tensionar el apego al lugar (Ramadier, 2006) refuerza los lazos de los individuos con sus territorios, ampliándose así la escala de sus prácticas y de sus compromisos territoriales.

## **Conclusión**

Desde los diferentes relatos y a partir de los esquemas de las trayectorias residenciales y de las prácticas espaciales de los gentries, se fue afianzando la razón por la que fueron clasificados de esa forma. Si bien la literatura sobre gentrificación refiere más bien al cambio que produce la llegada de clases medias profesionales de ingresos superiores a la población preexistente, en especial el desplazamiento de segmentos de bajos ingresos, la llegada de nuevas ofertas comerciales y el aumento en el precio del suelo, la tensión está centrada en el poder de transformación sobre el paisaje urbano y social sin entrar a definir qué significa ser gentrie. La definición está centrada exclusivamente en el concepto de clase social. No obstante, en la tesis se acuña el término de “gentrie” para poner en relieve que éstos grupos tienen un fuerte anclaje a los barrios habitados, valoran la arquitectura, el patrimonio y también, los espacios de sociabilidad, aunque en muchos casos los comercios frecuentados entre los gentries de mayores ingresos, principalmente las élites, y los gentries sucesores no son los mismos. Pese a ello, la escala espacial que comparten y practican es la de la proximidad, ya sea dentro del barrio o bien, en comunas pericentrales próximas.

No ha sido la intención buscar moldes o comportamientos regulares y similares entre los gentries, tal como plantean algunos investigadores (Lash y Urry, 1997; Featherstone, 2000) que trabajan sobre los estilos de vida. Más bien, se buscan elementos que los conviertan en individuos similares, y se ha observado aquí que algunos recorridos residenciales son similares,

en cuanto a los lugares habitados y el tiempo vivido. También se buscaron similitudes en términos de sus pautas de movilidad cotidiana, todas ellas basadas en la proximidad, principalmente porque se elige una forma de vida en la centralidad y en la cercanía al trabajo, a la oferta comercial, cultural y también a las redes sociales y familiares, independiente de que algunas estén localizadas en otros lugares de la ciudad. Centrar las prácticas cotidianas en la proximidad no significa que los gentries sean individuos inmóviles, muy por el contrario: aquellos que incluyen deben durante toda la semana trabajar en comunas más alejadas tienen un fuerte anclaje y apego por el barrio habitado. A su vez como gentries comparten en común vivir espacios donde se establezcan sociabilidades, aunque las élites se mueven entre los mismos buscando el entre sí diferenciador. Generalmente los gentries sucesores, si bien tienen menores ingresos respecto a los pioneros no responden a los moldes que tienen a clasificarlos como individuos arribistas o con comportamientos que quieren imitar a las élites.

#### **2.4. Movimientos espaciales y residenciales centrípetos resultantes de las elecciones de nuevos habitantes**

La elección residencial y el cambio de una vivienda en la ciudad no responde sólo a la existencia de políticas habitacionales o a la oferta inmobiliaria privada, también resulta de elecciones residenciales, no obstante en la literatura sobre gentrificación y renovación urbana la explicación al movimiento residencial centrípeto tiene como actores claves a “nuevos” habitantes, no obstante qué significa ser un nuevo habitante, qué lo hace distinto respecto al anterior ciudadano.

##### **2.4.1. Nuevos habitantes: ¿Por qué hablar de nuevos habitantes?**

Existe desde los años noventa una literatura en incremento que relaciona la movilidad de los habitantes, con sus aspiraciones, comportamientos y restricciones que le impone la vida cotidiana (Kaufmann, 1999). Algunos clasifican estos nuevos habitantes uniendo trayectorias residenciales y familiares, estrategias residenciales, prácticas espaciales, elecciones modales, demandas de viajes, entre otros. Se establece incluso un comportamiento diferenciado en función de variables como género, edad, educación, empleo, representaciones, proyectos de vida e importancia de los lugares (Scheiner y Kasper, 2002). Lo interesante es descubrir si las elecciones residenciales centrales y las prácticas espaciales de estos nuevos habitantes tienen el mismo significado y si es posible calzarlos dentro de un modo de vida particular.

La literatura internacional refiere a la llegada de clases medias acomodadas y profesionales a las áreas centrales. Históricamente, Glass (1964) fue una de las pioneras en identificar nuevos grupos sociales que penetraban a las áreas urbanas deterioradas de Londres a inicios de la década de los setenta. De esta forma propone en término “gentrie” que representa habitantes de mayores ingresos que arriban a barrios centrales deteriorados, y que desplazan a habitantes de menores ingresos. Más tarde, sería el turno de Appleyard (1977), quien aseguraba que el repoblamiento en áreas deterioradas o en proceso de renovación urbana resultaba de la presencia de dos actores secuenciales: los primeros, los “pioneros” (pionering), seguidos por los “gentrys”. La pionerización, alude al proceso encabezado por artistas, diseñadores o estudiantes que invaden barrios ocupados por población de bajos ingresos, y que se distinguen de los gentrys, porque no pertenecen o reniegan a la burguesía y que valoran la mezcla social. Los gentrys, corresponden a las clases altas que retornan a los barrios deteriorados, que invaden áreas pobres y que producen con ello una limpieza social. La literatura posterior



concuera en que los móviles que arriban a áreas centrales renovadas están representados por jóvenes profesionales con movilidad social ascendente (Smith, 1996). No obstante, dicha clase media no se distingue a sí misma en base al ingreso tanto como lo hace en base a un criterio laboral, político, y quizás cultural. Presumiblemente el trabajo administrativo y profesional crea una auto-concepción diferente del propio rol social lo que puede traducirse en opciones de consumo igualmente diferentes, que resultan en concentración espacial en el centro de la ciudad.

La emergencia de unos nuevos habitantes urbanos se intensifica en el marco de moviidades intra-urbanas centrífugas y centrípetas. Desde mediados la década de los años sesentas emergen de la literatura diversas tipologías de habitantes urbanos siendo los conceptos más acuñados: gentries (Glass, 1964; Smith (1979, 1982, 1987); Ley (1980, 1986); analistas simbólicos (Reich, 1993); yuppies y yuffies (Shot, 1989, 2004); nuevos bohemios (Lloyd, 2004 y 2006), entre otros. El abanico de nuevos habitantes se inscribe en un ideal tipo o modo de vida predeterminado por la literatura como ciudadano y fuertemente definido por el contexto económico, social y cultura que habitan. Son reflejo de los cambios sociales, económicos y urbanos de las ciudades en el marco de cuestionados procesos de renovación urbana. La Tabla 2- 2 presenta el conjunto de rasgos que caracterizan a estos nuevos habitantes y los ideales tipos que ellos conforman.

**Tabla 2- 2. Caracterización de los nuevos habitantes urbanos**

Escuelas geográficas	Categorías	Rasgos socio-demográficos
Angloamericanas	Gentries Yuppies Dinks Elite Quinto afortunado Clase creativa Nueva bohemia Bobos (burgués-bohemio)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuevas clases medias o clases medias emergentes</li> <li>- Elite profesional</li> <li>- Ciudadinos con movilidad social en ascenso</li> <li>- Administrativos y técnicos</li> <li>- Artistas</li> <li>- Personas con mejor nivel educacional</li> <li>- Individuos de ingresos medios altos</li> <li>- Estilos de vida orientados al consumo</li> <li>- Buscadores de distinción y diferencia</li> </ul>
Francófona	Bobos Gentries	
Latinoamericanas	Gentries Élites	

Fuente. Contreras, Y., a partir de revisión bibliográfica.

Los tipos de habitantes presentados en la Tabla 2- 2 son un resumen general de las principales y escasas descripciones que se hace de éstos nuevos habitantes. El afán no es hacerlos homologables a todos los países o áreas centrales que sufren procesos de cambio socio-espacial, más bien rescatar sus principales características y formas de prácticas espaciales. Hay que entender que estas categorías varían en función de “los modelos culturales, los efectos de moda, los cambios en el curso de las sociedades” (Bonvalet y Dureau, 2002:72) y las transformaciones socio-demográficas y económicas de cada sociedad. Además, ellas no son exploradas a partir de sus trayectorias biográficas y menos en sus recorridos residenciales, lo que exige ir más allá del término asignado a cada uno de ellos.

Desde los años ochentas y con mayor intensidad en los noventas se verifica en la zona noreste de París la llegada de clases medias y superiores (Simón, 2002, 2009; Clerval, 2008, Chabrol, 2009) en el marco de intensos procesos de renovación y recuperación del hábitat residencial. Algunos investigadores franceses (Bourdin, 2002; Preteceille, 2003) son críticos en hacer extensibles algunas categorías de nuevos habitantes (dinks, gentries). En otras realidades, específicamente angloamericanas emergen un sinnúmero de nuevos habitantes, donde el recurso de clasificación dominante es el “tipo de ocupación” que obviamente no recoge los itinerarios residenciales de estos ciudadanos y tampoco explicar sus criterios de elección residencial. La mayoría de las investigaciones angloamericanas restringe las elecciones residenciales a un factor exclusivo y no indaga en la relación entre múltiples variables resumidas en la tabla 2-1. Más allá de la crítica, se revela que las sociedades angloamericanas aportan un sinnúmero de neologismos que representan sólo a un segmento de los grupos sociales que llegan a los espacios centrales: dinks, gentries, yuppies, clase creativa, analistas simbólicos, quinto afortunado, entre otros. Más allá de estos ideales tipos, emergen otros habitantes cuyas prácticas espaciales y elecciones residenciales son difíciles de homogeneizar, en tanto que sus historias residenciales y familiares son diferentes y a su vez, porque las ciudades y sus escalas territoriales son dinámicas. De ahí, que el ejercicio de intentar caracterizar resulte complejo.

Teóricamente, la explicación de la emergencia de nuevos habitantes en áreas centrales se asocia a los procesos de reestructuración económica marcada por el tránsito desde una ciudad industrial-fordista a una postindustrial sustentada en la económica de servicios, desde la década de los años setentas (Ley, 1980). Poco se ahonda sobre los cambios socio-demográficos, culturales y los recorridos residenciales y familiares como explicativos de nuevas elecciones por la centralidad. Diferentes autores (Ley, 1980 y 1986; Smith, 1982, 1996 y 2003; Hamnett 1991 y 2003) reconocen que surge una nueva clase social de súper profesionales que están conectados a escala mundial y se identifican a escala local imprimiendo sus propias formas de espacio, de desplazamiento y de relación con los otros (Butler y Less citado por Butler, 2007). Algunos de estos ciudadanos son personajes sensibles al paisaje urbano y al carácter social que adoptan los barrios elegidos, otros posiblemente sean habitantes pasajeros para quienes la centralidad representa una etapa del ciclo de vida. Estudiando el barrio Saint Georges en Lyon, Authier (2003) identifica tres tipos de nuevos habitantes que responden a una primera fase de gentrificación (Tabla 2- 3):

**Tabla 2- 3. Caracterización de nuevos habitantes en la perspectiva de Authier (2003)**

Tipo de habitante	Rasgo dominante	Prácticas de movilidad residencial	Anclaje
Ascendentes culturales	Jóvenes parejas activas Clases medias asalariadas Elevado capital cultural	Arriban en un período de fuerte movilidad residencial Acceden a la copropiedad Libertad de elección residencial	Búsqueda de la historia y la convivencia en un barrio
Ascendentes técnicos	Hogares menos jóvenes Franjas superiores de la clase obrera que acceden a la copropiedad Dotado de capital técnico elevado	Pueden ser habitantes de retorno	Menor deseo de apropiación simbólica-cultural al barrio
Nuevos arrendatarios	Grupo más vulnerable (frágil) Jóvenes, especialmente solteros Ejercen una actividad profesional	Cambio residencial más limitado	Llegada al barrio se inscribe en una lógica funcional

Tipo de habitante	Rasgo dominante	Prácticas de movilidad residencial	Anclaje
	precaria A veces combinan actividades laborales “paralelas” (en el campo cultural o artístico)		

Fuente. Contreras, Y., a partir de Authier, 2003.

Se develan a través de la tipología de Authier (Tabla 2-3) la presencia de “diferentes categorías sociales que permiten observar formas más marcadas de la división social del espacio” (p.115) y que no están centradas exclusivamente en la llegada de nuevas clases medias como lo resumen las diferentes corrientes teóricas sobre gentrificación. Estas categorías contradicen la existencia exclusiva de individuos de altos ingresos en las áreas centrales. Situación similar sucede en la zona noreste de París, específicamente en el barrio Chateau-Rouge, cuyos “compradores de viviendas responden a la extensa nebulosa de las clases medias” (Bacqué, Vermeersch, 2008:10) que no puede acceder a otras zonas de la ciudad inaccesible financieramente (Chabrol, 2009). Incluso, se puede tratar de colectivos que regresan al centro cuando los hijos han crecido “para beneficiarse de la centralidad a costa de sacrificios en términos de calidad o costo del hábitat” (Simón, 2002:208).

La literatura latinoamericana por el contrario, ha hecho extensible las categorías angloamericanas a la hora de caracterizar y analizar las prácticas de movilidad de las clases medias que arriban a la centralidad. El reconocimiento de clases medias surge a fines de la década de los años noventas. Uno de los principales aportes proviene de los trabajos realizados por Hilda Herzer (2008) sobre los cambios socio-urbanos de los barrios localizados al sur de la ciudad de Buenos Aires. Reconoce que quienes arriban a dichos sectores están representados por clases medias que “consumen símbolos de estatus tales como departamentos bellos y viejos edificios para expresar su distancia social de las clases inferiores” (Herzer, 2008). Es probable que detrás de las nuevas clases medias y los tipos de habitantes presentados en las Tablas 2-2 y 2-3 se debe la búsqueda de barrios o zonas del centro que sean signos de estatus, diferenciación social, distinción, reconocimiento y por sobre todo de ascenso social de los habitantes de mayores ingresos que llegan a espacios centrales. Esto último, circunscrito a las áreas que concentran lo mejor del capital comercial e inmobiliario. El aspirar al “entre sí” no es exclusivo de las clases medias que ven en el suburbio una forma de ascenso en la escala social, también es signo y símbolo de quienes se inscriben en una localización residencial central. Algunos de estos nuevos habitantes otorgan gran valor a la producción y consumo de lo que Bordieu (1984), denomina capital simbólico, es decir, el acopio de bienes de lujo que garantizan el gusto y la distinción o de “toda clase de símbolos de estatus” (Harvey, 1998:98). Borja (2005) los asocia a un ejército de personas que regresan a la centralidad y que reflejan pautas de consumo y estilos de vida cada vez más homogéneos. Lo significativo de ellos, es que imprimen cambios significativos en el paisaje urbano que colonizan e invitan a una reflexión teórica y empírica sobre los criterios que explican sus elecciones residenciales, en especial porque a ellos se suman segmentos socioeconómicos menos favorecidos para quienes la localización central también adquiere un nuevo significado.

#### 2.4.2. ¿Nuevos habitantes, nuevos modos de vida?

Investigaciones recientes sobre movilidad, cambio y elección residencial incorporan el concepto “estilo de vida” y modo de vida al momento de caracterizar a los nuevos habitantes

de áreas centrales. Se asume que los estilos de vida son “modelos de acción que diferencian a las personas, constituyen creaciones o adopciones artificiales” (Chaney, p.14-23 *passim*) que tipifican a los habitantes en urbanos, suburbanos, periurbanos, entre otras designaciones. La literatura sobre movilidad comprende los estilos de vida, como “patrones de comportamiento regular, que representa situaciones estructurales, así como comportamientos habituales y afinidades sociales (Scheiner y Kasper, 2002, citando a Lüdtke, 1996) que tienden a ser homologables todos los grupos medios que ingresan a los espacios centrales renovados. Es el grado de homogeneidad de estos grupos lo que hace más compleja su lectura en términos de motivaciones tras la decisión de un cambio residencial, sus prácticas cotidianas y el uso que hacen de los barrios o territorios escogidos. El estilo de vida es complementado además, con el término modos de vida. El modo de vida resulta del ensamble de la esfera del trabajo, compromiso, laborales domésticas, ocio y tiempo libre. Refiere a la forma cómo los individuos y su grupo familiar ensamblan tales esferas, a partir de sus limitantes y potenciales de movilidad y en función de sus gustos, preferencias y necesidades. “El ensamble de estas cuatro esferas constituyen los modos de vida, son el reflejo de las aspiraciones de las personas y de las limitantes “contraintes” de la vida cotidiana” (Kafuman, 2001:10) y de las necesidades del grupo familiar.

Pese a que los estudios de movilidad espacial, residencial y cotidiana constantemente circunscriben a los ciudadanos en diferentes estilos y modos de vida, la reflexión que aquí se hace es que es difícil situar a los individuos en un molde específico. La mayoría de las investigaciones sobre estilos y modos de vida no explicitan qué elementos se conjugan para definir que un habitante que llega al centro es “citadino” y que habita o escoge la periferia es un californiano y metropolitano en la dimensión de Kaufmann (2001) o, un periurbanizado, relegado o gentrificado en la perspectiva de Donzelot (2006). Si bien, ambos autores describen algunos rasgos a la hora de explicitar que el citadino es aquel citadino que valora los espacios centrales y que se caracteriza “por su inscripción en el barrio de domicilio”, con un fuerte anclaje al espacio de proximidad” (Kaufmann, 2001:9) es dable cuestionarse por ende, si un individuo que vive en barrios centrales, pero que sus prácticas espaciales están ancladas fuera de la centralidad ello lo convierte en un no-citadino, o en un metropolitano??. Poder explicar las fronteras entre un modo de vida respecto al otro, exige en primer lugar, conocer los recorridos residenciales y espacios habitados por cada individuo y grupo familiar, ello podría establecer fronteras explicativas respecto a la escala de las prácticas cotidianas de los habitantes.

### **2.4.3. Habitantes de áreas centrales: ¿Anclados a la centralidad?**

Algunos aluden a la muerte de los territorios (Virilo, 1997) y más aún, se propone la tesis de la des-territorialización entendida como la no construcción de un vínculo fuerte entre sujeto y espacio habitado o la falta de anclaje (Hiernaux y Lindon, 2008). Se propone una movilidad espacial y residencial como opuesta o en tensión con el apego a un lugar (Chalas et Dubois-Taine, 1997) o también como antinomio entre movilidad y apego. Esto último en el marco de lógicas de movilidad que se limitan a la coexistencia de individualidades (Augé, 1992) (citado por Ramadier, 2006) y que no miran las prácticas espaciales y las elecciones residenciales como un constructo socio-espacial. Contrario a la tesis de des-territorialización o pérdida de vínculo individuo-territorio, muerte de los barrios, antinomio movilidad-anclaje o paradigma de una movilidad que no establece vínculos con el territorio, surgen investigaciones en ciencias sociales que nos hablan de nuevas formas de relacionarse con los espacios vividos y

practicados (Ramadier, 2006; Authier, 2008; Authier y Lévy J.P., 2010), principalmente en áreas centrales que se renuevan y gentrifican. Surge una sociedad donde los territorios son construidos a partir del movimiento y donde lo local se funda sobre las diferentes movilidades (Bourdin, 2000) y compromisos de los habitantes, en especial, para quienes las áreas centrales se convierten en espacios de proximidad a partir del cual pueden conectarse no sólo con las diferentes escalas del espacio metropolitano, sino que desde allí asegurar los vínculos sociales y familiares. Por tanto, resulta interesante buscar las relaciones entre elecciones residenciales por áreas centrales, deseos de practicar los lugares escogidos y permanecer en ellos. Esto último, exige comprender la recuperación de las áreas centrales a partir del arribo de nuevos habitantes cuyas formas de relacionarse con la vivienda, el barrio y todos los nodos que articulan su vida son complejos y diversos. No significa que por tener un estatus socioeconómico alto el apego al barrio sea mayor, diversas investigaciones descartan de inicio una correlación entre estatus social y anclaje (Ramadier, 2006). Para ello es necesario comprender los vínculos con el lugar, la historia residencial, motivos y arbitrajes tras una elección residencial, las afectividades establecidas con el entorno urbano y por sobre todo el ambiente social del lugar habitado. Se asume que las pertenencias de los ciudadanos están inscritas no sólo en múltiples escalas territoriales, sino que responden a las relaciones que ellos y sus familias construyen a lo largo de sus trayectorias residenciales. Esto último, aplicable a las élites, clases medias y grupos vulnerables que arriban a la centralidad. El objetivo, por tanto, es indagar en la relación biunívoca y positiva entre movilidad y anclaje como factores explicativos de las elecciones residenciales en determinados barrios del centro de Santiago.

El anclaje es definido por Remy (1996) como el “apego a un lugar [...] el punto de referencia a partir del cual exploraciones exteriores se hacen” y cobra sentido “bajo varias modalidades y a varias escalas sociales, espaciales y temporales” (Imbert, 2004:160). El aporte de las encuestas biográficas es significativo para comprender las elecciones y vínculos que el individuo y su grupo familiar establecen con los lugares escogidos y practicados. Estudiando la escala micro-social, psicológica y territorial que explica los diferentes acontecimientos de la vida de los individuos, descubrimos con mayor profundidad el por qué de sus elecciones residenciales. Hay que explorar a partir de entrevistas cualitativas cuál es el rol del centro de la ciudad en el recorrido y trayectoria residencial del individuo y su grupo familiar. Conscientemente, hay que tener presente dos cosas: en primer lugar, que estamos frente a generaciones pioneras (Imbert, 2004:166), representadas por mujeres y hombres solos, mujeres con uno o dos hijos separadas y en segundo lugar, que se experimentan transformaciones culturales que hacen de la movilidad centrípeta y el anclaje residencial una lectura aún más compleja. Estas observaciones son válidas comprendiendo que áreas centrales como Santiago constituyen una elección residencial significativa y en aumento desde inicios de los años noventas. La llegada de nuevos habitantes a zonas consolidadas y en muchos casos barrios deteriorados, debe enfrentarse a una población antigua portadora de memoria histórica, social y arquitectónica, que en muchos casos dificulta, limita o posibilita su inserción, apropiación y por tanto, su anclaje local.

Otras investigaciones realizadas por Authier y Lévy J.P. (2010) en áreas centrales de varias ciudades francesas, revelan en primer lugar que los ejecutivos y profesionales intelectuales superiores son habitantes estables y con fuerte anclaje local. Situación contraria ocurre con los desempleados y profesionales intermedios que están más dispuestos a partir y cambiar de residencia. Identifican dos tipos de habitantes uno estable y otro móvil o “partant”. El primero, está representando en individuos mayoritariamente propietarios, con fuertes vínculos de sociabilidad y familiaridad y con fuerte anclaje a su barrio. En oposición, los “partants”

hacen uso material de su barrio, invierten poco y están menos anclados. De ahí que la tesis asuma que el anclaje de los habitantes de áreas centrales más que remitirse al enraizamiento alude a la capacidad del individuo a echar anclas en todos los territorios y esferas que componen su vida cotidiana.

El anclaje constituye el espacio de vida de las personas, que no se resume sólo a su lugar de residencia o al barrio habitado, sino más bien está compuesto por un conjunto diferenciado de lugares practicados (Imbert, 2005). Constituye además la apropiación del espacio constituido por el conjunto de lugares donde los individuos llevan a cabo las múltiples actividades que componen su vida cotidiana. La vivienda constituye el lugar de referencia a partir del cual se articulan las múltiples esferas y propósitos que explican las movilidades de los individuos Lévy J.P., 2003 y Carpentier, 2007. Dentro de las dimensiones del anclaje, uno de los elementos significativos es la proximidad a las redes familiares o sociales muchas de las cuales definen los recorridos históricos y los desplazamientos cotidianos de los individuos y más aún son elementos decisivos para comprender por qué las personas tienden a alejarse de sus familiares de origen (Imbert, 2004). Sin embargo, “no tener su red familiar circunscrita a un territorio dado no implica necesariamente una ausencia de anclaje” (Tarrus, 2000<sup>17</sup>).

Tras la recuperación urbana de algunas áreas centrales, muchos individuos arriban a ella como forma de recordar una vida de barrio y unas prácticas cotidianas basadas en la proximidad y en vínculos de sociabilidad y solidaridad. No obstante, recientes investigaciones exigen mirar los barrios como realidades complejas donde el anclaje adquiere una nueva dimensión y donde “el apego a un barrio estará directamente relacionado con el juego de luchas en el espacio social” (Ramadier, 2006:132). Esta dimensión reconoce que para algunos, el barrio tiene un uso tradicional y existirá como espacio de proximidad de lazos afectivos con el entorno urbano y social, para otros, redundará en espacio abierto al resto del sistema metropolitano. El barrio constituye un espacio de proximidad y apertura en función de la composición social, de la historia familiar, del recorrido residencial y de las representaciones de los individuos (Authier, 2008). El nexo entre anclaje y movilidad por ende, permite descubrir todas las estrategias inmobiliarias, especialmente privadas, que se llevan a cabo en las áreas centrales, a objeto de convertirlas en espacios residenciales permanentes que permitan recordar vidas de vecindades y barriales particulares. Es aquí, donde muchos de los nuevos habitantes buscan establecer las diferencias.

## **Conclusión**

A lo largo de este capítulo se ha enfatizado que los movimientos espaciales y residenciales hacia espacios centrales se presentan como alternativas y elecciones residenciales significativas para diferentes grupos socioeconómicos, en especial clases medias con movilidad en ascenso o descenso. Pero ellas resultan del cruce de múltiples factores, cada uno de los cuales ponderado a partir del nivel socioeconómico y las preferencias de cada ciudadano. A través de la movilidad urbana se descubre como se conjugan movimientos centrípetos y centrífugos. Ambos están adscritos a un contexto donde se hace más presente la sociedad y donde sus prácticas, ritmos, espacios y tiempos no responden a la linealidad de la fase fordista, sino más bien se recomponen y diversifican constantemente. La localización y la posición del individuo en la ciudad adquieran por tanto, nuevos sentidos.

---

17 Citado por Imbert (2004:172).

En las ciudades latinoamericanas poco se ha estudiado la importancia que factores como el ciclo de vida, la edad, las trayectorias residenciales y la proximidad a redes sociales y familiares como explicativas de una elección residencial. Pareciera que la proximidad al trabajo es la única explicación a una localización residencial central. La recuperación de las áreas centrales se estudia principalmente a partir de los grandes proyectos urbanos, y sus implicancias en la dimensión física morfológica. Desde el 2000 en adelante, se verifican investigaciones que ponen énfasis en el tejido social que se transforma y en las trayectorias residenciales de quienes optan por la centralidad. La lectura de la movilidad centrípeta en un marco de renovación urbana vuelve a poner sobre la mesa temas relevantes como los observados por Coing y Castells en los años sesentas y setentas en el marco de los cambios socio-espaciales del área central de París, en especial la dualización y diferenciación social en los barrios centrales recuperados y rehabilitados. Por tanto, cabría preguntarse: ¿Qué tan nueva es la diferenciación social y residencial en las áreas centrales desde los años noventas? y ¿Qué es lo diferente respecto a otras épocas?.

A partir de la descripción de diferentes tipos de habitantes se pueden desprender nuevas conclusiones. El primero, que con la existencia de una sociedad más individualiza pero no desprovista de vínculos, surge una sociedad masificada por el consumo que tiende a estandarizarse y que hace aún más compleja cualquier tipo de clasificación. Resulta por lo tanto difícil establecer tipos de habitantes tan estrictos, en un contexto urbano y social dinámico. Hoy las familias se diversifican, surgen los allegados, los inmigrados, grupos jóvenes, minorías sexuales, mujeres u hombres separados, entre otras nuevas categorías familiares, que también ven en la centralidad una forma de elección residencial más allá del arribismo, la diferenciación y aspiracional social típicas de los *gentries*, bobos, *dinks*, entre otros. Es posible que el atributo de la centralidad (localización) permita a estos nuevos habitantes complementar las diferentes esferas que componen su vida cotidiana las cuales se repliegan más allá de su vivienda, su barrio y su espacio metropolitano.

La lectura sobre los cambios socio-espaciales en las áreas centrales y la llegada de nuevos ciudadanos debe considerar a lo menos en tres sentidos. En primer lugar, desde la precarización de una parte importante de la clase media asociada a la disminución del empleo industrial, la precarización laboral, la flexibilización y la liberalización del mercado de trabajo. En segundo lugar, a partir del surgimiento de una clase trabajadora informal que en muchos casos accede a la educación universitaria por primera vez, y transita en espacios y tiempos que no son rígidos ni estables como en la era de la sociedad industrial. En tercer lugar y final, existe una sofisticación cultural de las clases medias que ya no es exclusiva a una élite en particular, es transversal a todos los grupos sociales medios con movilidad social ascendente lo que evidencia lo complejo de su análisis. El aumento del ingreso ya no se constituye en la variable crítica y diferenciadora de los nuevos grupos sociales que emergen; hay que indagar por tanto sobre sus modos de vida, los criterios de sus elecciones residenciales y sus trayectorias sociales para comprender qué los hace diferentes respecto a habitantes de otras épocas, pero también que los hace distintos entre ellos.

## CAPITULO 3. La recuperación del centro de Santiago y su poder de atracción residencial para nuevos habitantes

---

### Introducción

El siguiente capítulo tiene como objetivo develar qué elementos explican la recuperación y la movilidad residencial hacia la comuna de Santiago desde inicios de la década de los años noventas. Una de las primeras explicaciones, están asociadas a la puesta en marcha del Plan de Repoblamiento, estrategia orientada a consolidar algunos barrios del centro como opciones residenciales, logrando así revertir una condición de obsolescencia urbana arrastrada desde los años cincuentas y profundizada después del terremoto de 1985. Indagar en las causas de la recuperación urbana y residencial permite entender por qué algunos de los barrios de la comuna se convierten en opciones residenciales significativas para nuevos habitantes, inversionistas inmobiliarias colectivos y particulares, así como también para nuevas ofertas comerciales y culturales.

Cuando se inicia el Plan de Repoblamiento una de sus principales metas era convertir a la comuna de Santiago en una opción residencial heterogénea socialmente, y re-utilizar áreas degradadas, especialmente en su borde nor-poniente integrado por los barrios Yungay, Balmaceda y Brasil (Figura 0-3). A través del Plan se ponen en valor los atributos de localización, infraestructura vial y equipamiento comercial existentes en los barrios centrales, todos ellos fuertemente capturados por la oferta inmobiliaria que luego de una serie de convenios detona una renovación física y residencial que se tradujo en cambios socio-espaciales significativos. Conforme las demandas residenciales fueron cambiando, la oferta inmobiliaria fue ajustado sus productos al perfil socio-demográfico de sus nuevos residentes. Desde el inicio del Plan se desarrollaron una serie de convenios con inmobiliarias y cooperativas orientadas a la construcción de edificios que acogieran a residentes de la comuna y de otros sectores de la ciudad. En las primeras etapas se ofertaron productos habitacionales dirigidos a familias nucleares, no obstante, desde finales de los años noventas la oferta inmobiliaria mutó hacia nuevos habitantes, especialmente, estructuras familiares diferenciadas, entre éstos solteros, parejas sin hijos, separados con o sin hijos y estudiantes de otras regiones del país, todos ellos signos de las mutaciones socio-demográficas y culturales de la sociedad chilena en general.

Es a partir del reconocimiento de un área central que refleja intensos movimientos residenciales y elecciones residenciales diferenciadas que se propone la tesis de la reconquista o el regreso simbólico a la ciudad central. Reconquista, en el sentido de que se pone en valor el atributo de “localización central”, y regreso simbólico, por cuanto son nuevas generaciones para quienes la elección residencial por el centro es inédita, menores casos se constituyen como habitantes de retorno. Esta recuperación del centro de Santiago reconoce que cuantitativamente pierde 110 mil habitantes, pero gana 80 mil nuevos residentes (Contreras y Figueroa, 2008) en el último periodo intercensal 1992-2002.

El presente capítulo se estructura en torno a cinco apartados, que en conjunto explican el proceso de movilidad centrípeta, y las razones que posicionan a la comuna de Santiago como una de las áreas residenciales más demandas a escala metropolitana. En el primer apartado, se contextualiza en términos generales las razones del deterioro urbano y social del centro de Santiago, y su despoblamiento desde mediados de la década de los años cincuentas. También



se pone énfasis en el rol de algunas administraciones locales tendientes a revertir dicha condición de deterioro, no obstante, no será hasta inicios de los años noventas cuando el centro de Santiago experimente un cambio socio-espacial y urbano significativo. El segundo apartado, está dedicado a describir los elementos que empujaron y modelaron el Plan de Repoblamiento, principalmente la conjunción entre una oferta inmobiliaria -que en sus orígenes era reticente a cualquier intervención dentro del centro- y la llegada de nuevos habitantes. Se describen además, las principales acciones urbanas y políticas realizadas durante la era del alcalde Jaime Ravinet (1990-2000), en especial la definición de un subsidio de renovación urbana y las libertades normativas en la construcción de nuevas edificaciones. Se incluyen también, las propuestas de los alcaldes Patricio Mekis (1976-1979) y Raúl Alcalá (2004-2008). La tercera parte está consagrada al análisis del rol del mercado inmobiliario y de suelos, en la consagración de la comuna de Santiago como una de las zonas de mayor inversión inmobiliaria metropolitana. Es aquí, donde teóricamente se apela a la propuesta del “rent gap” o diferencial de rentas del geógrafo Neil Smith (1979), como factor explicativo de un proceso de gentrificación del centro. Por tanto, la conjunción de estos tres apartados explica en cierta medida porqué aludir a un proceso de reconquista y recuperación del centro de Santiago, y por qué la elitización y/o gentrificación es un fenómeno que visibiliza grandes transformaciones. El cuarto apartado analiza de manera general algunos cambios de usos de suelos en las cuatro zonas de estudio con el propósito de reconocer las características de los predios donde se concentraron ofertas inmobiliarias desde 1990 a 2010. El quinto y último apartado analiza las áreas de mayor concentración de la oferta inmobiliaria y también, las zonas que capturan un mayor porcentaje de categorías socio-profesionales medias y dirigentes como un proxy a habitantes de mayores ingresos respecto a la población preexistente. Todos estos apartados permiten finalmente, escoger cuatro zonas de estudios representativas de todas las mutaciones del centro, y en especial los espacios que acogen a un mayor número de habitantes de ingresos superiores respecto a la población preexistente: Centro Histórico, Bellas Artes-Lastarria, barrios Brasil-Yungay y Santa Isabel (Lira-Almagro).

### 3. Contexto histórico que explica la posterior reconversión del centro de Santiago como espacio de movilidad y elección residencial

Hasta la década de los años cuarentas, Santiago centro concentraba un importante volumen de población llegando incluso a un *peak* aproximado de 440.000 habitantes tal como se expone en la Tabla 3-1. Ese valor representaba el 47 % del total de población en la ciudad de Santiago en esa década. A partir de ese momento, la población comunal disminuyó de manera intensa a favor de los territorios periféricos convirtiéndose en un “centro administrativo y comercial con escasa población residencial” (De Ramón, 2000:203).

Tabla 3- 1. Evolución demográfica de la Comuna

	1940	1952	1960	1970	1982	1992	2002	var.70-82	var.82-92	var.92-02
Área Metropolitana de Santiago (A.M.S.)	952.100	1.354.400	1.907.400	2.684.439	3.996.579	4.901.423	5.599.761	48,9	22,6	14,2
Comuna de Santiago	444.196	432.859	401.242	298.877	232.667	230.977	200.792	-22,2	-0,7	-13,1
<b>% comuna Santiago/A.M.S.</b>	46,70%	32,00%	21,00%	11,10%	5,80%	4,70%	3,60%			

Fuente. Valenzuela, M., 2002; Censo de Población y Vivienda, INE, 1940, 1952, 1960, 1970, 1982, 1992 y 2002

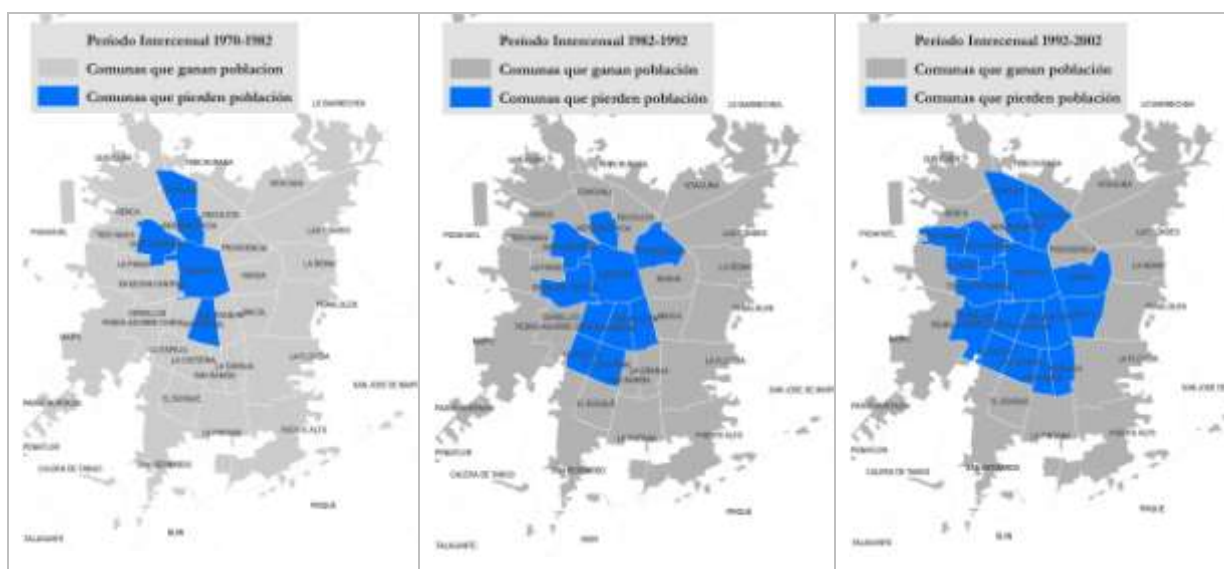
A pesar de que la comuna experimenta un fuerte despoblamiento desde la década de los cincuentas tal como se presenta en la Tabla 3- 1 la municipalidad de Santiago (2000) tensionaba las cifras y ponía en valor el proceso de densificación que ésta experimenta en los años cincuentas, especialmente a través de construcción de edificios de 10 a 12 pisos, cines, salas de espectáculos, grandes tiendas, instalación de pasajes y galerías comerciales, entre otros. Esto último, inmerso en los objetivos de planificación de Karl Brunner (1932) de reforzar el rol institucional, administrativo, comercial y bancario de un centro que se despoblaba y de establecer alturas de construcciones más armónicas con el espacio central. Más allá de las intenciones municipales de generar un cambio urbano y evitar el despoblamiento, las estadísticas eran claras: en la década de los años setentas su población se redujo a la mitad, llegando a 298.877 habitantes en 1970(-102 % de variación intercensal). Desde entonces, la población ha ido disminuyendo a favor de las comunas periféricas, generando con ello una progresiva obsolescencia urbana. La ciudad daba paso a un proceso de expansión urbana que limitaba los afanes de densificación de parte de la municipalidad. Se abrieron así nuevos frentes inmobiliarios en un contexto nacional marcado por el crecimiento de su población, y en especial por la concentración y jerarquía urbana de la ciudad de Santiago. La prensa de la época titulaba “Población Nacional: 9.268.584 habitantes: el 36% vive en Santiago”<sup>18</sup>.

La Figura 3- 1 evidencia ganancias y pérdidas de población en la ciudad de Santiago desde la década de los años setentas, y el rol de la comuna central en dicho proceso. En color azul quedan representadas todas las comunas que presentan una variación intercensal negativa para los períodos inter-censales 1970-1982; 1982-1992 y 1992-2002. En color gris aparecen las comunas que tienen crecimiento de población para dichos períodos. Efectivamente, la

<sup>18</sup> Diario El Mercurio. 1 de Septiembre de 1970, portada.

comuna de Santiago pierde población a favor de territorios periféricos que abren nuevos frentes inmobiliarios para una clase media en ascenso social, cuyos ingresos y poder adquisitivo van en aumento. El proceso expansivo estaría asociado además, a la disponibilidad de créditos hipotecarios para estas nuevas clases medias y a la “construcción masiva de viviendas para grupos de ingresos medios y bajos, las que para ahorrar costos se ubican en tierras baratas de la periferia de la ciudad” (Rojas, 2004:164).

Figura 3- 1. Ganancias y pérdidas de población en la ciudad de Santiago



Fuente. Contreras, Y., a partir de datos Censos de Población y Vivienda (INE), 1940, 1952, 1960, 1970, 1982, 1992 y 2002

La condición de despoblamiento desde los años sesentas se explica además, por los cambios de usos de suelo al interior de la comuna y las propias contradicciones de sus instrumentos de planificación: de un lado, existía el afán de atraer ofertas y demandas residenciales, no obstante, a ellas se superponía el deseo de atraer industrias y talleres que generalmente corresponden a usos no deseados por la población. Se llevan a cabo además, demoliciones de edificaciones orientadas a usos rentables, pero deteriorantes como las playas de estacionamientos. A esto último se sumó la ocupación y concentración excesiva de actividades administrativas y de servicios en el triángulo fundacional (Saavedra, 2008). Todos estos factores redundarían en un intenso movimiento de población desde el centro de la ciudad hacia áreas periféricas. La visión de despoblamiento y deterioro se agudizará en la década de los años setentas y ochentas a razón de la aprobación de la Política de Desarrollo Urbano de 1979 que promovía la expansión de la ciudad, a partir del principio de que el “suelo urbano no es un recurso escaso” y era necesario que existiría la alternativa de incorporar rápidamente los stocks de tierra para los usos de mayor demanda, por tanto, el suelo urbano queda definido por la mayor rentabilidad y la renovación de espacios centrales dependerían de privados interesados en promoverla.

### **3.1. El centro de Santiago: una recuperación urbana asociada a algunos periodos alcaldicios**

De forma aislada, pero no menos significativa desde los años setentas diferentes alcaldes de la comuna de Santiago comenzaron a interesarse en la recuperación llevando a cabo una serie de iniciativas asociadas al mejoramiento de espacios públicos y al desarrollo de programas habitacionales que revirtieran su condición de obsolescencia urbana. A continuación se revisan los principales periodos alcaldicios y el rol de sus programas y planes urbanos en la recuperación urbana del centro de la ciudad.

#### **3.1.1. Promoviendo la recuperación urbana desde la era del alcalde Mekis (1976-1979)**

Pese a la visión deterioro, despoblamiento y escasa oferta de residencias al interior de la Comuna, Saavedra (2008) asegura que durante la administración del alcalde Patricio Mekis (1976-1979) se inició un proceso de recuperación urbana que sentó las bases del crecimiento posterior. Para Mekis, el objetivo de recuperación del centro tenía que ser de carácter residencial, a objeto de atraer a nuevos habitantes con espacios públicos ordenados y limpios (ibid). Dentro de las obras significativas de su período destacan, el proyecto de iluminación de los barrios con mayor degradación, principalmente Vicuña Mackenna, Arturo Prat, Avda. Matta, Franklin y las calles Pedro Lagos, Maule, Tocornal, Artemio Gutiérrez, Rogelio Ugarte y San Ignacio. La prensa de la época titulaba: Luces de la Ciudad: Santiago poco a poco va saldando su deuda con la estética<sup>19</sup>. Este sería un primer indicio del afán de renovación urbana, no obstante, quedarán relegadas a obras urbanas específicas que no revierten la condición negativa que posa sobre el centro de la ciudad.

En los años setentas, la comuna central cede jerarquía residencial, comercial y de oficinas a comunas como Providencia, que no sólo ofertará departamentos de gran tamaño (sobre 140 m<sup>2</sup>) sino que además, suma megaproyectos urbanos como “Nueva Providencia” (1974). Ya entre 1979 y 1980, Providencia había aprobado 120 permisos para la construcción de edificios en altura, revelando su posición metropolitana a expensas de un territorio central que se deterioraba y despoblaba. Es así, como Providencia se consolidó como un centro expandido – hoy en continuidad física con el centro tradicional- respaldado en la construcción de la línea 1 del metro y en la existencia de una planificación urbana local orientada a consolidarla como centro metropolitano.

#### **3.1.2. La creación de la Cordesan en la era de Carlos Bombal (1981-1987) y la creación de la Cordesan**

Más tarde, y durante la administración del alcalde Carlos Bombal (1981-1987) hubo intentos de revertir la condición de deterioro y repoblar diferentes sectores de la comuna de Santiago, evitando así que las nuevas ofertas se concentraran en Providencia o en otros frentes comerciales periféricos que iban surgiendo. Uno de los principales hitos de la era Bombal fue la creación de la Corporación de Desarrollo para Santiago “Cordesán”, institución orientada a la recuperación urbana y residencial de la comuna. Fue así como se sentaron las bases de lo que posteriormente se conoció como Plan de Repoblamiento. Una de las primeras gestiones de la Cordesan y la municipalidad de Santiago fue la modificación de la normativa urbana vigente y derivada de los ideales modernistas de Karl Brunner (desde 1937) a inicios de los años

<sup>19</sup> Diario El Mercurio. 22 de Septiembre de 1976:9.

noventas. A partir de este momento, “se establece un fuerte debate en términos de la definición de las normas de edificación para el centro, particularmente por las intenciones municipales en pro de desregular agrupamientos y alturas establecidos por K. Brunner, que “atentaban contra el futuro como Centro Administrativo y de Negocios” (Saavedra, 2008:9). Dentro de las principales acciones de la Cordesan destaca la gestión del estudio “Imperativo de la Recuperación Urbana: algunos costos de la expansión” cuyas conclusiones demostraban que los costos sociales y económicos de incorporar un nuevo residente en el centro eran 16 veces más rentable que localizarlo en la periferia. La Figura 3- 2 refleja las intenciones del alcalde de la época en demostrar los atributos de localización del centro de Santiago. Llama la atención que en pleno período de régimen militar la municipalidad de Santiago haya demostrado que densificar los espacios centrales era una opción más rentable frente a la expansión suburbana, promovida en la Política Nacional de Desarrollo Urbano vigente desde 1979.

Figura 3- 2. Demostrando que invertir en el centro es más rentable



Fuente. Diario El Mercurio, 1999. En Contreras, Y., 2005.

Estos antecedentes se convirtieron en la piedra angular para la posterior creación de una línea de subsidio habitacional dirigida a la construcción de viviendas en la zonas definidas de renovación urbana y cuyo monto alcanzaría las 200 U.F. (Ureta et al, 1987; Valenzuela, 2000). Será bajo la administración del alcalde Máximo Honorato (1989-1990) cuando el municipio contrató una serie de estudios a la Pontificia Universidad Católica de Chile<sup>20</sup>, a objeto de conocer la realidad comunal y proyectar nuevas directrices. El estudio concluyó que la comuna enfrentaba un proceso de cambio de rol el cual “significa que sin excluirse ni eliminarse las actividades de tipo residencial, la tendencia se inclina hacia un cambio de uso a favor de actividades predominantemente no residenciales” (Carrasco; Contrucci, 2001:3). Pese a ello, la municipalidad y la Cordesan privilegiaron el uso residencial condición que más tarde la posiciona como líder en el mercado de nuevas viviendas dentro del área metropolitana.

<sup>20</sup> El estudio se denominó “Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la comuna de Santiago” (1989).

### 3.1.3. El regreso a la democracia y la materialización de la recuperación urbana del centro. Desde Jaime Ravinet (1990-2000) a Raúl Alcaíno (2004-2008)

Durante la administración de los alcaldes Mekis, Bombal, Alessandri (1987-1989) e incluso Máximo Honorato, existieron diversos intentos de renovar y sacar a la comuna de su condición de deterioro, sin embargo, no fue hasta la administración de Jaime Ravinet (1990-2000) cuando el centro de la ciudad se vuelve una opción residencial y cuando la Cordesan lleva a cabo un modelo de gestión residencial, a través de una sociedad económica mixta que involucra al municipio y empresas inmobiliarias privadas. El retorno a la democracia significó la llegada del alcalde Ravinet quien imprimió un sello particular a la idea de densificar. Uno de sus primeros pasos fue la “construcción de un acuerdo comunitario con los actores sociales y grupos de interés, respecto a la visión de desarrollo –deseada y posible– para la comuna de Santiago en el horizonte del año 2000. A este proceso de participación de la sociedad civil se le denominó Primera Convención de Santiago y una de las principales conclusiones de parte de sus antiguos residentes era la necesidad de promover el uso residencial. A partir de ese momento se materializa el Plan de Repoblamiento.

De esta forma, la comuna de Santiago fue consolidando un mercado inmobiliario de viviendas tipo departamentos cuyas características variaron en el tiempo y estuvieron sujetas a un mercado inmobiliario que asumió la gestión desde finales de los años noventas. La renovación residencial dio paso a obras urbanas aisladas a la política de repoblamiento, especialmente durante el período alcaldicio de Joaquín Lavín (2000-2004) quién focalizó sus acciones hacia programas de índole social. Uno de sus principales aportes fue la creación de la Gerencia del Centro (2002), alianza estratégica entre el municipio y el sector privado orientada a potenciar el desarrollo comunal. Las obras reconocidas en su período fueron la construcción de estacionamientos subterráneos, especialmente en la calle 21 de Mayo y en la calle Santa Lucía (Saavedra y Carrasco, 2006). Sin embargo, las propuestas de la Gerencia del centro cumplieron una función más de lineamientos que de acciones concretas. Son las obras urbanas durante el período del alcalde Raúl Alcaíno (2004-2008) las que rescatan las ideas de Ravinet y ponen en valor la renovación urbana y comercial de barrios residenciales densificados o en proceso de rehabilitación. Estas acciones se sumaron al plan de Repoblamiento que privilegió la construcción en altura. Después de Ravinet, Alcaíno es uno de los principales promotores de la renovación del centro y de lograr su posicionamiento a escala metropolitana:

---

*“Recuperar y revitalizar el Centro Histórico de Santiago son los objetivos que pretende la innovadora cartera de 13 grandes proyectos urbanos presentada por el Alcalde (Alcaíno) ante una masiva audiencia, integrada por autoridades de Gobierno, empresarios, los ex alcaldes capitalinos Carlos Bombal y Jaime Ravinet”. (Saavedra y Carrasco, 2006:93).*

---

Dentro de las obras urbanas que se materializan en el período de Alcaíno destacan el Paseo de los Cafés (2005), entre Merced y José Miguel de la Barra (barrios Forestal y Lastarria), algunas plazas de estacionamiento (Plaza Mekis) y la recuperación de calles patrimoniales como Lucrecia Valdés y Hurtado Rodríguez en el barrio Yungay. Hoy, la densificación da paso a una normativa urbana que se rigidiza a partir de los movimientos ciudadanos de sus antiguos residentes, quienes plantean constantemente los efectos de la verticalización en la ruptura de la escala de sus barrios y los riesgos en muchos casos, a ser desplazados o no considerados dentro del proceso. De ahí que desde el 2008 el gobierno local reguló la altura de las nuevas construcciones. La actual administración local a cargo del alcalde Pablo Zalaquet está concentrado en atender algunas áreas de deterioro urbano, especialmente el borde norte de la comuna. Se están llevando a cabo obras de mejoramiento de fachadas entorno a la zona Cal y

Canto, junto con menores intervenciones en la recuperación del espacio público. A la fecha es difícil evaluar las propuestas urbanas realizadas por el actual período alcaldicio.

### 3.2. El arribo del “Plan de Repoblamiento” y el empuje a una dinámica y una elección residencial

El terremoto que afectó a la ciudad de Santiago en 1985 agudizó las condiciones de deterioro físico, funcional y social de la comuna generando con ello, un proceso gradual de pauperización residencial y multiplicación de sitios eriazos (Contreras, 2005). La Figura 3- 3 muestra la destrucción de las residencias localizadas en avenida Cummings, eje vial que marca el límite entre los barrios Brasil y Yungay. El resultado del terremoto fue la evacuación de numerosas familias que tuvieron que abandonar sus viviendas. Anuncios de un Santiago Centro deteriorado eran constantes, dejaban al descubierto la obsolescencia urbana y la pérdida de valiosos edificios patrimoniales. Jorge Capra y Pablo Valenzuela encargados de la demolición de muchas construcciones coincidieron en subrayar la magnitud de la catástrofe: *“Me ha tocado recorrer el sector de Santiago Poniente, Avda. Matta, Franklin y Carmen. Creo que allí no hay un 10% de casas que sean recuperables. Por fuera el daño no se nota, lo grave está por dentro. He visto que esas propiedades están inhabitables y en esos casos la única solución es la demolición total. No ha y otra”*<sup>21</sup>.

Figura 3- 3. Comuna de Santiago. Terremoto de 1985



Fuente. Diario El Mercurio, Martes 5 de Marzo, 1985. (Contreras, Y., 2005)

Al deterioro post terremoto se sumó también, el proceso de erradicación periférica iniciado en los años ochentas y el filtraje social de algunas manzanas que habían sido ocupadas en condición de hacinamiento por segmentos de bajos ingresos. Más de 14 000 familias fueron erradicadas del centro de Santiago y llevadas a las que hoy constituyen las comunas periféricas pobres La Pinta y La Granja, ambas localizadas al sur de Santiago. La erradicación generó efectos en las antiguas construcciones abandonadas que fueron posteriormente, “ocupadas por nuevos ocupantes ilegales de algunas viviendas deterioradas que no han sido demolidas”

<sup>21</sup> Diario El Mercurio. Miércoles 6 de Marzo de 1985. “Santiago antiguo está destruido”

(Necochea e Icaza, 1990:50) (Contreras, 2005:9). Otras viviendas en cambio, fueron compradas por consorcios universitarios, congregaciones religiosas, entre otros particulares iniciando así un proceso de recuperación y reciclaje que hoy día se traduce en la generación de barrios universitarios y ejes de educación como son: barrio República, Ejército y algunas calles de los barrios Brasil y Yungay (Figura 3 de la Introducción). Es en este contexto, cuando el sector público asumió la necesidad de estimular la renovación residencial y urbana. La Política de Desarrollo Urbano formulada en 1985 –y no aprobada- reconocía la importancia de revitalizar los sectores urbanos deteriorados. Inspirándose en las propuestas de esa política en el año 1987 se formuló la Ley de Renovación Urbana (Ley 18.595) estimulando así, la recuperación de áreas deterioradas por medio de incentivos tributarios vinculados al congelamiento del impuesto territorial en zonas previamente declaradas de renovación (Larraín y Figueroa, 1991) (Contreras, 2005).

La antesala al Plan estuvo asociada a la modificación del Plan Regulador comunal vigente desde la era de Karl Brunner (1939). El objetivo tras la normativa, era “desregular los agrupamientos y alturas establecidos por Brunner por cuanto estos atentaban contra el futuro de la comuna como centro administrativo y de negocios. Era necesario generar incentivos a la inversión inmobiliaria”, a objeto de hacer rentable la localización de residencias y oficinas en un contexto de escasa actividad inmobiliaria habitacional (Saavedra, 2008). De esa forma, fue aprobado el nuevo Plan Regulador Comunal en 1990, modificación que marcó un hito en la posterior renovación residencial y densificación del centro.

El Plan se inició el año 1992 y tuvo como propósito captar y organizar una demanda de vivienda vinculada con proyectos inmobiliarios en las zonas de renovación urbana que el municipio había definido en 1987, especialmente en el área poniente de la comuna de Santiago, específicamente en los barrios Brasil, Yungay y Balmaceda. Se trató de un programa local de vivienda nueva que respondía a tres necesidades básicas (Contrucci, 1990-1998): la recuperación del parque habitacional perdido históricamente a causa del deterioro de la Comuna; la remodelación del parque residencial existente que presentaba un nivel de deterioro estructural tan alto que lo hacía difícilmente irrecuperable; y la necesidad de aumentar la población comunal para recuperar y alcanzar densidades urbanas que razonablemente equilibrarían el alto estándar de equipamiento y servicios que la Comuna poseía como “stock” edificado. Sus mecanismos de acción giraron en torno a cuatro estrategias claves. En primer lugar, se creó el banco de terrenos para la compra de sitios deteriorados, eriazos o baldíos susceptibles a desarrollar proyectos inmobiliarios. En segundo lugar, se buscaron y capturaron empresas inmobiliarias y cooperativas interesadas en invertir en la comuna. Se les ofrecían sitios a menores precios y con ventajas normativas, especialmente desregulación y flexibilidad en la altura de las nuevas edificaciones. En tercer lugar, y como complemento a una oferta inmobiliaria que se reusaba a construir en el centro se creó la bolsa de demanda integrada por todos los interesados en vivir en la comuna. Sin embargo, será la aprobación del subsidio de renovación urbana en 1992 el mecanismo que facilita la densificación y que impulsa a la industria inmobiliaria a invertir en el centro metropolitano.

### **3.2.1. La creación del banco de terrenos**

La oferta de terrenos se convirtió en un mecanismo de gestión orientado a la compra de sitios obsoletos y abandonados. La operatoria se reducía a la transacción e identificación de predios susceptibles de desarrollo inmobiliarios a objeto de ser entregados a las empresas inmobiliarias



que estaban en convenio con la Cordesan. En el período 1992-1994 se llevó a cabo el concurso “oferta de terrenos” con el propósito de capturar propietarios interesados en vender sus propiedades y terrenos. Entre los años 1992-1998 el 66% de las operaciones se hicieron en terrenos de más de 3.000 m<sup>2</sup> (Le Got, 2005), especialmente en aquellos predios ubicados al poniente de la Comuna. La

resume a través de dos noticias de prensa, la reducción de los sitios baldíos que posteriormente, fueron ocupados como edificios de departamentos.

Figura 3- 4. Comuna de Santiago: sitios eriazos y transformación de los sitios



Fuente. Diario El Mercurio, lunes 24 de abril 1995 - Diario Las Últimas Noticias, 23 de Noviembre 2004

Después del terremoto de 1985 quedó al descubierto no sólo la condición de deterioro y destrucción de casonas antiguas, edificios patrimoniales e institucionales, también se evidenció la proliferación de sitios eriazos y los efectos de éstos sobre el territorio comunal: lugares de acumulación de basuras, dormitorio de perros y vagabundos, entre otros (Contrucci, 1995)<sup>22</sup>. Algunos registros evidenciaban que a fines de la década de los ochentas los sitios eriazos cubrían aproximadamente 100 has. El *Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la comuna de Santiago* realizado en 1989 por la Facultad de Arquitectura y Ciencias Económicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile (PUC) concluía que de los 880 sitios eriazos detectados el año 1977 por el Servicio de Impuestos Internos (SII) 203 estaban en proceso de

edificación lo que significaba un total de 677 sitios con 462.417 m<sup>2</sup><sup>23</sup>. Se verifica así, la alta proporción de espacios baldíos en las áreas de mayor dinámica o de mayor interés para funciones e instituciones vinculadas al desarrollo comunal. En el año 1995, un reportaje del Diario El Mercurio (Figura 3-4) concluía que un porcentaje significativo de proyectos inmobiliarios construidos en el marco del Plan de Repoblamiento se hacían sobre sitios eriazos. En 1990 habían más de 100 has; a 1995 un total de 76 has; 2001: 34 has y al 2002 un total de 31 has. “En 10 años que lleva el plan de repoblamiento urbano se han construido 22 mil nuevas viviendas, dando hogar a casi 100 mil personas y ocupando el 70% de las 100 hectáreas que en 1990 eran sitios eriazos” (Ravinet, 2000<sup>24</sup>). El rápido consumo de sitios eriazos estaba asociado a la construcción de edificios de departamentos y oficinas.

### 3.2.2. Constitución de una bolsa de demanda

De manera complementaria al banco de terrenos se constituyó una bolsa de demanda con el propósito de capturar a todos los interesados en comprar viviendas dentro de los barrios de la comuna de Santiago en proceso de densificación. Se firmó un primer convenio entre la cooperativa Habitacoop y la Cordesan con el propósito de orientar y capturar los interesados en invertir y habitar en el centro. Habitacoop organizaba la compra de terrenos, la construcción y adjudicación de viviendas (Aravena, 2003). Los primeros demandantes fueron vecinos de la misma Comuna quienes compraron proyectos gestionados por la Cordesan, mayoritariamente en terrenos municipales (ibid). Las primeras operaciones inmobiliarias eran multifamiliares en proyectos de 4 a 5 pisos cuya localización privilegiaba los barrios Brasil y Yungay por la condición de obsolescencia que los caracterizaba; existencia de terrenos ofertados a bajos precios; cercanía a equipamientos y servicios y, por constituirse en las primeras zonas de renovación urbana dentro de la Comuna (Contreras, 2005 y 2008). A través del tiempo, la Cordesan llevó a cabo un proceso de depuración de los inscritos en la bolsa de demanda, atendiendo únicamente a las personas que tenían posibilidades en el corto plazo (dos años como máximo) para acceder a una vivienda (Aravena, 2003). Esto último se explicaba por el rol que el mercado inmobiliario privado cumplía desde mediados de los noventa (segunda fase del Plan) en términos de captura y gestión de las nuevas demandas residenciales (Contreras, 2005, 2008).

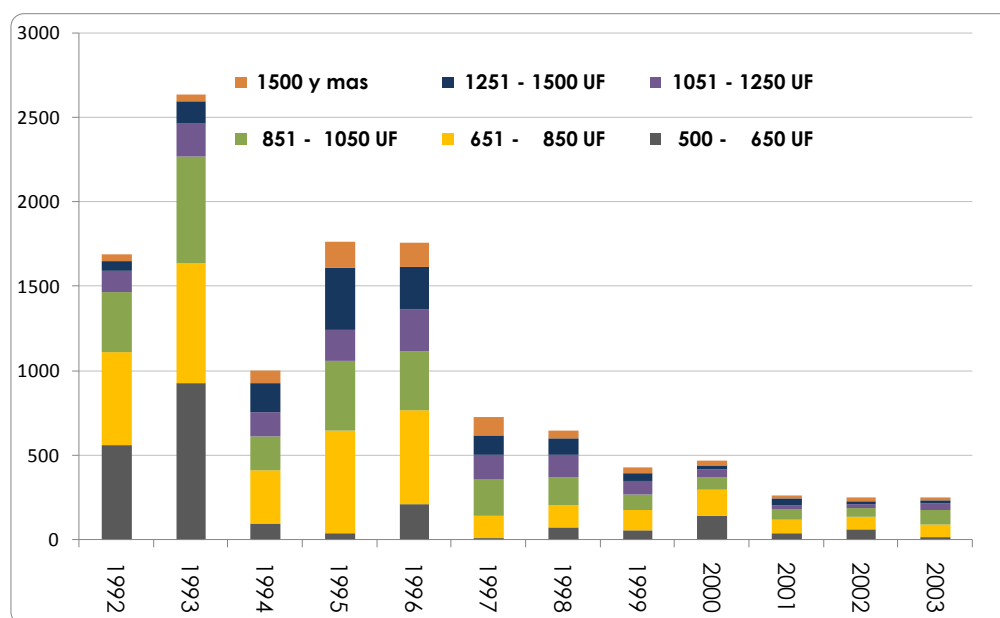
Asumiendo las tres fases en que Valenzuela (2000) divide el Plan (1992-1994; 1995-1996; 1997 en adelante) se establece un breve análisis de las características socioeconómicas de quienes se inscribieron en la bolsa de demanda en el período 1992-2003. Después de esta última fecha, son escasos los inscritos, ya que la compra-venta se hace directamente con las empresas inmobiliarias y las bancas privadas (Aravena, 2003). En la primera fase (1992 a 1994), los inscritos en la bolsa de demanda eran principalmente allegados (53%), provenientes de la comuna de Santiago (Contreras, 2005). Ello reflejó el interés de habitantes internos para acceder a la propiedad de una vivienda dentro del espacio de residencia. La bolsa de demanda capturó un 45% (5.336) del total de inscritos en 12 años (1992-2003). En la fase de apertura (1995-1996) la Cordesan atrajo un número significativo de demandantes concentrando el 30% (3.528) del total de inscritos hasta el año 2003. La llegada del mercado inmobiliario y el liderazgo que asume la comuna a partir del 2000, se traducen en menor representatividad de personas que ven en la Cordesan un gestor con la banca privada.

23 El patrón de concentración era en torno al borde oriente de la avenida Norte-Sur en su tramo frente al centro, y en un grado algo mayor en los espacios identificados como triángulo central, Santiago Poniente, y al sur de la Alameda.

24 Diario Las Últimas Noticias, lunes 23 de Noviembre 2000.

En el Gráfico 3- 1 se observa la evolución del precio de los departamentos demandados en la comuna de Santiago en el período 1992-2003 según registros de la Cordesan. No existen datos después del año 2003. Entre los años 1992 a 1995 más del 60% de la oferta tenía valores inferiores a 1.050 U.F25 (67.000 US\$26). Entre los años 1992 y 1994 más del 60% de la oferta tenía valores inferiores a 850 U.F. (38.000 US\$). Los precios ofertados aumentaron y el producto inmobiliario se fue ajustando a las exigencias y características socio-demográficas de los hogares que ingresaban a diferentes barrios del centro. Desde el año 1998 en adelante, las viviendas entre 500-650 U.F. (23.000 a 26.000 US\$) vuelven a ser demandas por familias mono-parentales y estructuras diversificadas, en especial solteros, divorciados, personas solas, entre otros. A partir de ese momento se verificó una reducción en el tamaño del producto inmobiliario.

**Gráfico 3- 1. Bolsa de Demanda. Evolución del precio de viviendas demandados. 1992-2003**



Fuente. Autor en base a datos de la Unidad de Vivienda, CORDESAN (Contreras, 2005; 2008).

Ya no es la oferta inmobiliaria propuesta a inicios de los años noventa y tampoco es el mismo perfil de habitante que arriba, ello explica el cambio en los valores y productos ofertados. En los orígenes del Plan el 50% de sus compradores eran personas de estratos medios, ex arrendatarios y el resto provenía de otras comunas de la ciudad (Aravena, 2003). El perfil más demandado eran familias extendidas. Finalmente, el cambio socio-demográfico de los habitantes que ingresan a la comuna es reforzado a partir de los siguientes discursos:

*“Notable es, por lo demás, el cambio generacional: “Esta comuna era bastante inclinada al adulto mayor y la tercera edad. Con esto del Repoblamiento han llegado muchos matrimonios jóvenes y hemos visto, otra vez a niños” (Ravinet, 1996<sup>27</sup>).*

*“Alrededor de 35% de lo nuevo construido correspondería a departamentos pequeños “para ser habitados por personas solas o parejas”. (Ravinet, 2000<sup>28</sup>).*

<sup>25</sup> Una unidad de fomento (UF) es una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación usada en Chile y cuyo valor asciende a 45 US\$.

<sup>26</sup> Dólar calculado a marzo del 2011.

<sup>27</sup> Diario La Segunda, Viernes 29 de Marzo de 1996. Suplemento Estilo La Segunda. Páginas 5 a 16.

<sup>28</sup> Diario las Últimas Noticias, Viernes 23 de Noviembre, 2000.

### 3.2.3. Subsidio de renovación urbana

Asociado al banco de terrenos y la bolsa de demanda se crea el subsidio de renovación urbana, estrategia que marcó un hito en la recuperación del centro de Santiago, en especial, porque sus incentivos estaban fuertemente utilizados por la oferta inmobiliaria para la atracción de nuevos compradores y para definir un umbral máximo de construcción de departamentos (hasta 2.000 U.F.), privilegiando así la construcción de departamentos pequeños lo que redundó en mayores rentabilidades al negocio inmobiliario. El subsidio fue aprobado en el año 1991 para las viviendas que se construyeran en las denominadas Zonas de Renovación Urbana definidas en 1987 y postuladas dentro del sistema general unificado del subsidio habitacional (Valenzuela, 2000:7). El subsidio tenía como objetivo incentivar una mayor densidad habitacional, aprovechando la accesibilidad, conectividad, infraestructura y equipamiento de los sectores centrales deteriorados (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, 1990-2000). En el año 1992 el MINVU había anunciado la implementación de un subsidio especial para el casco antiguo ligeramente superior al subsidio tradicional de 120 U.F. (5.40 US\$). Con el antecedente de la existencia de esta demanda real registrada y organizada por la Cordesan se consolidó el subsidio por un monto de 200 UF. (8.90 US\$). El primer proyecto que usó el subsidio fue el proyecto Condominio Rondizonni (Carrasco, 2001:9 y 10), construido en 1993.

---

*“Lo más innovador fue cuantificar que a Chile le costaba 170 U.F. seguir expandiendo la capital para viviendas sociales y que levantarlas en el centro, en términos de infraestructura adicional, valía 20 U.F. Fue así como se propuso incentivar la demanda a un subsidio de 120 U.F., que creció después a 200 U.F. (cifra aún vigente). Eso sólo para viviendas de hasta 1.500 U.F. en las llamadas zonas de renovación urbana” (Ravinet, 1996<sup>29</sup>).*

---

En el período 1991 a 2008 se entregaron en la Región Metropolitana de Santiago, aproximadamente 25.000 subsidios de renovación urbana, capturando la comuna de Santiago, un 65% del total (16.652 inscritos). A escala comunal el número de subsidios entregados se incrementó progresivamente desde su debut hasta 1998 con una media anual cercana a 950 subsidios, alcanzando su *peak* en 1998 donde se entregaron 1.694 unidades. En los años siguientes (1999-2008), el subsidio de renovación urbana experimentó constantes fluctuaciones atribuibles a la recesión económica (1998-1999) y la generación de nuevos nichos de mercado inmobiliario en comunas pericentrales a Santiago, como por ejemplo, Recoleta, Independencia, San Miguel, Estación Central y Quinta Normal. Sin embargo, se pone en tensión los reales beneficios del subsidio.

A la fecha es cuestionable el monto asignado, de un lado porque un número significativo de los nuevos residentes encuestados, ya sea a través del proyecto METAL (2009-2010), así como también en las entrevistas en profundidad declaró no haber usado el subsidio de renovación urbana en el acceso de sus viviendas, sino más bien recurrir a créditos hipotecarios y a recursos propios en la compra de los departamentos. A su vez, el subsidio de renovación urbana dejó de ser un mecanismo especial de atracción de residentes hacia determinadas áreas de la ciudad. Así el centro de Santiago se fue consolidando como un nicho inmobiliario, más allá de la definición del subsidio y del valor que tuvo en las fases iniciales del Plan. La consolidación del centro es reforzada a través del relato de Benjamín Paz uno de los principales inversionistas inmobiliarios del centro:

---

<sup>29</sup> En Diario El Mercurio (26 de junio de 1996). Suplemento Urbanismo y Construcción”, págs. 10, 11 y 12.

---

*“Santiago es un mercado habitacional consolidado. Ya no es una zona que necesite una gran promoción para atraer a la gente para que se vaya a vivir allí” (Benjamín Paz, El Mercurio, 2004).*

---

Reemplazando al subsidio de renovación urbana, surgió el subsidio habitacional para la clase media (DS-1)<sup>30</sup>, dirigido a “personas con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios”<sup>31</sup>. La diferencia respecto al subsidio de renovación urbana es que éste puede aumentar hasta 300 U.F., es decir, 100 más respecto al anterior subsidio, no obstante el monto es decreciente entre 300 y 100 U.F. según el precio de la vivienda. Independiente de la asignación y definición de un nuevo subsidio, el gobierno no debate otros incentivos para la adquisición de viviendas usadas dentro del centro. A la fecha los montos de los subsidios son escasos para el reciclaje y la rehabilitación. Es probable que los cambios en la forma de postulación, especialmente a los segmentos medios que requieren un crédito hipotecario, los estimule a la compra de un inmueble dentro de la comuna, y también es esperable que el aumento no sea capitalizado exclusivamente por los inversionistas inmobiliarios privados y particulares como ha sido hasta la fecha.

### **3.3. La consolidación de la comuna de Santiago en el mercado inmobiliario metropolitano**

El Plan de Repoblamiento surge con el propósito de generar una oferta de nuevas viviendas en las áreas más deterioradas de la comuna de Santiago, principalmente el borde poniente representado en los barrios Brasil, Yungay y Balmaceda. Como se mencionó anteriormente, inicialmente la oferta inmobiliaria era gestionada por la Cordesan, el municipio y diferentes cooperativas habitacionales, pero a mediados de los años noventa es el mercado inmobiliario el principal gestor de la densificación y verticalización.

#### **3.3.1. La comuna de Santiago líder en el mercado inmobiliario de viviendas “departamentos” a escala metropolitana**

El resultado del Plan de Repoblamiento fue el liderazgo que de la comuna como territorio con mayor producción de viviendas anuales, restando importancia a comunas periféricas (Maipú, Quilicura y Puente Alto) que históricamente la superaron. La Tabla 3-2 muestra la evolución de los permisos de edificación por destino “vivienda” a escala Área Metropolitana de Santiago (A.M.S.) y comuna de Santiago. Se evidencia que antes del Plan, específicamente entre los años 1980 y 1989 la participación comunal a escala metropolitana en promedio no superó el %. Sin embargo, la tendencia se revierte desde el año 2003 cuando la comuna adquiere jerarquía convirtiéndose en el territorio de mayor producción de viviendas. La posición que asume la comuna de Santiago en el mercado de viviendas, está dominado por la oferta de departamentos. De la oferta total a escala metropolitana en el periodo 1995-2010 el 78% correspondió a departamentos y el 22% a casas. De forma detallada en el Gráfico 3-2 se muestra la evolución de la oferta de departamentos en el Área Metropolitana de Santiago y la participación de la comuna en la producción total de vivienda, específicamente en el período 1995-2010.

---

<sup>30</sup> Este subsidio tiene dos títulos (I y II) los cuales reemplazan los anteriores programas Fondo Solidario para la vivienda II y el ya vencido DS 40 (subsidio entregado para viviendas de hasta 2.000 U.F.). El título I está dirigido para los sectores emergentes, es decir, aquellas personas cuyos ingresos oscilen entre los 250 y 400 mil pesos y el título II está consagrado a las clases medias con ingresos de alrededor de 850 mil pesos. El monto del subsidio variará entre 100 y 500 U.F. dependiendo del valor del inmueble y del tipo de programa al que acceda el grupo familiar. En [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

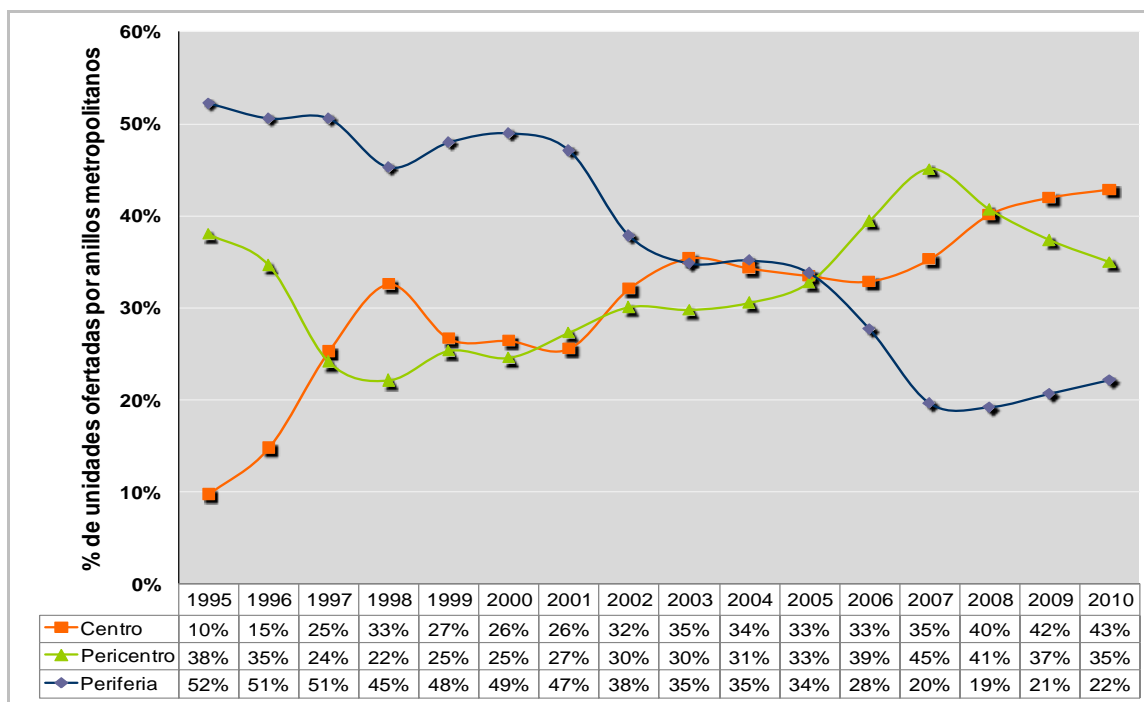
<sup>31</sup> En <http://www.gob.cl/especiales/subsidio-habitacional-para-la-clase-media>, revisado el 15 de Junio del 2010.

**Tabla 3- 2. Área Metropolitana de Santiago: Ranking de permisos de edificación según destino vivienda. Número de unidades ofertadas, entre 1980-2009**

Año	AMS	Comuna Stgo	% del total AMS	Ranking Comuna	Año	AMS	Comuna Stgo	% del total AMS	Ranking Comuna
1980	13.531	887	6,6%	6	1995	56.972	4.658	8,2%	3
1981	20.649	472	2,3%	8	1996	52.884	2.521	4,8%	7
1982	6.847	77	1,1%	9	1997	54.407	5.012	9,2%	3
1983	6.157	12	0,2%	10	1998	36.094	3.600	10,0%	2
1984	9.324	172	1,8%	9	1999	39.248	1.189	3,0%	10
1985	11.539	134	1,2%	14	2000	26.435	2.472	9,4%	3
1986	12.856	211	1,6%	15	2001	35.483	3.610	10,2%	3
1987	14.583	283	1,9%	10	2002	31.441	3.055	9,7%	4
1988	20.487	253	1,2%	18	2003	39.955	4.715	11,8%	1
1989	21.592	362	1,7%	12	2004	46.328	8.738	18,9%	1
1990	30.835	170	0,6%	8	2005	53.127	10.996	20,7%	1
1991	39.313	314	0,8%	12	2006	58.677	14.781	25,2%	1
1992	45.939	779	1,7%	13	2007	66.126	11.530	17,4%	1
1993	53.566	948	1,8%	12	2008	58.004	17.141	29,6%	1
1994	43.453	1.122	2,6%	10	2009	24.887	4.568	18,4%	1
<b>Subtotal 80-94</b>	<b>350.671</b>	<b>6.196</b>			<b>Subtotal 95-09</b>	<b>680.068</b>	<b>98.586</b>		

Fuente. Contreras, Y. Datos de la Unidad de Repoblamiento de la Cordesan.

**Gráfico 3- 2. Oferta de departamentos en el Área Metropolitana de Santiago según anillo central, pericentral y periférico. % de unidades ofertadas. 1995-2010**



Fuente. Observatorio Habitacional (MINVU) en base a datos Collect, 1995-2010.

En los últimos 15 años, la distribución de la oferta tipo departamentos ha tenido un vuelco dentro de la ciudad (Tabla 3-2). Mientras el centro en 1995 tenía una participación del 10% de la oferta con un total de 633 departamentos. En el año 1997 su progresivo aumento superó incluso, a los más de 4 territorios pericentrales con ofertas inmobiliarias, entre éstos, Recoleta,

Independencia, Providencia y San Miguel, ofertando más de 2.000 departamentos. Esto último es coincidente con la densificación de la comuna en los últimos treinta años. El período intercensal 1992 a 2002 revela una variación positiva de 87% de la participación de los departamentos en el total de viviendas construidas pasando de 24.104 en 1992 a 45.199 unidades en el 2002. En términos comparativos, en el año 2005 la situación se equipó entre los tres anillos metropolitanos (centro, pericentro, periferia compacta) con un 34% del total de oferta. Actualmente el centro concentra el 35% de la oferta con más de 13.000 unidades vendidas. La mayoría de las unidades son ofertadas a menos de 1.000 unidades de fomento (45.000 US\$); de esa forma, el centro se consolida como el territorio con el precio mínimo más bajo a escala metropolitana.

### 3.3.2. El Plan de Repoblamiento en tres fases: desde la opción por familias extensas al arribo de hogares con tamaños reducidos

Tal como se expone en la Tabla 3- 3 desde los orígenes del Plan se han construido más de 100.000 viviendas nuevas en más de 500 operaciones inmobiliarias y con una media anual de 28 proyectos por año y una tendencia al ascenso, a excepción de los períodos de crisis económicas. De cuatro proyectos construidos en 1990 la oferta pasó a 37 en 1997 e incluso, al año 2008 se batió el récord con 65 operaciones y más de 17.000 unidades construidas. Antes del Plan cada obra consideraba en promedio un total de 47 unidades, no obstante, conforme avanzó y operó una oferta inmobiliaria interesada en rentabilizar los metros cuadrados construidos se construyeron más de 200 unidades por proyecto.

**Tabla 3- 3. Comuna de Santiago. Total de proyectos, unidades, metros cuadrados y tamaño por proyecto. 1990-2009**

Fase	Año	N°Proyectos	Prom. Proyectos	N°viviendas	% Viv del total	m2 Construidos	Total unidades por proyecto inmob.	Total promedio vivienda por
Antes repob.	1990	4	5	170	0,2%	9.045	43	
	1991	6		314	0,3%	20.992	52	47
Arranque Inmobiliario	1992	15	15	779	0,8%	42.424	52	
	1993	11		948	0,9%	28.944	86	
	1994	18		1.122	1,1%	83.987	62	67
Consolidación y Confianza Inmobiliaria	1995	36	25	4.658	4,6%	313.707	129	
	1996	26		2.521	2,5%	114.405	97	
	1997	37		5.012	4,9%	395.892	135	
	1998	23		3.600	3,5%	287.134	157	
	1999	11		1.189	1,2%	114.621	108	
	2000	19		2.472	2,4%	204.458	130	
	2001	27		3.610	3,5%	326.852	134	
	2002	21		3.055	3,0%	223.455	145	129
Posicionamiento en el mercado inmobiliario metropolitano	2003	37	46	4.715	4,6%	311.060	127	
	2004	46		8.738	8,6%	582.966	190	
	2005	55		10.996	10,8%	709.827	200	
	2006	55		14.781	14,5%	1.128.286	269	
	2007	47		11.530	11,3%	1.129.505	245	
	2008	65		17.141	16,8%	1.092.366	264	229
2009	15		4.568	4,5%	261.103	305		
<b>Total</b>		<b>574</b>		<b>101.919</b>	<b>100%</b>	<b>7.381.028</b>	<b>147</b>	

Fuente. Contreras, Y., en base a antecedentes proporcionados por la Cordesan y la Municipalidad de Santiago.

El efecto del tiempo revela que desde el 2002 hay una reducción del tamaño del producto ofertado, asociado a un mercado inmobiliario que rentabiliza sus productos y metros cuadrados y a una demanda cautiva, en especial de jóvenes profesionales y de rentistas que ven al área central como un lugar de “tránsito” (Contreras, 2005 y 2008) y como un sitio ideal para la inversión y especulación inmobiliaria. Esto último, reforzado además, en algunas entrevistas realizadas a inversionistas inmobiliarios y en un catastro de la oferta inmobiliaria instalada en los barrios Centro Histórico, Bellas Artes-Lastarria, Brasil-Yungay, y Santa Isabel. En palabras de Sergio San Martín (2010), arquitecto encargado de los primeros proyectos construidos en el marco del Plan de Repoblamiento señala:

*Cuando nosotros hicimos departamentos para estas cooperativas que desaparecieron, había departamentos de hasta 100m<sup>2</sup>, que hoy tienen un valor que seguramente ofrece alternativas en otras comunas cercanas al centro y mejores. Entonces no se pueden hacer y hacer departamentos chicos, que tienen un problema: tienen un uso más acotado en el tiempo y más acotado en sus necesidades: matrimonios jóvenes, personas solteras, estudiantes, inversionistas...son estos los que mayoritariamente ocupan esos departamentos y esa tipología de gente tiene “alta rotación” provocando con ello deterioro.*

Lo anterior ha sido evidenciado en diferentes artículos de prensa que realzan el tamaño de las viviendas nuevas ofertadas dentro del centro de Santiago. La Figura 3- 5 es elocuente y ejemplifica cómo el centro histórico tradicional y algunas zonas de estudio en la tesis, en especial, los barrios Bellas Artes-Lastarria (en color fucsia), Centro Histórico (color celeste) y Santa Isabel (colores verde y anaranjado) se especializan en productos inmobiliarios reducidos.

Figura 3- 5. Comuna de Santiago: Reduciendo la oferta de los productos inmobiliarios



Fuente. Diario El Mercurio, sesión propiedades, 2006.

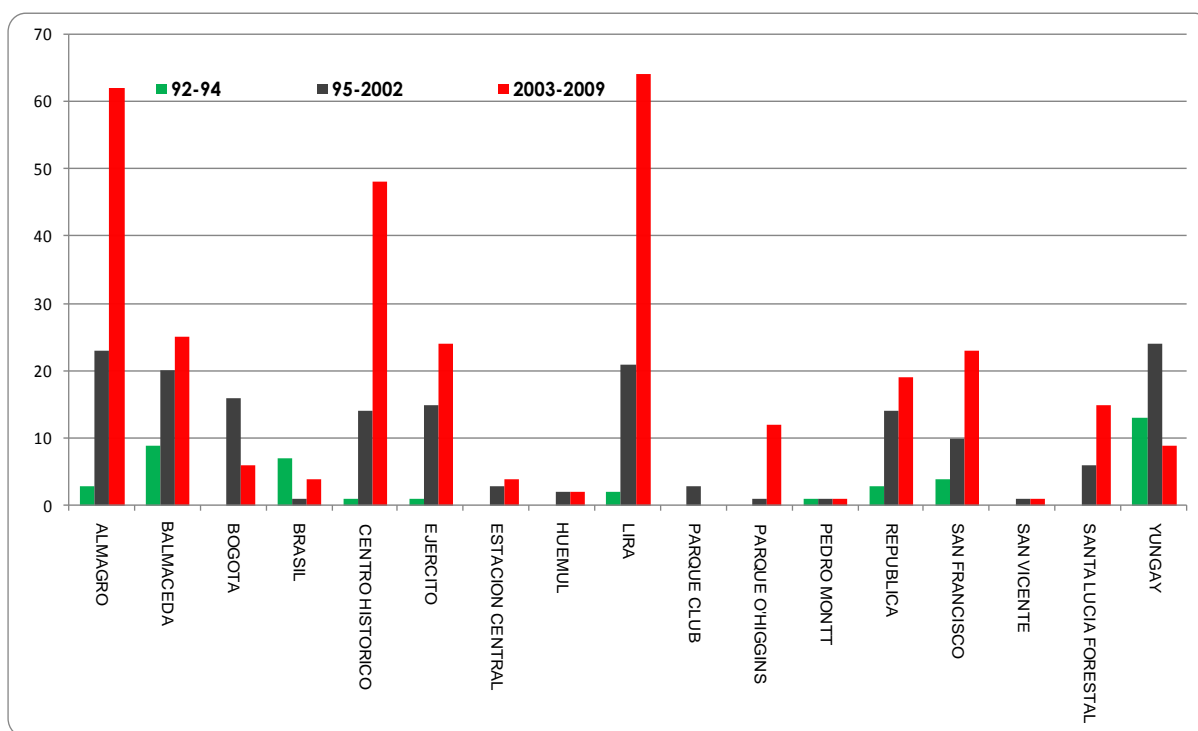


A su vez, José Ignacio Calle gerente comercial de Portalinmobiliario.com complementa las imágenes anteriormente presentadas:

*“Santiago es la comuna con más oferta de departamentos de todo Chile, y muchos de ellos están bajo la línea de UF 2.500. Este tipo de proyectos son muy atractivos en esta comuna, ya que las superficies tienden a ser menores que en otras, pero la gente valora más la conectividad”. “Además, las personas que viven en esta zona son familias menos consolidadas, es decir, personas más jóvenes con grupos familiares más pequeños”<sup>32</sup>.*

En el Gráfico 3- 3 se observa la evolución del total de permisos de edificación de “viviendas”, entregados por el municipio de Santiago. La información se presenta para tres momentos: 1992-1994, fase de inicio del Plan; 1995-2002 fase en la que el mercado inmobiliario asume el liderazgo y conducción del Plan y, finalmente la fase 2003-2009 cuando la comuna se consolida dentro del mercado de viviendas a escala ciudad:

**Gráfico 3- 3. Barrios de la comuna de Santiago. Permisos de edificación de viviendas (m2), 1992-2009**



Fuente. Contreras, Y., en base a datos proporcionados por la Cordesan, Unidad de Repoblamiento.

De manera específica, en la primera fase del Plan (1992-1994) la oferta residencial estuvo orientada a las familias, y en particular a los estratos socioeconómicos medios y bajos que vivían en la comuna y que tenían interés de permanecer en ella. Los productos ofertados resguardaban la altura de las construcciones, siendo la media de 5 pisos. Para esta fase “las

<sup>32</sup> En <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=15159>. Fuente Diario La Nación, 02/11/2010: Santiago centro posee 50% de departamentos bajo UF 2.500

variaciones en las alturas se observan más en la manzana que en el lote” (Le Got, 2005:7). A escala barrios fueron los localizados al nor-poniente (barrios Balmaceda, Yungay y Brasil) las primeras áreas de densificación y concentración de edificios en altura. El barrio Yungay concentró el mayor número de proyectos (29%), seguido por los barrios Balmaceda (20%) y finalmente, por el barrio Brasil (16%). Más del 70% de los permisos entregados durante esta fase se localizaron ahí. Sin embargo, la oferta inmobiliaria comienza lentamente a dispersarse en toda la comuna surgiendo nichos inmobiliarios en los barrios República y Almagro los que en conjunto ofertaron 9 proyectos (Gráfico 3-3 y Tabla 3-3). Las fases de mayor dinámica al interior de la comuna, se produjeron después del año 1998. Luego de la crisis del Asia Pacífico experimentó un alza por sobre comunas pericentrales, con disponibilidad de terrenos y con una oferta inmobiliaria creciente y diversificada. En el comienzo del Plan, la acción de las cooperativas y de la Cordesan fueron claves en el tipo de producto inmobiliario ofertado y en la demanda residencial capturada.

En la segunda fase del Plan (1995-2000) (Gráfico 3-3 y Tabla 3-3) la zona sur-oriente de la comuna, representada en los barrios Lira y Almagro en torno al corredor Santa Isabel se convirtió en el principal atractivo inmobiliario. Esto último se observa en la Figura 3- 6 donde se indican cada una de las fases del Plan. En flechas amarillas está indicado el desplazamiento de la oferta inmobiliaria hacia el borde oriente más próximo a Providencia. Esto último asociado a una normativa urbana permisiva en términos de altura y coeficientes de constructibilidad. Se llegó incluso, a una media aproximada de 172 unidades por proyecto. A la zona anterior, se suma el poder que va adquiriendo el Centro Histórico no sólo en atraer oficinas, sino también departamentos para residencia. El triángulo fundacional en conjunto con el barrio Bellas Artes (Forestal y Lastarria) absorbieron más de 23 proyectos. Sus proyectos llegaron a un promedio de 158 unidades con ofertas dirigidas, especialmente a jóvenes profesionales y estudiantes. En esta fase, el sector norponiente y en especial los barrios Brasil y Yungay tienden a la baja en la cantidad de proyectos y unidades ofertadas, lo que se explica por las constantes peticiones de antiguos residentes de regular la altura de las construcciones y resguardar el patrimonio residencial y arquitectónico. Es así como en 1996 se restringe la altura a 20 metros sin aplicación de rasante, impulsando de al mercado inmobiliario a emigrar hacia terrenos con normativas más flexibles (Contreras, 2005). En 1999<sup>33</sup> la altura se restringió aún más en los barrios Yungay y Brasil fijándose como límite los 12 metros sin rasante (Contreras, 2005). La demanda cautiva había sido capturada hasta 1995. La oferta inmobiliaria ya no construía sólo para antiguos residentes. Las cooperativas habitacionales lentamente van desapareciendo y surgen nuevos inversionistas inmobiliarios que diversifican y mutan el producto ofertado.

<sup>33</sup> “En el año 1999 (15 de marzo) el municipio atendió los requerimientos de los vecinos de Santiago Poniente, quienes daban a conocer su malestar por la altura de las construcciones en la zona “D”. De esta forma, se fijó la altura en 12m sin rasante, especialmente en un sector de Santiago Poniente delimitado por las calles: Rosas, Chacabuco, R. Cumming y Moneda. A pesar de la restricción, existen formas de salir de la restricción especialmente en las construcciones aisladas en las cuales se pueden construir más de 12m siempre y cuando el predio tenga una superficie mayor a 5.000m<sup>2</sup>, estando además ubicado a más de 300m del límite de una zona típica y siempre y cuando el 40,0% del predio se conserve como espacio verde” (Contreras, 2005:80).

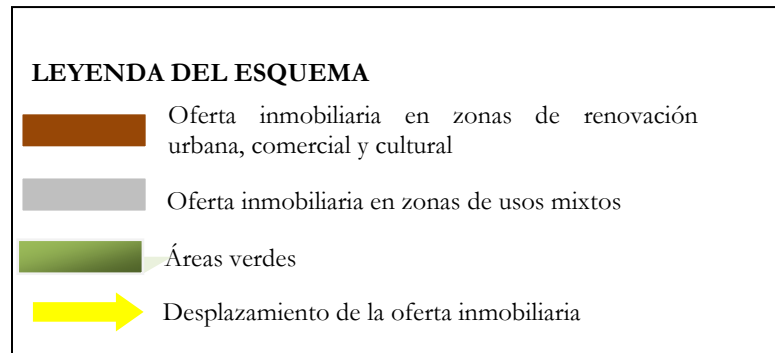
Figura 3- 6. Evolución de la oferta inmobiliaria al interior de la comuna de Santiago



Fase inicial del Repoblamiento (1992-1994). Patrón de concentración en torno a barrios Brasil y Yungay



Segunda Fase (1995-2000). Patrón de concentración hacia los barrios República, Ejército, Lira y Almagro



Fase actual (1996 en adelante). Zona sur-oriente de la comuna se consolida

Fuente. Contreras, Y., a partir de datos proporcionados por la municipalidad de Santiago (permisos de edificación). Departamento de Catastro.

Es a partir de la segunda fase (Figura 3- 6) cuando los proyectos ofrecen equipamientos como gimnasios, salas de estar, lavanderías, e incluso muchos de los productos se van sofisticando en términos constructivos. Esto último, es complementado por una demanda que proviene de diferentes sectores de la ciudad e incluso del país. Casos representativos de los cambios que se producen en este período, es que inmobiliarias como Paz Froimovich empiezan a proponer en el territorio de Santiago Centro el tipo de producto que realizaba antes en municipios más ricos del Gran Santiago como lo son Las Condes o Providencia. Los precios evolucionan así hacia la alza para llegar hasta el límite de 2.000 U.F. facilitando el acceso al subsidio de renovación urbana (Le Got, 2005:15; Sierralta, 2007, 2009).

La tercera y actual fase de la recuperación residencial de la comuna (Figura 3-6) destaca por la dispersión de los proyectos inmobiliarios en todos los sectores de la comuna de Santiago aunque es la zona suroriente y en especial, los barrios Lira y Almagro los focos de atracción del mercado inmobiliario. Esta dinámica de la oferta inmobiliaria se resume en la Figura 3-6 que revela la consolidación de los barrios Lira y Almagro como nichos para jóvenes profesionales, así como también el surgimiento de nuevos frentes inmobiliarios entorno al Centro Histórico tradicional. En menor medida, pero de manera ascendente, adquieren importancia los barrios localizados en el sector sur-poniente, en especial República y Ejército los cuales complementan la oferta educativa con la residencial en altura. La zona integrada por los barrios Brasil, Yungay y Balmaceda declina finalmente su participación en el mercado inmobiliario local. Para este período se construyen 320 proyectos lo que representa el 57% del total de licencias entregadas entre 1992 y el segundo trimestre de 2009. La zona suroriente y en especial los barrios Lira y Almagro se consagraron como opciones residenciales con un total de 169 proyectos correspondientes al 53% del total de licencias entregadas en esta fase. La densificación sigue una tendencia al alza llegando a una media anual de 229 unidades por proyecto. Algunos proyectos se construyen con alturas superiores a los 35 pisos de altura, siendo la media para esta fase de 18 pisos.

En esta fase la competencia a nivel inmobiliario lo que se traduce en mejorar el nivel de equipamiento y la calidad del producto ofertado, reduciendo con ello el tamaño del producto, a objeto de asegurar la rentabilidad del negocio inmobiliario y de capturar los beneficios del subsidio de renovación urbana. “La competencia entre las diferentes empresas del sector les obliga a cuidar cada vez más la calidad de los productos para imponerse en el mercado de las clases medias altas en crecimiento” (Le Got, 2005:17). La mitad de los proyectos ofertados son de 1 ambiente y se reducen las ofertas de 2 y 3 dormitorios especialmente en los barrios Lira, República y Ejército tal como se observa en la Figura 3-7. En palabras del arquitecto Sierralta, profesional de la inmobiliaria “Paz” se observa el ímpetu del mercado inmobiliario en establecer estrategias que marquen las diferencias entre un producto y otro, y que apunten a una demanda residencial que desde el año 2002 en adelante ha ido variado.

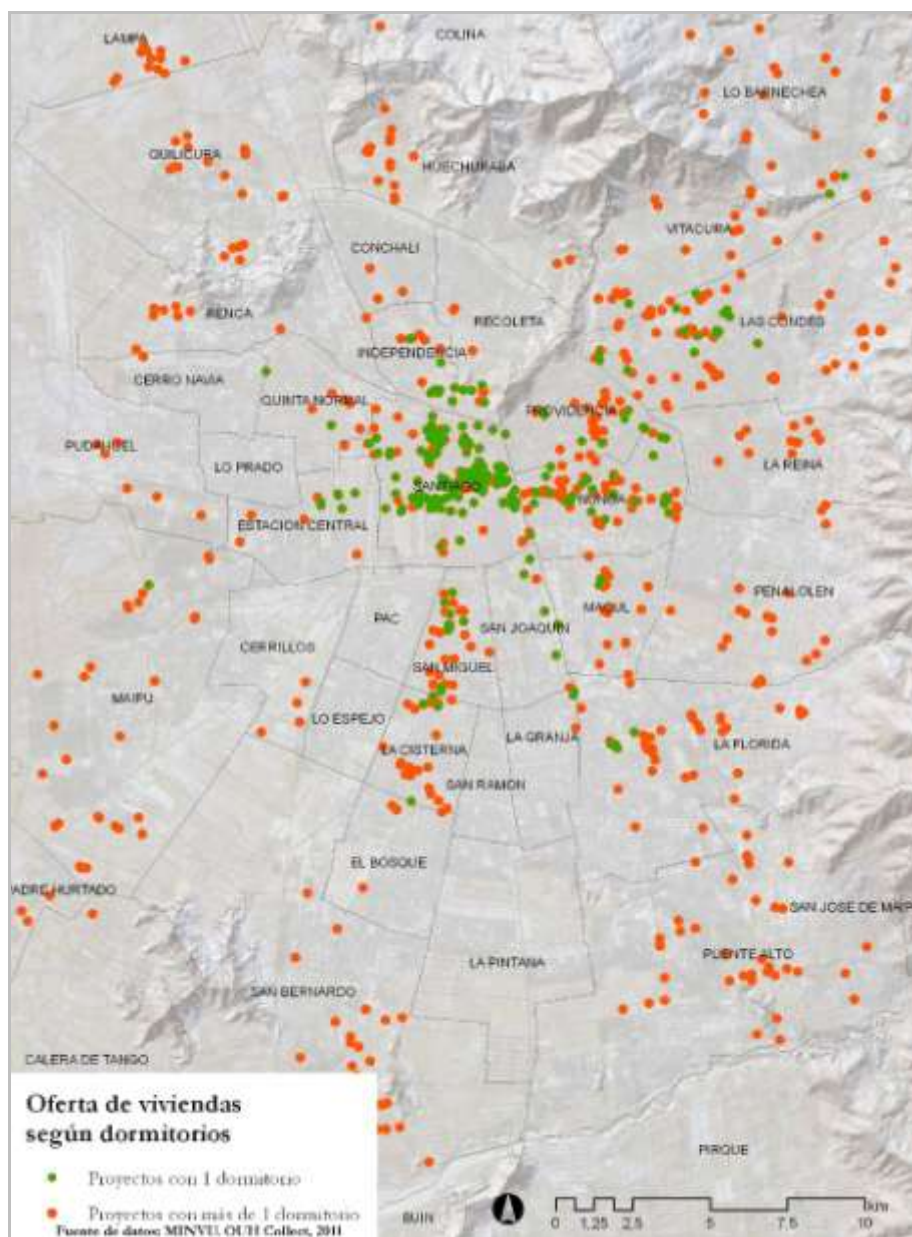
---

*Fíjate que al equipamiento nosotros le hicimos otra innovación, replicamos equipamientos que había en Las Condes, Providencia, que en Santiago Centro no existían en los edificios antiguos. Los edificios de la década de los 80’ no tenían piscinas, no tenían salas múltiples, no tenían jardines. Jardines quizás sí, pero tampoco salas de juegos, sales de niño, adentro del condominio no había y yo me acuerdo que nosotros en ese edificio, lo hicimos, y cayó muy bien, a la demanda le gustó mucho eso.*

---

Más allá de la reducción del tamaño de los productos ofertados, la nueva oferta inmobiliaria en diferentes áreas del centro busca hoy establecer diferencias a partir del equipamiento que ofrecen a las personas que demandan nuevas residencias. Ello se explica además, por el sobre-stock de proyectos inmobiliarios de uno y dos ambientes que existe en la comuna de Santiago y que hoy encuentra competencias en comunas pericentrales de similares características en términos de localización, accesibilidad, conectividad y suficiencia de equipamiento, entre éstas Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, San Miguel, San Joaquín y Macul tal como aparecen en la Figura 3- 7.

Figura 3- 7. Oferta inmobiliaria en la ciudad de Santiago según tamaño del producto ofertado



Fuente. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Observatorio Habitacional y Urbano, OUH y Collect, 2011.

A su vez, La concentración de población sin hijos ha gatillado la diferenciación de los productos inmobiliarios que se ofrecen dentro de la ciudad. Como lo demuestra la Figura 3-7 la comuna de Santiago y, algunas pericentrales como Providencia, Ñuñoa, Recoleta, Independencia, San Miguel y San Joaquín son los territorios de mayor oferta de departamentos de un dormitorio, siendo la comuna de Santiago la que presenta los promedios más altos de más de 120 proyectos promedio. Es el único lugar de la ciudad en que existen edificios en que todos sus departamentos son de un dormitorio, le sigue la comuna de Providencia que presenta aproximadamente 60 proyectos. El *boom* de la construcción del centro de Santiago fue de gran alcance para el tamaño de la ciudad y rápidamente dio lugar a edificios de oficinas y departamentos. Los barrios Centro Histórico y Lira-Almagro alrededor del eje vial Santa Isabel concentran gran parte de la oferta de un dormitorio, especialmente el sector de Lira que alberga más de 40 proyectos de un dormitorio.

---

*El producto inmobiliario se ha ido sofisticando, ha ido de la mano con la idiosincrasia del chilenos, que nosotros mismos hemos tenido mejores ingresos per cápita, han llegado muchas culturas foráneas, el tema de hacer sushi, la onda media asiática, todas estas ondas que llegan rápidamente las va adquiriendo el mercado, salas de uso múltiple de adulto, salas de uso múltiple de niño, antes era una sale múltiple nada más, está la de niño, la de adulto, las terrazas arriba, se inventaron los quinchos, yo he visto hasta salas de pool, hasta salas de squash, aunque eso es ya muy sofisticado. (Juan Sierralta, arquitecto, inmobiliaria Paz*

---

Finalmente, la fase actual de dinámica inmobiliaria es elocuente en reflejar las características de un mercado inmobiliario que desde mediados de los años noventa valora la reducción del tamaño de los productos inmobiliarios justificados en nuevos residentes que representan a familias y hogares reducidos. Tal como sostiene Hall (1996) en su estudio sobre la “Ciudad de las Torres y de los promotores”, Santiago centro es dominado por un mercado inmobiliario cuya solución de planificación más sencilla fueron los pisos: “*Si la gente tiene que vivir en grandes ciudades debe aprender a vivir uno encima de otro*” (*ibid*, p.215).

### **3.4. El mercado de suelos como pivote de la recuperación urbana**

Frente a la condición económica y en especial el rol del precio de suelo y del mercado de suelos disponibles en la reestructuración de áreas centrales, se apela a la propuesta teórica de Neil Smith (1979), para comprender por qué Santiago centro se constituyó en un nicho de producción de nuevas viviendas. Ante ello, se recurre al término “*rent gap*”, es decir, el diferencial entre la renta actual y potencial de un terreno como factor explicativo y detonante de un proceso de renovación urbana y gentrificación. En la perspectiva de Smith, en una economía capitalista grandes desembolsos iniciales son necesarios para construir espacios en deterioro, jugando las instituciones financieras un papel importante en el mercado de terrenos urbanos, ya que es necesario crear confianza de que invertir en los espacios centrales es rentable.

#### **3.4.1. Invertir en el centro de Santiago es más rentable que en la periferia. La gran premisa en el marco del Plan de Repoblamiento**

El gobierno local de la comuna de Santiago y en especial el período del alcalde Ravinet, reveló que invertir en áreas centrales era más rentable y menos costosa, frente a la edificación en zonas periféricas, por tanto, los esfuerzos en Santiago centro estuvieron centrados en generar confianza en el mercado inmobiliario, quien posteriormente rentabilizó su negocio. El Plan de Repoblamiento estuvo sustentado en un mercado de suelo que significó grandes desembolsos

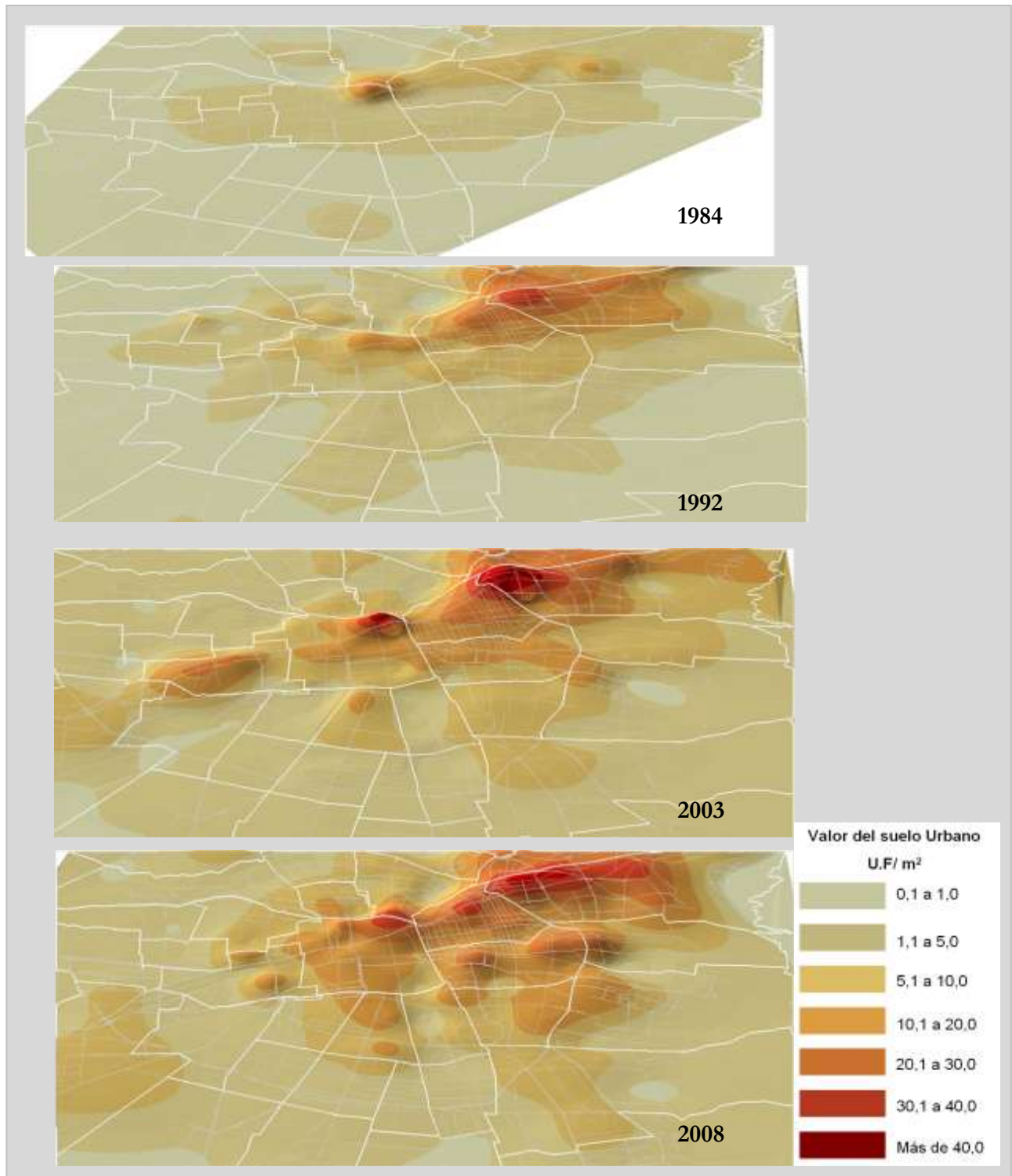
de cooperativas habitacionales que en conjunto con la Cordesan fueron pioneras en generar confianza de que invertir en el centro era rentable. La Cordesan tuvo que recurrir a terrenos municipales con precios de suelos bajos (1 U.F. ó US\$44) ha objeto de hacer productivos los proyectos inmobiliarios. A dichos cambios se sumaron las inmobiliarias privadas que desde la segunda fase del Plan comenzaron a construir nuevas edificaciones.

Mientras el costo de las nuevas construcciones en la periferia de la ciudad aumentaban en el curso de la década de los noventas, la densificación fue viable en la comuna de Santiago, específicamente en los barrios Brasil, Yungay y Balmaceda. Esto último por su condición de deterioro, accesibilidad, disponibilidad de suelos, por la existencia de terrenos a bajos precios y por la definición de un primer polígono de renovación urbana. Antes de iniciado el Plan, específicamente en 1984 el valor del suelo a escala ciudad mostraba la forma cónica clásica con un *peak* en el centro de negocios y en el cono de altos ingresos y, un gradiente en declinación hacia la periferia tal como se expone en la Figura 3- 8. Lo anterior, respondía al patrón de usos de suelos y valores de suelo reconocidos por Hoyt (1933) en la ciudad de Chicago (1979).

En la Figura 3- 8 se revela que el centro fundacional de Santiago era la punta del cono, y el precio del suelo en la ciudad dependía de la cercanía de este centro por prácticamente todos los puntos cardinales. Una leve constante se mantenía al norte de las comunas de Providencia y Las Condes. La periferia por su parte, presentaba valores que no superaban 1 UF/m<sup>2</sup>. Haciendo un corte temporal de la variación del precio de suelo promedio en la ciudad y en su relación con el centro desde 1990 a la fecha se observa que esta figura cónica varía en el espacio y en su forma durante diversos períodos. En 1992 cuando se inicia el Plan la figura cónica comienza a generar dos cimas: mientras el centro histórico mantenía los mismos valores de suelo el eje de las avenidas Providencia y Apoquindo se consolidan alcanzándose el máximo en el sector del barrio El Golf. Los valores superiores a 1 UF/m<sup>2</sup> comienzan a expandirse hacia las comunas pericentrales, en especial en la comuna de Ñuñoa territorio que consolida su mercado de viviendas desde los años ochentas.

En 1997 (Figura 3- 8) la forma cónica clásica con un *peak* en el centro de negocios se deforma al consolidar partes de Las Condes y Vitacura como los sectores de más alto valor de suelo, mientras que el Centro Histórico de Santiago empieza a perder predominancia. Juega un rol importante en este cambio, la aparición de nuevas sub-centralidades en la comuna de La Florida al sur, asociado a la construcción del Mall Plaza Vespucio. El Llano Subercaseaux en San Miguel se consolida como un polo residencial que lentamente acoge proyectos en altura. Estación Central, especialmente en las áreas que concentran centros comerciales (La Estación y corredor Velásquez), aumentan su valor de suelo. Para esta fecha son pocos los sectores con precios de suelo menores de una UF/ m<sup>2</sup>. Para el año 2003 la consolidación del eje Pajaritos, Alameda, Providencia Apoquindo generan dos grandes polos en Las Condes y en Santiago. Prácticamente todo el centro posee valores sobre las 5 UF/ m<sup>2</sup>. El alza en los valores de suelo tiene directa relación con las nuevas opciones residenciales de densidad dentro de la ciudad como en el caso de Ñuñoa, Providencia, Estación Central y San Miguel. Los sectores con precios bajo una UF/ m<sup>2</sup> se asocian a grandes áreas desocupadas como el Aeropuerto Cerrillos, la Viña Cousiño en Peñalolén y el Cerro de Renca.

Figura 3- 8. Variación del precio promedio del suelo en la ciudad de Santiago (1984, 1992, 2003, 2008)



Fuente. Contreras, Y., en base a Boletín de Mercado de Suelos, Trivelli y Cía.



Los precios bajaron en comparación al período 2003, pese a ello ya existen grandes zonas en que el precio de suelo supera las 10 UF/m<sup>2</sup> (US\$ 440). El eje de Américo Vespucio-Ossa con la aparición de la línea 4 del metro potencia los valores de suelos. Se aprecia la aparición de conos menores en Providencia, Ñuñoa, Estación Central y San Miguel, todos éstos fuertemente sustentando en la oferta comercial y residencial que se consolida. Hay que recordar por lo tanto, que el valor del terreno tiende a variar acorde a los largos ciclos de la economía, crece más rápidamente durante periodos de acumulación de capital y declina temporalmente durante las depresiones. Como la suburbanización se apoya en inversiones considerables en tierras, construcción, transporte, etc. también tiende a seguir el patrón cónico.

El crecimiento residencial y demográfico de las comunas de la periferia de la ciudad de Santiago, tuvo fuertes repercusiones sobre el valor del suelo los que “tendieron a valorizarse más de lo que probablemente una buena parte de los proyectos que allí se localizan puedan asumir. En estas condiciones se verifica una reversión de la tendencia a la concentración de inversión inmobiliaria fuera del centro y la comuna de Santiago, comienza a exhibir un liderazgo” (Figueroa, 2006:8-9) reflejado en la posición que ocupa desde el año 2003 a escala metropolitana y en el precio de suelo del centro histórico, barrio Lastarria y Forestal. Si bien, existe un proceso de revalorización de áreas que históricamente estaban obsoletas la Tabla 3- 4 da cuenta de una estabilidad en los precios de suelo de la comuna de Santiago del orden del 9,2 por ciento desde que se aplica el Plan de Repoblamiento. Lo interesante de hacer un análisis de la evolución del precio de la es revelar que antes de la aplicación del Plan de Repoblamiento y en especial entre los años 1984 y 1991 el precio promedio comunal bordeaba los 4,8 UF/m<sup>2</sup>. Dicha condición es ascendente en las fases sucesivas del Plan, fuertemente asociado a la dinámica inmobiliaria que se implanta. Entre 1992 y 1994 la media comunal bordeaba las 8,4 UF/m<sup>2</sup> y en la fase actual la media llega a las 12,9 UF/ m<sup>2</sup> siendo los años 2003, 2007 y donde se registran los mayores valores: 13 y 13,9 y 14,3 UF/ m<sup>2</sup>.

**Tabla 3- 4. Evolución del precio del suelo. Rentabilidad promedio, 1984-2008**

SECTOR	COMUNA	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Promedio	Crecimiento Anual 90-08 (%)
CENTRO	SANTIAGO	3.1	5.6	5.8	7.0	8.3	9.8	10.1	11.0	12.4	13.6	13.2	11.5	11.8	10.1	13.0	12.7	11.7	13.1	13.9	15.2	10.6	9.2%
CENTRO EXTENDIDO	PROVIDENCIA	4.5	8.8	10.9	14.5	17.8	18.4	16.3	20.7	19.4	20.2	19.7	20.5	19.2	19.8	19.4	19.8	20.0	22.8	21.0	21.9	17.8	7.9%
PONIENTE	LAS CONDES	4.2	7.2	10.5	15.6	18.4	18.8	21.5	25.2	23.3	23.9	23.2	23.1	20.9	23.8	20.9	24.3	21.1	20.7	23.6	23.4	19.7	11.8%
	EST. CENTRAL	1.1	2.0	2.0	2.6	3.6	4.5	6.8	6.2	5.9	6.0	7.2	6.1	6.4	9.0	11.8	8.8	8.9	10.1	8.6	7.0	6.2	13.6%
	MAIPU	0.3	0.5	0.7	0.7	1.8	1.5	1.9	2.4	4.5	6.5	2.8	4.3	3.4	4.6	5.5	3.8	5.6	6.6	4.2	5.5	3.4	50.1%
SUR	LA FLORIDA	0.5	0.7	0.7	1.1	1.6	2.0	2.5	3.9	5.3	5.3	5.1	4.4	4.9	5.3	4.2	5.5	4.9	4.9	5.8	5.0	3.7	30.4%
	SAN BERNARDO	0.5	0.8	0.7	1.1	1.3	1.5	1.7	2.4	2.8	3.2	3.4	3.7	2.4	3.0	2.7	2.5	2.6	2.3	5.5	3.6	2.4	19.0%
ORIENTE	PEÑALOLÉN	0.5	0.9	1.0	1.7	2.3	2.0	4.1	4.7	3.3	4.0	3.1	4.1	4.4	4.6	4.5	4.8	7.0	4.0	4.8	6.9	3.6	34.0%
NORTE	HUECHURABA	0.2	0.5	0.7	1.7	1.3	2.2	2.6	3.9	4.8	4.7	3.5	3.7	3.3	3.5	3.9	3.3	3.0	3.3	3.3	3.7	2.9	30.9%
	PROMEDIO AMS	1.5	2.9	3.3	4.4	5.2	6.2	6.7	7.3	7.8	8.6	8.3	7.4	7.4	7.7	7.9	8.2	8.1	9.0	10.1	10.6	6.9	

Fuente. Contreras, Y., en base a Boletín de Mercado de Suelos, Trivelli y Cía. 1984-2008

Esto último coincidiría con la tesis del *rent gap* propuesta por Smith (1979), en especial por el diferencial de rentas entre los sitios eriazos y la renta potencial capitalizada a través de la construcción de edificaciones en altura en el marco del Plan de Repoblamiento. Esto último también aplicable a las casonas antiguas que se rehabilitan como viviendas tipo “lofts” en algunas calles de los barrios Brasil y Yungay. Finalmente, tal como revela Smith (1979) la viabilidad económica de las áreas centrales está sustentada además en el alto costo del

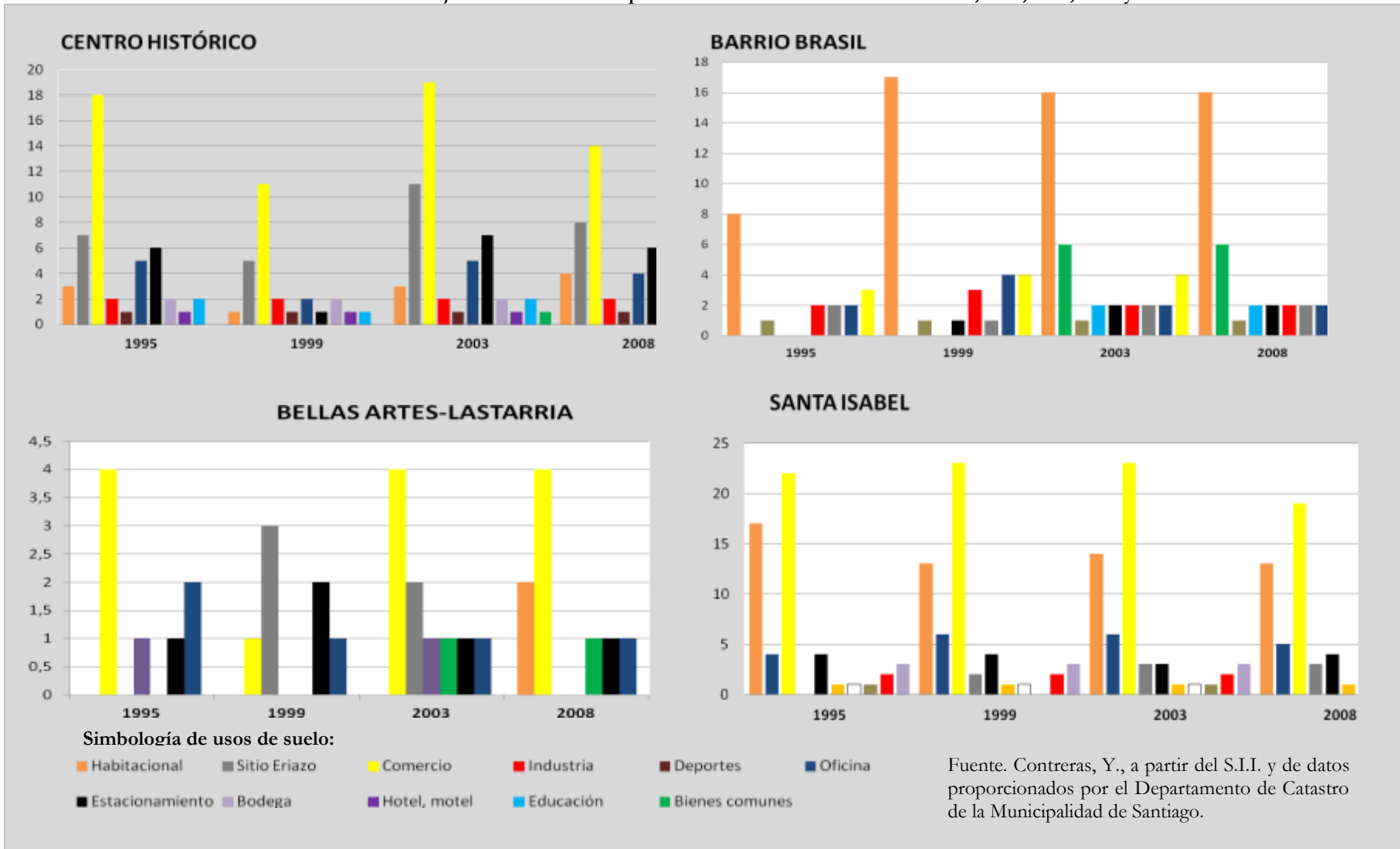
transporte y en los beneficios económicos de la proximidad al trabajo y la conectividad hacia las redes sociales y familiares. Estas ideas son compartidas por la teoría neoclásica del uso de terreno (Alonso 1964, Muth 1969, Mills 1972), donde la suburbanización refleja la preferencia por el espacio y el incremento de la habilidad de pagar por el transporte y otras restricciones.

### 3.4.2. ¿Un mercado inmobiliario y de suelos que propicia la gentrificación residencial?

Tal como se planteó en el capítulo 1, la gentrificación no sólo es un proceso de sucesión y reemplazo voluntario e involuntario de clases medias por otras de ingresos similares o superiores; asociado a ello también es un proceso que genera cambios en los usos de suelos, ya sean residenciales, comerciales, culturales, universitarios, entre otros. Es por ello, que el apartado está consagrado a revelar cuál fue el uso de suelo desplazado por las nuevas ofertas inmobiliarias localizadas en las cuatro áreas de estudio. Ante eso se revisaron las bases prediales de las áreas de estudio, tomando como referencia los datos provenientes del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.) sólo para los años 1995, 1999, 2003 y 2008. Los resultados son significativos, y varían entre un barrio y otro. Se incluyen aquí, algunos cortes de ejes viales (Anexo 1) representativos de los cambios de usos de suelos, especialmente el corredor Santa Isabel que integra los barrios Lira y Almagro en la zona suroriente de la comuna de Santiago, una de las áreas de mayor renovación urbana por densificación y construcción de edificaciones en altura. A esta información, se agregan además, algunos datos proporcionados por algunas inmobiliarias de las áreas de estudios en términos del uso de suelo anterior a la localización del edificio. Esta información considera los edificios construidos desde 1990 al 2010. El Gráfico 3- 4 presenta una evolución de los cambios de usos de suelos en los predios que acogieron nuevas ofertas inmobiliarias. Producto que la información está registrada para algunos años, en cada fecha se sumaron todos los proyectos inmobiliarios construidos hasta ese momento, a objeto de conocer los usos desplazados por las nuevas construcciones. La información se desglosa para las cuatro áreas de estudio.

Dentro de los hallazgos más significativos, se observa en primer lugar que el uso habitacional dentro del Centro Histórico (zona 1) es poco representativo respecto al total de usos de suelos, alcanzado una media para los cuatro años investigados de 7% de representatividad en el total de predios que componen la zona. La mayoría de las ofertas inmobiliarias se construyó sobre destinos “comerciales” tal como se refleja en Gráfico 3- 4 en color “amarillo”. A su vez, las operaciones inmobiliarias se realizaron sobre predios destinados a estacionamientos y sitios baldíos. Con escasa representatividad (menos del 4%) fueron ocupados predios con usos habitacionales. Los ejes Teatinos y San Pablo dentro de la zona 1 fueron donde se transformó un uso habitacional de baja altura por otro de mayor altura. A diferencia de la dinámica inmobiliaria en los barrios Santa Isabel, Brasil y Centro Histórico la zona 2 Bellas Artes-Lastarria acogió un menor número de proyectos en altura, especialmente porque se configura como una zona típica donde se resguarda la altura de las construcciones y el valor patrimonial de la zona. Las actuales operaciones inmobiliarias que se realizaron en la zona 2 se concentran entorno al eje Monjitas, Miraflores y Mac-Iver. Los proyectos inmobiliarios construidos después del 2000, se posaron sobre predios con uso comercial tal como se muestra en el Gráfico 3- 4. A ellos se suman, algunos sitios baldíos, plazas de estacionamientos y en menores casos oficinas.

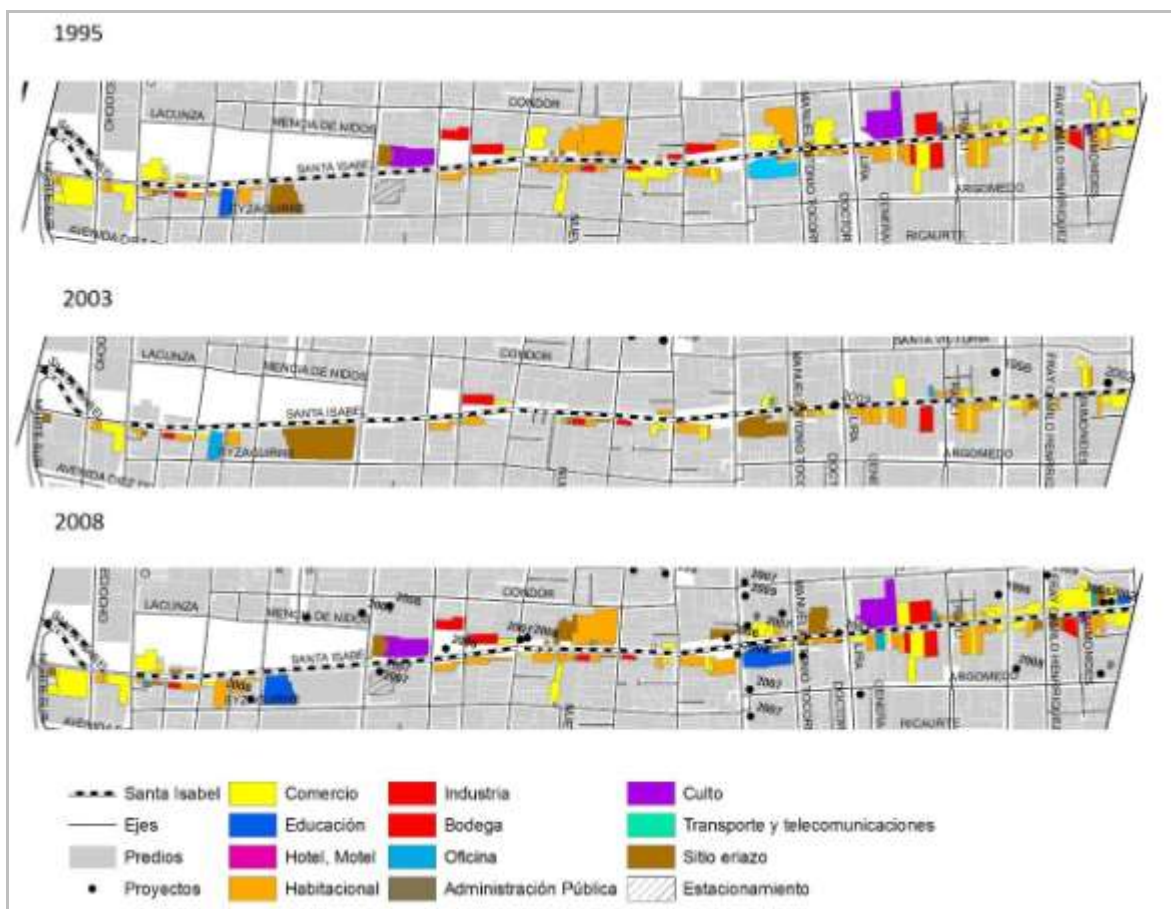
Gráfico 3- 4. Porcentaje de uso de suelo en predios donde existe oferta inmobiliaria, 1995, 1999, 2003 y 2008



En tercer lugar, destaca la zona Brasil (zona 3), área históricamente de usos mixtos donde el destino “habitacional” representa en promedio un 37% del total de predios del barrio. Existen algunos casos de proyectos inmobiliarios instalados en antiguos predios con destino residencial, marcados en color “anarajando” dentro del Gráfico 3- 4. En el año 1995, el 8% de los predios que acogieron ofertas inmobiliarias ocuparon antiguos espacios residenciales. El porcentaje aumentó para los años 1999, 2003 y 2008 alcanzando una media de 17% de predios con uso residencial que acogieron nuevas ofertas inmobiliarias. Sin embargo, si se considera el porcentaje de predios con uso residencial dentro de la zona 2 fueron menores las intervenciones inmobiliarias construidas sobre predios con uso residencial. El resto de los proyectos inmobiliarios se localizaron en predios con usos mixtos, entre éstos, educación, oficina, sitios baldíos, estacionamientos, entre otros, similares. Algunas de las operaciones inmobiliarias que ocuparon antiguos sitios residenciales se realizaron en torno a la Plaza Brasil donde hoy existen dos edificios lofts, así como también en algunos predios de las calles Moneda, Catedral y Santo Domingo (Anexo 1).

En la Figura 3- 9 (Anexo 1) se expone un corte esquemático del corredor Santa Isabel un de las áreas de mayor cambio urbano y social dentro de la comuna de Santiago:

**Figura 3- 9. Proceso de reconversión urbana y residencial en la zona Santa Isabel. 1995, 2003 y 2008**



Fuente. Contreras en base a permisos de edificación. Municipalidad de Santiago (Departamento de catastro), 1990-2008 y bases del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), 1980-2008.

Tal como se expone en la Figura 3- 9 (Anexo 1) el corredor Santa Isabel al sur del centro de Santiago mutó significativamente desde 1995 en adelante lo que explica además que quienes llegan a sus predios aledaños tengan un perfil distinto y distante respecto a quienes escogieron los barrios Brasil, Yungay, Bellas Artes o Lastarria. A lo largo del eje Santa Isabel (Figura 3- 9) se observa la transformación de usos comerciales a residenciales. El resultado de la transformación resultó en un paisaje residencial “en altura” que introdujo fuertes modificaciones no sólo en los usos de suelos que hoy se instalan sino también, en la expulsión de antiguos residentes de bajos ingresos y arrendatarios que habitaban en torno al corredor. Aproximadamente el 20% de las operaciones inmobiliarias ocupó zonas con usos comerciales y menos del 15% se desarrollaron sobre usos residenciales. Hay que rescatar que esta zona el uso residencial es significativo respecto al total de predios. En el año 1995 la residencia representaba el 45% del total predial cifra que se reduce a 41% en el año 2008. La mayoría de las operaciones de ocupación de antiguas residencias se ha desarrollado en torno al corredor Santa Isabel, zona que entre los ejes San Diego y Lira albergaba algunos cités y residencias de segmentos de bajos ingresos, tal como se indagó en terreno, ya sea a través de entrevistas con algunos inversionistas inmobiliarios, así como también de la conversación con antiguos residentes.

### **3.5. El centro de Santiago, un espacio de atracción residencial para habitantes de mayores ingresos**

Para caracterizar los rasgos socioeconómicos de los habitantes que arriban a la comuna de Santiago, se analizaron las variaciones de los grupos socio-ocupacionales (GSO) propuestos en la metodología de De Mattos, Riffo, Yáñez y Salas (2005). Dos fueron las categorías de mayor análisis: GSO “Dirigentes” y “Medios” por ser representativos de los cambios socio-ocupacionales de la comuna y de sus barrios y por cuanto ellos reflejan a los grupos sociales superiores que llegan al área central. Estos datos derivan del Censo de Población y Vivienda (INE) para los años 1992 y 2002. Los dirigentes corresponden a profesionales de las ciencias físicas, químicas y matemáticas y de la ingeniería, profesionales de las ciencias biológicas, la medicina y la salud, otros profesionales científicos e intelectuales, miembros de los poderes ejecutivo y legislativo y personal directivo de la administración pública, directores de empresa (tienen 3 o más directores). Los medios responden a fuerzas armadas, carabineros e investigaciones, profesionales de la enseñanza, técnicos y profesionales de nivel medio de las ciencias físicas y químicas, la ingeniería y afines; de las ciencias biológicas, la medicina y salud; maestros e instructores técnicos; otros técnicos medios; oficinistas y empleados en trato directo con el público y gerentes de pequeñas empresas. Las categorías socio-ocupacionales con las que trabaja el INE y que incluye el estudio de De Mattos et al (2005, 2007) en su investigación se presenta en la Tabla 3-5:

Tabla 3- 5. Categorías socio-ocupacionales, “GSO” (INE)

Tipología GSO y sus características	
Dirigentes	Medios
Miembros del ejecutivo y legislativo y directivos de la administración pública Directores empresas (3 o mas directores) Profesionales de las ciencias físicas, químicas, matemáticas e ingeniería. Profesionales de las ciencias biológicas, medicina y salud Otros profesionales	Gerentes pequeñas empresas (1 o 2 directores) FF.AA. Carabineros e investigaciones Profesionales de la enseñanza Técnicos medios de las ciencias físicas, químicas e ingenieriles. Técnicos medios de las ciencias biológicas, medicina y salud Maestros e instructores técnicos Otros técnicos medios Oficinistas y empleados en trato directo con público
Trabajadores del comercio y servicio	Obreros
Servicios personales, protección y seguridad Modelos, vendedores y demostradores	Oficiales y operarios industrias extractivas y construcción Oficiales y operarios de la metalurgia, construcción, mecánica y afines Mecánicos de precisión, artesanos artes gráficas y afines Otros oficiales operarios y artesanos de las artes mecánicas Operadores de instalaciones fijas y afines Operadores de máquinas y montadores Conductores de vehículos y operadores de equipos pesado
Agrícolas	Trabajadores “no calificados”
Agricultores calificados de explotaciones con destino al mercado Trabajadores agropecuarios de subsistencia	Trabajadores no calificados Trabajadores no calificados de ventas y servicios Peones agropecuarios, forestales, pesqueros y afines Peones de la minería, construcción, industria y transporte

Fuente. De Mattos, Riffo, Yáñez y Salas, 2005 y 2007.

### 3.5.1. Grupos socio-profesionales dirigentes y medios llegan al centro de Santiago

La Tabla 3-6 compara los cambios en las categorías socio-ocupacionales en la comuna de Santiago versus la Región Metropolitana de Santiago (R.M.S.) (De Mattos, Yáñez, Riffo y Salas, 2005). Ambas escalas geográficas sufren un progresivo aumento de los grupos socio-ocupacionales altos (dirigentes) y medios, especialmente por el aumento de los sectores concentrados en las partes más bajas de la estructura socio-ocupacional y por la disminución de los grupos más bajos, entre éstos obreros y trabajadores no calificados. El cambio más significativo en la comuna fue el aumento porcentual de un 6% del grupo dirigente en el período intercensal 1992 a 2002, es decir, crece un 3,6 veces más respecto a la Región Metropolitana de Santiago (R.M.S.). En cuanto a los GSO Medios, la diferencia en ambas escalas es de 1,0 punto porcentual presentado la comuna una diferencia de 4,3% respecto al 3,6% de la RMS. Realizando un ranking del peso relativo de los GSO Dirigentes y Medios para los años 1992 y 2002, se concluye que la comuna se vuelve una opción residencial para personas de categorías socio-profesionales superiores pese a perder más de 30.000 habitantes

en dicho período intercensal. Si bien es cierto que el ranking es liderado por las comunas históricamente concentradoras de los ingresos socioeconómicos altos, es decir, Vitacura, Providencia, Las Condes, La Reina y Lo Barnechea, la comuna de Santiago delimita el cono oriente con un porcentaje de concentración de 8,6% en 1992 y un aumento al 14,6% en el año 2002 manteniéndola en la posición número 7 de las comunas con mayor concentración de GSO dirigentes en ambos años. De forma específica y comparando la posición en el ranking de la comuna versus la RMS, respecto a los GSO Medios se observa un aumento del lugar 7 en 1992 al 3 en el 2002 lo que es significativo desde el punto de vista de la penetración de un segmento socio-ocupacional que probablemente subvaloraba la vida en las áreas centrales o tal vez, no encontraba una oferta residencial acorde a sus necesidades antes de los años noventa. En el 2002 la comuna de Santiago desplazó por ejemplo, a territorios de altos ingresos como la comuna de Las Condes cuyo porcentaje de concentración de GSO Medios pasó de 43,5% a 43,3%. Esta tendencia a la concentración de grupos socio-ocupacionales medios está asociada a la oferta residencial que masivamente penetró en el centro en el marco del Plan de Repoblamiento.

Los cambios en la estructura de la comuna de Santiago son significativos respecto de la R.M.S., ya que evidencian una fuerte movilidad residencial y espacial hacia el área central de la ciudad, y una preferencia por categorías socio-profesionales superiores, que se ven favorecidas por un centro metropolitano que refuerza su jerarquía urbana y se consolida de forma lineal a través, de centralidades como Providencia y el barrio El Golf. Cabe recordar, que Santiago Centro es el principal centro de trabajo metropolitano lo que expresa su constante vigencia como distrito central de negocios. Los resultados de la última Encuesta Origen y Destino de Viajes “EOD” (Sectra, 2006) revelan que las zonas centro (comuna de Santiago) y oriente (Providencia, Ñuñoa, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea y La Reina) atraen un 21,1% (1.004.957) y 19,2% (914.257) del total de desplazamientos intersectoriales a escala metropolitana, condición que podría también ser una de las causas del por qué la comuna en el último período intercensal captura a gso dirigentes y medios.

En cuanto a los GSO medios incluyendo a los gerentes de pequeñas empresas, se observa que su peso relativo se incrementa en 4,3 puntos porcentuales, pasando de 41,8% en 1992 a 46,2% en el 2002. Al excluir a los gerentes de pequeñas empresas, los grupos medios experimentan una variación porcentual positiva del 9,6% respecto del total de GSO comunales. El incremento de los grupos medios está asociado por sobre todo, al incremento de los subgrupos, entre éstos, otros técnicos y profesionales de la enseñanza los que aumentan en 13,9 y 3,7 puntos porcentuales para el período intercensal. Esto último, significó la incorporación de 13.093 y 3.490 personas en dichas categorías. Los GSO “trabajadores del comercio y servicios” aumentan en 0,2 puntos porcentuales pasando de 13.568 a 14.400 personas. El GSO agrícola que representaba 0,39 puntos porcentuales en el año 1992 incrementa a 0,47 puntos al año 2002. Esto último significó la incorporación de 94 personas en esta categoría.

Tabla 3- 6. Comuna de Santiago. Cambios en las categorías socio-ocupacionales, 1992-2002

CATEGORÍAS SOCIOOCUPACIONALES GSO	CAMBIO EN LA PEA 1992-2002							
	1992	%	2002	%	Var. Intercensal 92-02	% del Total 92	% Total 02	Var. Porcentual 92-02
<b>DIRIGENTES</b>	<b>7,690</b>	<b>100%</b>	<b>13,675</b>	<b>100.0%</b>	<b>77.8%</b>	<b>8.6%</b>	<b>14.6%</b>	<b>6.0%</b>
Poder Ejec. Y Legil.	81	1.1%	68	0.5%	-16%	0.1%	0.1%	0.0%
Direct. Empresas	637	8.3%	726	5.3%	14%	0.7%	0.8%	0.1%
Profesionales de las Ciencias Físicas, Químicas, Matemáticas e Ingeniería	1,666	21.7%	4,118	30.1%	<b>147%</b>	1.9%	4.4%	2.5%
Profesionales de las Ciencias Biológicas, Medicina y Salud	1,684	21.9%	2,590	18.9%	54%	1.9%	2.8%	0.9%
Otros Profesionales Científicos e Intelectuales	3,622	47.1%	6,173	45.1%	<b>70%</b>	4.0%	6.6%	2.6%
<b>MEDIOS</b>	<b>37,417</b>	<b>100%</b>	<b>43,157</b>	<b>100.0%</b>	<b>15.3%</b>	<b>41.8%</b>	<b>46.2%</b>	<b>4.3%</b>
Fuerzas Armadas	1,736	4.6%	1,307	3.0%	-25%	1.9%	1.4%	-0.5%
Gerente de Pq. Empresas	11,541	30.8%	5,458	12.6%	-53%	12.9%	5.8%	-7.1%
Profesores de la Enseñanza	1,543	4.1%	5,033	11.7%	<b>226%</b>	1.7%	5.4%	3.7%
Técnicos y Profesionales de Nivel Medio	3,636	9.7%	4,124	9.6%	13%	4.1%	4.4%	0.3%
Maestros e Instructores Técnicos	418	1.1%	703	1.6%	68%	0.5%	0.8%	0.3%
Otros técnicos	2,705	7.2%	15,798	36.6%	<b>484%</b>	3.0%	16.9%	13.9%
Oficinistas	9,047	24.2%	7,701	17.8%	-15%	10.1%	8.2%	-1.9%
Empleados de trato directo con el público	6,791	18.1%	3,033	7.0%	-55%	7.6%	3.2%	-4.3%
<b>TRABAJADORES DEL COMERCIO Y SERVICIOS</b>	<b>13,568</b>	<b>100%</b>	<b>14,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.1%</b>	<b>15.2%</b>	<b>15.4%</b>	<b>0.2%</b>
Servicios personales, protección y seguridad	6,067	44.7%	7,008	<b>48.7%</b>	<b>16%</b>	6.8%	7.5%	0.7%
Modelos, vendedores y demostradores	7,501	55.3%	7,392	<b>51.3%</b>	-1.5%	8.4%	7.9%	-0.5%
<b>OBREROS</b>	<b>16,440</b>	<b>100%</b>	<b>10,888</b>	<b>100.0%</b>	<b>-33.8%</b>	<b>18.4%</b>	<b>11.6%</b>	<b>-6.7%</b>
Oficiales y operarios industrias extractivas y construcción	2,302	14.0%	1,573	14.4%	-32%	2.6%	1.7%	-0.9%
Oficiales y operarios de metalurgia, construcción y afines	2,827	17.2%	2,108	19.4%	-25%	3.2%	2.3%	-0.9%
Mecánicos de precisión, artesanos, operarios de artes gráficas y afines	1,521	9.3%	1,139	10.5%	-25%	1.7%	1.2%	-0.5%
Otros oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y otros oficios	4,641	28.2%	2,343	21.5%	-50%	5.2%	2.5%	-2.7%
Operadores de instalaciones fijas y afines	181	1.1%	171	1.6%	-6%	0.2%	0.2%	0.0%
Operadores de máquinas y montadores	1,929	11.7%	966	8.9%	-50%	2.2%	1.0%	-1.1%
Conductores de vehículos y operarios de equipos pesados y móviles	3,039	18.5%	2,588	23.8%	-15%	3.4%	2.8%	-0.6%
<b>TRABAJADORES NO CALIFICADOS</b>	<b>13,976</b>	<b>100%</b>	<b>10,919</b>	<b>100.0%</b>	<b>-21.9%</b>	<b>15.6%</b>	<b>11.7%</b>	<b>-3.9%</b>
Trabajadores no calificados de ventas y servicios	12,451	89.1%	8,737	80.0%	-30%	13.9%	9.3%	-4.6%
Peones agropecuarios, forestales, pesqueros y/o afines	59	0.4%	117	1.1%	<b>98%</b>	0.1%	0.1%	0.1%
Peones de la minería, construc., indus. Manufacturera y transporte	1,466	10.5%	2,065	18.9%	41%	1.6%	2.2%	0.6%
<b>AGRÍCOLAS</b>	<b>354</b>	<b>100%</b>	<b>448</b>	<b>100.0%</b>	<b>26.6%</b>	<b>0.4%</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.1%</b>
Agricultores calificados de explotaciones con destino al mercado	353	99.7%	445	99.3%	26%	0.4%	0.5%	0.1%
Trabajadores agropecuarios de subsistencia	1	0.3%	3	0.7%	<b>200%</b>	0.0%	0.0%	0.0%
<b>TOTALES</b>	<b>89,445</b>		<b>93,487</b>			<b>191.4%</b>	<b>185.4%</b>	

Fuente. Contreras, Y., a partir de datos procesados en redatam-plus (CELADE-CEPAL), Instituto Nacional de Estadísticas, I.N.E., 1992-2002



Respecto a los trabajadores no calificados, éstos disminuyeron en el último período intercensal con una pérdida porcentual de -3,9% lo que equivale a más de 3.000 personas. El mayor aumento en este último grupo se concentró en las sub-categorías “peones agropecuarios, forestales, pesqueros y otros afines”, presentando una variación intercensal positiva de 98,0 por ciento. Los peones de la minería, construcción, industria, manufacturera y transporte aumentaron en 41,0%. Dicho aumento es poco significativo si se compara con el aumento porcentual a escala RMS de 2,6% en el último período intercensal. A nivel de subgrupo los aportes son equilibrados entre modelos, vendedores y demostradores y servicios personales, protección y seguridad no obstante el primer grupo, presenta una variación intercensal negativa de -1,5% perdiendo más de 100 personas. El segundo grupo aumenta en 941 personas lo que equivale a una variación porcentual de 0,7. El GSO “obreros”, es el que muestra una mayor disminución en el período 1992-2002 al igual que en la RMS, cayendo su peso relativo en -7,4 puntos porcentuales, lo que representa una pérdida de más de 5.500 personas. Los subgrupos de mayor disminución fueron “otros oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y otros oficios y operadores de máquinas y montadores”. Esto último daría cuenta de un proceso de des-proletarización al interior de la comuna. Finalmente, las investigaciones de De Mattos et al (2005 y 2008) dan cuenta de la importancia que adquieren los profesionales de la enseñanza y los técnicos en la comuna de Santiago, condición que se confirma en la Tabla 3-6. Los autores mencionan como patrones de localización de éstos grupos los barrios Lira-Almagro, principalmente en torno al corredor Santa Isabel, República, Ejército, Brasil, Balmaceda, Parque O’Higgins y Club Hípico. Estos barrios atraen un número creciente de ofertas inmobiliarias de departamentos de uno, dos y tres dormitorios, aunque existen algunas zonas del centro histórico tradicional especializadas en departamentos de un dormitorio.

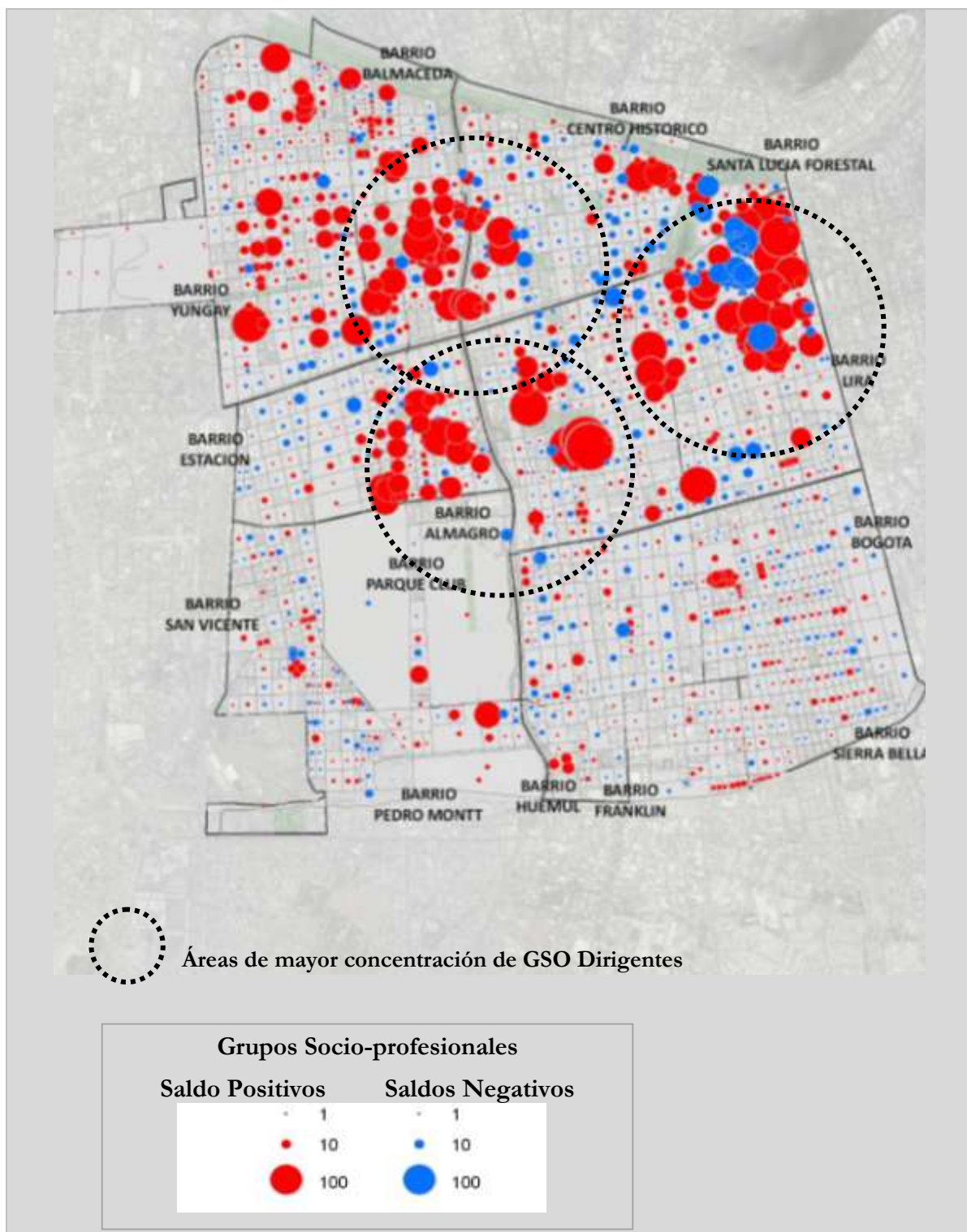
### 3.5.2. Grupos socio-profesionales asentados en barrios históricos y patrimoniales

Considerando los datos y reflexiones precedentes, se observa un aumento significativo de los GSO dirigentes y medios dentro de la comuna de Santiago, cuya distribución a escala barrial se observa en la Figura 3-10. En color rojo aparecen las zonas de variación positiva de los grupos dirigentes, por cuanto son lo que mayores cambios han tenido dentro del último período intercensal. En color azul están indicadas las manzanas que pierden participación de la categoría dirigente en el último período intercensal. Hay diferentes manzanas de la comuna de Santiago que ganan en participación de GSO dirigentes, de ahí que fuera necesario descubrir vía análisis de la oferta inmobiliaria zonas especializadas en habitantes de mayores ingresos. Tres son las áreas de variación positiva marcadas con un círculo negro en línea discontinua en la Figura 3-10: en primer lugar, el barrio Ejército (247%), espacio que hoy concentra un número significativo de nuevas universidades y centros de educación los que en la mayoría de los casos ocuparon casonas antiguas e iniciaron un proceso de reciclaje y reutilización. Las zonas donde los dirigentes no son representativos son los barrios Concha y Toro (-54,4%); Estación (-31,5%) y San Vicente (-13,4%) (Figura 3-10). Sin embargo, desde el año 2006 se observa un interesante proceso de reciclaje de antiguas construcciones en el barrio Concha y Toro, en especial el arribo de ofertas comerciales sofisticadas como los restaurantes Zully y Tales y la construcción de hoteles para turistas. No obstante, la información expuesta en la Figura 3-10 no captura las transformaciones residenciales y culturales de algunas zonas después del año 2002. En dichas áreas, actualmente hay en proceso de reconversión antiguas casonas con fines residenciales. Esto último correspondería al proceso de gentrificación clásico propuesto por Glass (1964), Smith (1979) y Ley (1982), entre otros.

Al consultar la localización de estos grupos dirigentes de manera sub-clasificada para el año 2002, la Figura 3-11 revela un patrón de concentración oriental de los “los miembros del poder ejecutivo y directores de empresas”; no obstante, el grupo “profesionales de las ciencias y otros intelectuales” está distribuido en todo el territorio comunal, pero concentrados mayoritariamente en los barrios San Francisco y Santa Isabel (Lira), es decir, en nuevas áreas que acogen inversiones inmobiliarias después de 1998. Tal como sucede con los GSO dirigentes, los grupos medios tienden a localizarse próximos a éstos, aunque su patrón de ubicación es disperso en torno a diferentes barrios de la comuna de Santiago. Los miembros del poder ejecutivo, grandes empresarios y profesionales de la ciencia se localizan en la zona de contacto con el cono oriente de altos ingresos, en cambio, los medios se dispersan en todas las áreas que ofertan nuevos proyectos inmobiliarios en altura. La diferencia entre estos dos grupos radica en el tipo de hábitat donde viven. Los dirigentes mayoritariamente ocupan departamentos antiguos que reciclan y rehabilitan; en cambio, los medios ven en la compra de un departamento nuevo una opción más rentable. Al año 1992 sólo dos barrios concentraban más del 50% de su población económicamente activa dentro de esta categoría, entre estos, barrios San Francisco (50,7%) y Centro Histórico (50,6%). En orden de importancia destacan los barrios Brasil, Lira y Bellas Artes-Lastarria (Santa Lucía Forestal). Al año 2002 son seis barrios donde más del 50% de su población económicamente activa pertenece a los grupos socio-ocupacionales medios: Parque O’Higgins, Concha y Toro, y Ejército los que desplazan en posición a los barrios Lira y Brasil.

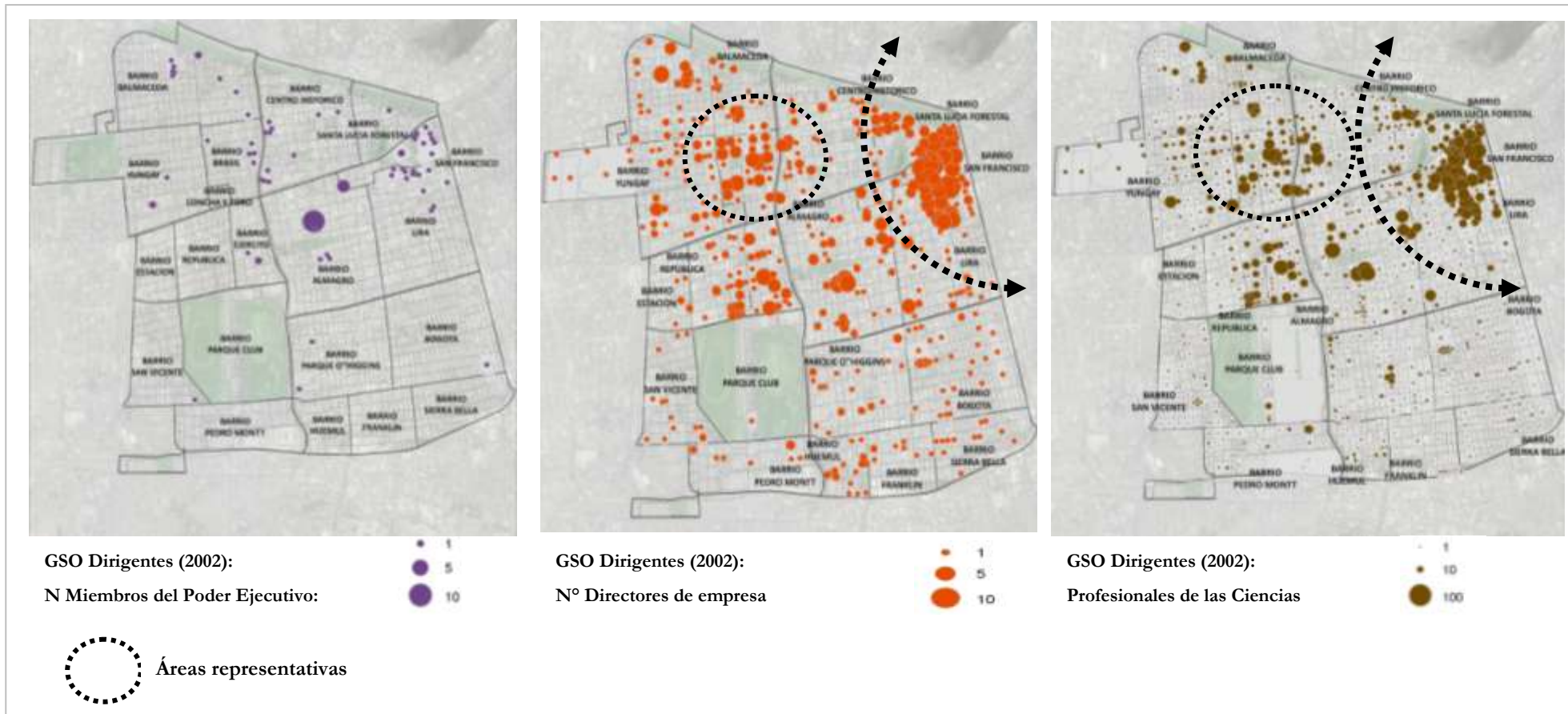
Figura 3- 10. Patrón de localización de los grupos socio-profesionales “Dirigentes”

Variación intercensal 1992-2002 (%): saldos positivos y negativos



Fuente. Contreras, Y. a partir de procesamiento a partir de Redatam y datos INE, 1992 y 2002

Figura 3- 11. GSO Dirigentes: Miembros del Poder Ejecutivo, Directores de Empresas y profesionales de la ciencia a nivel de barrios (2002)



Fuente: Contreras, Y., a partir de procesamiento Redatam-plus CEPAL, y datos INE, 1992-2002

Al ordenar en un ranking el peso relativo de los grupos socio-ocupacionales medios a escala barrio y tomando como referencia el año 2002, se concluye que la expansión de éstos es significativa en toda la comuna, principalmente en barrios deteriorados como Parque O'Higgins, Pedro Montt, Bogotá y San Vicente. La Tabla 3-7 revela la variación intercensal de los grupos medios al interior de la comuna de Santiago. Al igual que los GSO dirigentes, se localizan en las zonas de verticalización y recuperación urbana.

**Tabla 3- 7. Concentración de Gso Medios a nivel de barrios de la comuna de Santiago, 1992-2002**

BARRIO	POB92	MED 92	% respecto total Pob.	POB02	MED 02	% respecto total Pob.	Diferencia
Sierra Bella	9.151	1.207	13,2%	6.027	968	16,1%	2,9%
<b>Centro Historico</b>	<b>12.255</b>	<b>2.802</b>	<b>22,9%</b>	<b>11.433</b>	<b>3.208</b>	<b>28,1%</b>	5,2%
Concha y Toro	830	153	18,4%	<b>347</b>	<b>93</b>	<b>26,8%</b>	<b>8,4%</b>
Parque O'Higgins	17.672	2.860	16,2%	11.910	2.229	18,7%	2,5%
San Vicente	13.108	1.825	13,9%	8.551	1.365	16,0%	2,0%
Almagro	20.135	3.587	17,8%	<b>18.260</b>	<b>4.294</b>	<b>23,5%</b>	5,7%
Pedro Montt	11.865	1.272	10,7%	11.583	1.526	13,2%	2,5%
Estacion	4.710	672	14,3%	2.399	408	17,0%	2,7%
<b>Santa Lucia Forestal</b>	<b>7.783</b>	<b>1.707</b>	<b>21,9%</b>	<b>6.240</b>	<b>1.807</b>	<b>29,0%</b>	<b>7,0%</b>
Bogota	19.223	2.738	14,2%	13.029	2.156	16,5%	2,3%
Yungay	18.092	2.665	14,7%	17.120	3.488	20,4%	5,6%
Franklin	4.298	524	12,2%	3.193	481	15,1%	2,9%
Lira	19.396	3.858	19,9%	<b>21.534</b>	<b>5.556</b>	<b>25,8%</b>	5,9%
<b>San Francisco</b>	<b>7.955</b>	<b>1.769</b>	<b>22,2%</b>	<b>7.667</b>	<b>1.876</b>	<b>24,5%</b>	2,2%
<b>Brasil</b>	<b>9.372</b>	<b>1.877</b>	<b>20,0%</b>	<b>11.874</b>	<b>3.066</b>	<b>25,8%</b>	5,8%
Balmaceda	23.774	3.379	14,2%	22.713	4.556	20,1%	5,8%
Huemul	6.266	931	14,9%	3.930	745	19,0%	4,1%
Ejercito	7.098	1.103	15,5%	6.457	1.634	25,3%	<b>9,8%</b>
Parque Club	1.704	253	14,8%	<b>1.426</b>	<b>425</b>	<b>29,8%</b>	<b>15,0%</b>
Republica	13.123	2.201	16,8%	8.442	1.852	21,9%	5,2%
<b>Total</b>	<b>227.810</b>	<b>37.383</b>		<b>194.135</b>	<b>41.733</b>	<b>432%</b>	5,2%

Fuente. Contreras, Y., en base a Censo de Población y Vivienda, INE, 1992, 2002.

En el caso de la sociedad chilena estudiar el concepto clase media se ha vuelto complejo, especialmente porque “las clasificaciones sociales se parecen cada vez más a constelaciones en movimiento” (Joignant y Güel, 2009:13). Entre la década de los años 50s y 70s la clase media era fácilmente reconocible, en cambio hoy, enfrentan fuertes heterogeneidades internas y porosidades que hacen difíciles establecer sus fronteras (ibid). De ahí que la aplicación de entrevistas en profundidad revele el perfil social, económico y cultural de las personas que arribaron al centro de Santiago a inicios de los años noventas, y en especial, aquellos grupos que no fueron parte de las encuestas censales de los años 1992 y 2002.

### 3.5.3. Clases medias altas y altas en el centro de Santiago: un reporte a partir de estudios de mercado

A objeto de caracterizar el perfil socioeconómico de los nuevos habitantes que llegan a las zonas a inicios de los años noventas, se superponen los grupos socio-ocupacionales (GSO) propuestos por INE (2002) y trabajados a partir de la metodología de De Mattos et al (2005) a las variables trabajadas por los estudios de mercado, principalmente la estratificación socioeconómica de la empresa Adimark (GSE). No obstante, se asume la neutralidad de la metodología, e incluso los criterios inadecuados que utilizada a la hora de segmentar o estratificar los hogares chilenos. Sin embargo, no se cuenta con información específica que permita concluir con mayor rigurosidad el perfil socioeconómico de los nuevos habitantes del centro, salvo algunos censos inmobiliarios y entrevistas con expertos.

Los cambios sociales, económicos y culturales de la sociedad chilena en los últimos tiempos, pone en tensión y en cuestión las categorías usadas para estratificar a la población. Incluso, ante un escenario de capitalismo avanzado surgen nuevas categorías socioterritoriales que las fuentes estadísticas y los estudios de mercado son incapaces de revelar y que en muchos casos, “suelen ser muy voluntaristas, contradictorias entre sí y efímeras en el tiempo” (Joignant y Güel, 2009:13). Asumiendo el riesgo de cruzar los GSO con los datos derivados de Adimark (GSE), principalmente porque tienden a ser reflejo de la distribución de prestigios, formas de consumo y tenencia de bienes, la tesis asume que las evidencias de racionalidad en términos de estratificación de los nuevos habitantes del centro derivan de las entrevistas en profundidad. La tesis no busca definir teóricamente que son y qué significa ser clase media o alta, no existe consenso en Chile de la forma como categorizar tales grupos. Las líneas de demarcación socio-territorial están en constante movimiento y que en Chile han sido débilmente estudiadas, tal como lo aseveran Joignant y Güel (2009). La magnitud y fisonomía del amplio grupo medio en el centro de Santiago en función de las categorías socio-ocupacionales dependerá de cómo se enfoque su estudio. Algunos los clasificarán en función de sus ingresos, capacidad de consumo, prestigio asociado a la ocupación que desempeñan o nivel de educación, entre otros. Esto último ha sido ampliamente discutido por Espinoza y Barozet (2009) en el artículo “¿De qué hablamos cuando decimos “clase media”? Perspectivas sobre el caso chileno”.

Continuando con la metodología Adimark, que cruza las variables nivel de ocupación del jefe de hogar y la tenencia de un conjunto de bienes para estimar el nivel socioeconómico de los hogares. Los 10 bienes que incluye son: ducha, tv color, refrigerador, lavadora, *calefont*, microondas, tv cable, pc, internet y vehículo. A partir de esas dos variables reconoce cinco estratos socioeconómicos que parte del más alto (ABC1) al más bajo (E) presentados en la Tabla 3-8:

Tabla 3- 8. Grupos socioeconómicos (GSE) a partir de la metodología de mercados “Adimark”

Estrato	Nivel de educación del jefe de hogar y	Conjunto de bienes que posee
<b>Alto ABC1</b>	Técnica incompleta, completa, universitaria incompleta o completa	Entre 8 a 10 bienes
<b>Medio alto C2</b>	Media incompleta o completa, técnica incompleta, completa, universitaria incompleta o completa	Entre 5 a 10 bienes
<b>Medio C3</b>	Sin estudios, básica completa o incompleta, media incompleta o completa, técnica incompleta, completa, universitaria incompleta o completa	Entre 4 a 10 bienes
<b>Medio bajo D</b>	Sin estudios, básica completa o incompleta, media incompleta o completa	Entre 0 y 8 bienes
<b>Bajo E</b>	Sin estudio, básica incompleta o completa	Entre 0 y 4 bienes

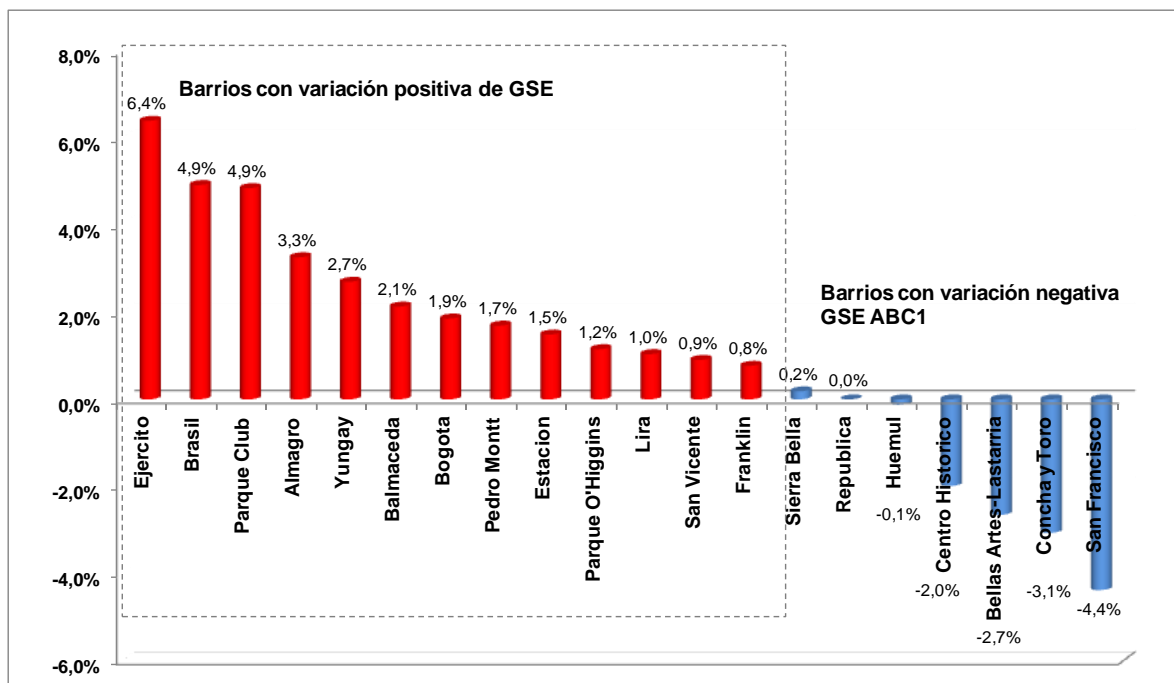
Fuente. Mapa socioeconómico de Chile.

[http://www.adimark.cl/medios/estudios/Mapa\\_Socioeconomico\\_de\\_Chile.pdf](http://www.adimark.cl/medios/estudios/Mapa_Socioeconomico_de_Chile.pdf)

A partir de la estratificación presentada en la Tabla 3-8 que clasifica a los hogares en función de un número determinado de bienes y del nivel de instrucción del jefe de hogar, se cruzó esa información con la localización de jóvenes profesionales entre 25 y 34 años por ser un grupo etario representativo de procesos de gentrificación. Esto último entregó luces sobre la concentración de jóvenes profesionales de ingresos superiores a la población preexistente. De ahí que se derivan las siguientes conclusiones.

El Gráfico 3-5 muestra la variación intercensal 1992-2002 de los grupos socioeconómicos medios altos (ABC1), localizados en los diferentes barrios de la comuna de Santiago. La principal conclusión es la concentración de éstos (Gráfico 3-5) entorno a los barrios Bellas Artes-Lastarria, San Francisco-Lira, Ejército y Brasil. Al año 1992 los barrios de estudio Bellas Artes-Lastarria concentraban más de un 12% de los hogares dentro de ésta categoría. Sin embargo, al año 2002 los barrios Ejército y Brasil pasan a los primeros lugares como territorios concentradores de estratos socioeconómicos medios altos. Esto último revelaría que el movimiento de población de ingresos superiores se expande hacia áreas no tan centrales como Ejército (14,6%), Brasil (12,5%) e incluso Parque Club Hípico (8,9%). Al mismo tiempo, al analizar la variación intercensal de los estratos medios, lo primero que llama la atención que en el año 1992 sólo tres barrios tenían más de un 30% de sus hogares dentro de esta categoría, en cambio al año 2002 ocho son los barrios que tienen más de un 30% de sus hogares clasificados como estratos medios, destacando los barrios Ejército y Brasil. La expansión de los grupos medios alcanza incluso, a barrios como Almagro y Pedro Montt zonas de usos de suelos mixtos, asociados a talleres, industrias y comercio de menor calidad.

Gráfico 3- 5. Barrios de la comuna de Santiago. Variación de los grupos socio-económicos medios altos (Abc1) por barrios

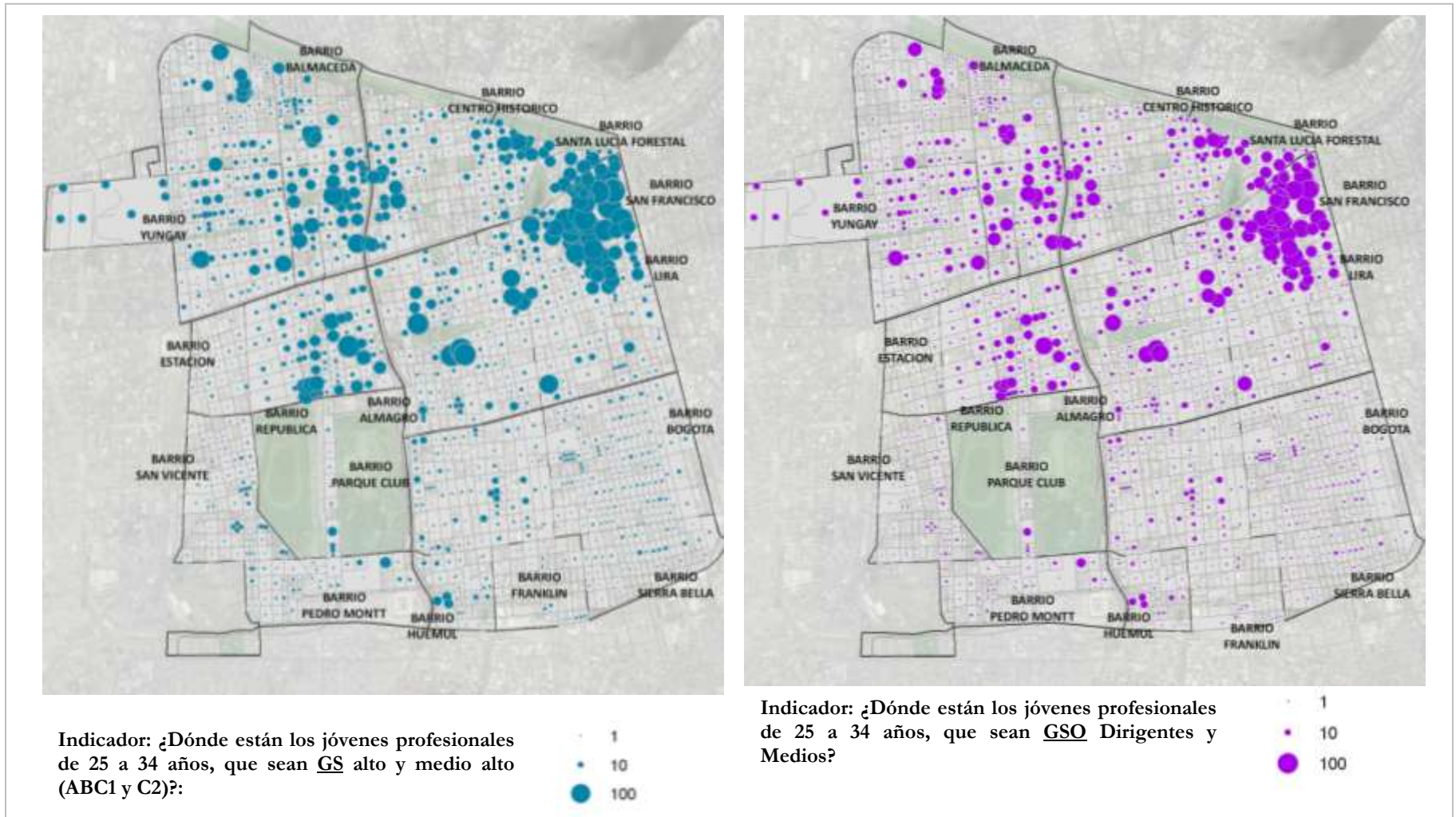


Fuente. Contreras, Y., procesamiento a partir de Redatam y datos INE, 1992 y 2002

Al determinar dónde se localizan los estratos socioeconómicos medios altos y medios y los jóvenes profesionales entre 25 y 34 años, el resultado es similar: hay una fuerte concentración en los barrios Bellas Artes-Lastarria, Brasil, Lira-Almagro. Todos estos barrios sufren un aumento significativo de la población joven entre 25 y 34 años e incluso, algunos manifiestan un crecimiento de la población entre 35 y 44 años. Esto último observable en la figura 3-12. No es extraño que el Centro Histórico no aparezca como área de cambio, ya que sus transformaciones se evidencian después del Censo de Población 2002, en especial la llegada de nuevas operaciones inmobiliarias en altura. Un caso interesante es el barrio Brasil que sufre un aumento significativo de la población en todos sus rangos etarios. Estos barrios que han acogido una fuerte oferta inmobiliaria ya sea por obra nueva o por reciclaje de antiguas viviendas. Se configuran como territorios de población predominantemente de jóvenes y adultos solteros, lo que ha determinado la disminución de la natalidad y el decrecimiento de la población infantil.



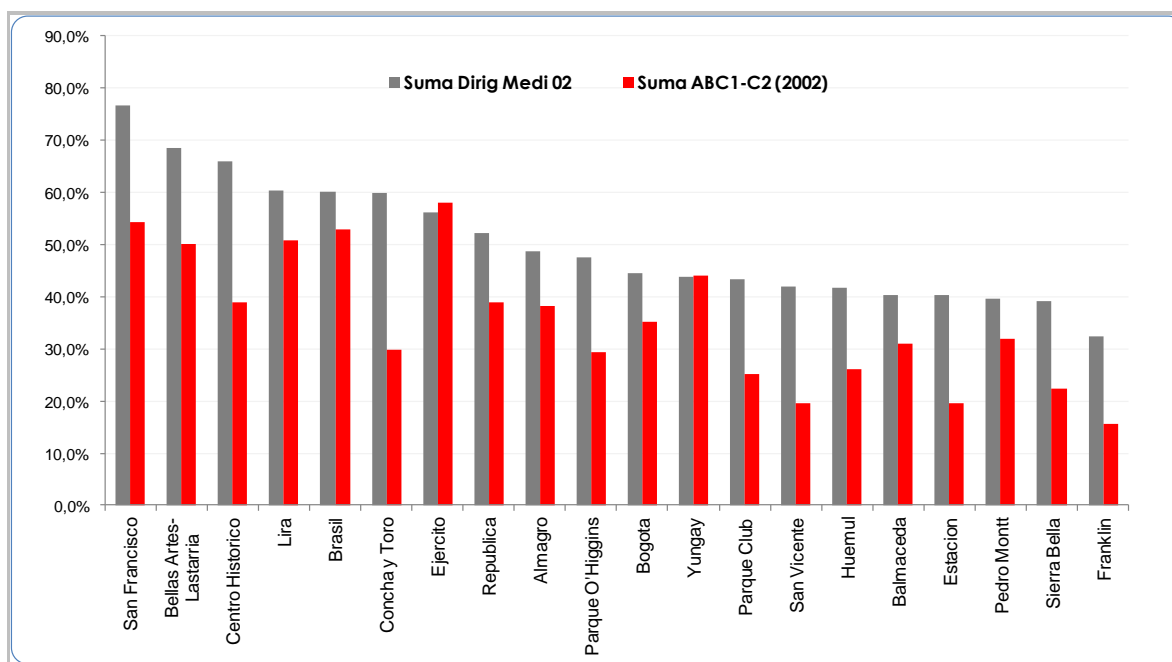
Figura 3- 12. Concentración de jóvenes profesionales entre 25 y 34 años de categorías socio-profesionales (GSO) dirigentes y medios (2002)



Fuente. Contreras, Y., procesamiento a partir de Redatam y datos INE, 1992 y 2002

Tal como se presenta en el Gráfico 3-6 y al revisar los datos anteriores, la comuna de Santiago constituye un punto de atracción de clases socio-ocupacionales con mayor poder adquisitivo, después de las comunas que forman parte del cono oriente. A nivel comunal se produce una fuerte expansión de los grupos dirigentes y medios junto con una progresiva disminución de los grupos socio-ocupacionales inferiores representados por los obreros y los trabajadores no calificados. La excepción a esta regla la imponen los trabajadores agrícolas, cuya variación si bien es poco representativa da cuenta de un patrón de localización en los bordes deteriorados de las áreas que se renuevan. El análisis de la localización de los GSO indica una mayor presencia relativa de los grupos dirigentes y medios en el triángulo fundacional y en el borde oriente de la comuna, es decir, dichos grupos al parecer buscan una proximidad socioeconómica con el borde poniente de la comuna de Providencia. En menor medida se distingue que algunos barrios como Ejército, Sta. Lucía-Forestal, San Francisco, Brasil y Lira más del 50% de su población concentra población cuyos estratos socioeconómicos son altos (ABC1) y medios altos (C2).

**Gráfico 3- 6. Porcentaje de participación GSE y GSO a escala barrial, 2002.**



Fuente. Contreras, Y., procesamiento a partir de Redatam y datos INE, 1992 y 2002

Por lo tanto, la evolución de la estructura socio-ocupacional a escala comunal revelaría un proceso de expansión concentrada de grupos dirigentes y medios en ciertos barrios de la comuna (Lira, San Francisco, Sta. Lucía Forestal, Brasil y Ejército) y una mayor diversificación social en barrios históricamente asociados al deterioro físico, funcional y social (Figura 3-11 y Figura 3-12). Dentro de éstos destacan Lira, Almagro y en menor medida Club Hípico. En dichos barrios hay una penetración masiva de grupos medios, principalmente de las subcategorías más bajas. Esto último con fuertes tendencias a la micro-segregación que lleva a la construcción de condominios verticales cerrados, con acceso controlado, vigilancia permanente o semipermanente y sistema de administración (Hidalgo 2004).

### 3.5.4. Una oferta inmobiliaria que reconoce la llegada de habitantes de ingresos superiores a diferentes zonas del centro

Diferentes avisos publicitarios ponen en relieve los cambios que enfrenta el centro de Santiago y que de alguna forma, los resultados analizados a partir de las categorías socio-profesionales y socioeconómicas para los años 1992 y 2002 evidenciaban algunas tendencias. Figueroa (2006) asegura que uno de los fenómenos sociales interesantes en el área central de la ciudad es la penetración de jóvenes que expresa una fuerte apreciación por los centros urbanos. Ellos son representativos de una serie de valores urbanos que se tornan atractivos e interesantes. La oferta cultural, la comodidad de desplazamiento (que significa la renuncia al uso indiscriminado del automóvil) y la preferencia por una “vida metropolitana” han hecho de los habitantes individuales y de las jóvenes parejas aún sin hijos, mostrar una gran preferencia por las áreas centrales. El impacto de la generación “yuppie” en el centro de Santiago ha generado desde inicios de los noventa un proceso de “pionerización” en palabras de Appleyard (1979) o bien “dinkización” (dinks: doble sueldo sin hijos), es decir, penetración de jóvenes profesionales y estudiantes sin hijos, mujeres solteras, mujeres separadas con hijos, artistas, entre otros (Contreras, 2005, 2008). Coincidentemente Gustavo Carrasco (2010), arquitecto de la Dirección de Obras del municipio de Santiago sostiene:

---

*“Uno se encuentra con un perfil de gente joven, profesionales, de edad intermedia. Ya no vienen de la misma comuna. Proviene de todas las comunas de la ciudad, incluso del sector oriente. Esto le da un carácter más multifacético socialmente a la Comuna. Incluso llegan personas que tenían opción de vivir en La Florida y que compraron acá o bien, personas de La Florida que vienen a Santiago por problemas de congestión, de transporte.”*

---

Cuatro entrevistas realizadas a diferentes inversionistas inmobiliarios sostienen que diferentes barrios del centro y, en especial, aquellos que recogen un mayor número de GSO dirigentes y medios corresponden a Santa Isabel, Brasil, Lastarria, Bellas Artes y el Centro Histórico, aunque la incorporación de éste es reciente. En palabras del arquitecto Sierralta (2009), de la inmobiliaria Paz se descubre también que no sólo clases medias profesionales han penetrado al centro, también dentro de sus demandas destacan los técnicos y profesionales intermedios lo que refiere a un proceso socio-espacial aún más complejo para el centro:

---

*Creo que el perfil socioeconómico ha empujado hacia arriba y han tenido más oportunidades y las autopistas acercaron muchos lugares que antes estaban inaccesibles.*

*Ahora, ¿Cómo ha ido evolucionando la gente? Yo creo que es la misma gente, técnicos, que junto con su otra pareja, o un profesional con un técnico, o dos técnicos o incluso gente que no está preparada está logrando comprarse una cosa chiquitita para vivir sólo o arrienda a los inversionistas, o la gente joven. Yo creo que hay un misceláneo bastante amplio y lo que han logrado es redescubrir Santiago, que tiene parques, que tiene teatros, que tiene cines, que tiene un montón de cosas que estaban botadas. (J. Sierralta, entrevista realizada en Marzo del 2009).*

*Hoy nuestro perfil mayoritario responde a mujeres jóvenes entre 25 y 35 años, profesionales y técnicas que quieren ser propietarias de sus departamentos.*

---

Existe en la comuna, un aumento significativo de personas que han cursado al menos un año de universidad. Tal como lo presentan Scolano y Ortiz (2007) las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes son los tres territorios metropolitanos que atraen el mayor número de migrantes calificados (profesionales). En conjunto convocan un 57% del total de los

desplazamientos diarios de trabajadores profesionales siendo además, estas mismas comunas las que poseen la mayor proporción de profesionales que ha migrado hacia ellas. En palabras del Hugo Leighon de la Euroinmobiliaria-Barrio Lira (zona Santa Isabel) se confirma el perfil de residentes en las zonas de renovación urbana y residencial.

---

*Nuestro producto está orientado a un grupo objetivo c2 y c3, ya que en ese segmento se ubican nuestros clientes, compuesto principalmente por nuevos profesionales, matrimonios que recién comienzan y universitarios.*

---

A través de sus productos inmobiliarios, los inversionistas ponen en valor atributos como la centralidad, la proximidad a medios de transporte, al trabajo, entre otros factores que son fuertemente valorados por los nuevos residentes.

---

*Se optó invertir básicamente por las ventajas a nivel de demanda que tienen las propiedades ubicadas en Sgto. centro. Cada vez son más las personas que buscan optimizar y reducir los tiempos de traslados, eso crea la necesidad de vivir más cerca de los trabajos o lugares de estudio para disponer de más tiempo libre y en este caso Santiago centro es una comuna con importante población flotante que trabaja pero que reside en otras comunas. (Hugo Leighon, euroinmobiliaria, barrio Lira, entrevista realizada en abril del 2009).*

---

Dentro del perfil de nuevos residentes los entrevistados, sostienen que éstos han ido variando y que hoy acogen a personas que exigen otros tipos de equipamientos, en especial para marcar diferencias sociales y espaciales entre un barrio y otro del centro.

---

*Las personas están cada vez más exigentes, buscan mejores equipamientos, tecnología y terminaciones en los lugares donde viven, en ese sentido el equipamiento de nuestros proyectos es bastante completo para satisfacer así las necesidades, además de ofrecer una eficiente planimetría en nuestros departamentos nuestros proyectos incorporan: piscina panorámica, terraza de esparcimiento, quinchos para asado, gimnasio equipado, sala multiuso, lavandería, y zonas con WiFi, en cuanto a la seguridad todos los departamentos poseen alarma conectada a conserjería y los accesos son controlados, algo muy requerido últimamente. (Hugo Leighon, Euroinmobiliaria).*

---

*Nosotros nos hemos preocupado de sofisticar más la unidad misma más que los equipamientos. Hay dos formas de hacerlo, espacialmente y técnicamente. La tecnología ha ido demasiado rápido, más rápido que la espacialidad. La espacialidad se mantiene por el porte que tiene y la tecnología va muy rápido. Estamos incorporando en nuestras nuevas ofertas calefactores eléctricos. Estamos siempre buscando tecnologías nuevas, viendo el tema del viento, del sol, de la electricidad, viendo cómo hacer mejor la vida de los clientes. (J. Sierralta, Inmobiliaria Paz).*

---

Algunos estudios del sitio web “portalinmobiliario”<sup>34</sup> establecen una caracterización de la demanda residencial en diferentes ciudades de Chile. Para el caso particular de la comuna de Santiago sostienen que más del 60% de quienes se inclinan por esta área está buscando en el rango de precio entre UF 1.000 a 2.000, correspondiendo principalmente a profesionales y técnicos de ingresos medios. Otros inversionistas marcan también las diferencias entre zonas del centro. Según Alberto Prado, gerente de la inmobiliaria Sociedad Constructora Santa Cruz Ltda propietaria del edificio Parque Miraflores en el barrio Bellas Artes asegura que la zona es atractiva porque se trata de un “barrio de mejor clase y mayor calidez para vivir. Donde existen edificios antiguos estupendos y con un importante concepto arquitectónico pero que carecía de oferta para gente joven”<sup>35</sup>:

---

<sup>34</sup> Diario el inmobiliario, 18 de Septiembre del 2009. El mercado inmobiliario en Santiago Centro

<sup>35</sup> En [http://www.terra.cl/finanzas/index.cfm?pag=inmobiliario&cid\\_reg=879766](http://www.terra.cl/finanzas/index.cfm?pag=inmobiliario&cid_reg=879766)

---

*Quienes llegan a nuestros proyectos como el edificio Parque Miraflores responde a personas que permanecen poco tiempo en su departamento, ya que trabajan durante todo el día y los fines de semana alternan el tiempo en casa con la vida social, transformando los edificios en espacios tranquilos con baja presencia de niños.*

---

Si bien, los relatos anteriores no buscan representatividad, permiten entrever el perfil del comprador y demandante del centro de Santiago, que se ajusta a las características generales develadas en el último Censo de Población y Vivienda, y en especial el perfil socio-profesionales de los residentes del centro de Santiago.

A partir del análisis de la oferta inmobiliaria y de la evolución de las categorías socio-profesionales en la comuna de Santiago se observa y concluye que son cuatro áreas las de mayor dinámica, el Centro Histórico, la zona que bordea los barrios Brasil-Concha y Toro y en menor medida Yungay; las manzanas que bordean el corredor Santa Isabel entre los barrios Lira y Almagro, y finalmente el área comprendida por los barrios Bellas Artes y Lastarria, especialmente por la llegada y sucesión de habitantes de ingresos medios y medios altos.

### **Conclusión**

El capítulo permite una lectura respecto a los factores que se conjugaron para convertir a la comuna de Santiago en una elección residencial significativa. De ahí que se apeló al rol del Plan de Repoblamiento y en especial, de la asociación pública-privada para generar una imagen de cambio del centro de Santiago, y estimular así no solo a residentes de la comuna, sino también a nuevos inversionistas inmobiliarios y residentes de otros sectores de la ciudad. A pesar de las múltiples críticas al mercado inmobiliario, en especial por destruir y alterar ambientes residenciales de baja altura, preferentemente en las primeras zonas del Plan de Repoblamiento, entre éstos Brasil y Yungay, su rol fue significativo, en especial por que a partir de su accionar y de la conjunción aislada con obras de mejoramiento vial y recuperación de espacios públicos, se generó un cambio en la valoración del centro de Santiago, escapando así al letargo y a la imagen de deterioro que pesó sobre ella durante más de treinta años.

También es significativo el rol del privado y del gestor público en capturar las ventajas de “localización” de los espacios centrales, poniendo en valor los atributos de la centralidad más allá de la accesibilidad y conectividad. A través del Plan se comprobó que invertir en el centro era más rentable, frente a la opción urbana de expandir la ciudad como parte de los principios que regían el desarrollo urbano de todo el país. El centro contaba con infraestructura y equipamiento instalado para construir nuevas edificaciones, a lo que obviamente se sumó la garantía de sitios disponibles, derivados del terremoto y de la demolición y erradicación de segmentos pobres, así como también, una normativa urbana que históricamente apeló a la flexibilidad en la altura de las construcciones. Es cierto que las nuevas ofertas inmobiliarias al final del recorrido privilegiaron la densificación y rentabilidad del negocio inmobiliario, por sobre la necesidad de recuperar los espacios centrales. Más que recuperar, se apeló a la tabula rasa y a la renovación física y brutal de barrios patrimoniales y emblemáticos, entre ellos Brasil y Yungay. Más aún, dentro de las estrategias de renovación urbana el patrimonio y el reciclaje no tuvieron cabida, eran vistos como frenos al negocio inmobiliario (Contreras, 2005).

Las formas de ocupación de sitios baldíos también apela a la tesis del *rent gap* propuesta por Smith como mecanismo clave en la recuperación de áreas centrales y en la generación de un proceso de gentrificación. En el caso del centro de Santiago, se construyó mayoritariamente sobre terrenos eriazos, plazas de estacionamientos, antiguas áreas comerciales, siendo menores los casos de ocupación de antiguas residencias. Ello nos habla de una gentrificación residencial

diferente del modelo clásico y más cercano a la tercera o tal vez cuarto ciclo del proceso. Los inversionistas inmobiliarios capturaron las ventajas que dispuso la Cordesan y el gobierno local para desarrollar y rentabilizar sus negocios sin problemas, todo con el propósito de disminuir el despoblamiento de la comuna. Más allá de las críticas es dable recordar el valor del Plan de Repoblamiento y de todos los factores que se confabularon para sostener con fuerza que Santiago Centro es una alternativa residencial importante a escala metropolitana.

El análisis de las categorías socio-profesionales dirigentes y medias superpuestas a las áreas de mayor concentración de la oferta inmobiliaria, y el discurso de los inversionistas permite concluir que cuatro son las áreas de mayor concentración de habitantes de mayores ingresos, respecto a la población preexistente, estas áreas están representadas por el Centro Histórico, Santa Isabel y en menor medida Brasil y Yungay, donde se concentró una fuerte inversión de edificios en altura. A ellos se agrega el área Bellas-Lastarria, porque constituye el sector que históricamente ha capturado a segmentos de mayores ingresos, aunque los datos revelan un proceso de cambio socio-espacial significativo para la zona asociada a la llegada de algunos técnicos que requiere una mayor exploración. Lo interesante fue revelar las principales áreas de concentración de grupos de mayores ingresos o ingresos similares a la población preexistente. De ahí que se recurrió a la metodología de las categorías socio-profesionales propuestas por De Mattos et al (2005, 2007) como elementos que aproximarán a las áreas que capturan a grupos superiores. Sin embargo, y asumiendo que los resultados derivados de los Censos de Población y Vivienda realizados entre los años 1992 y 2002, se recurrió a otras estrategias, entre éstas analizar previamente el mercado inmobiliario, identificando así nichos de concentración de profesionales y técnicos. Esto último también fue complementado con entrevistas realizadas a inversionistas inmobiliarios o a personas encargadas del municipio. Lo interesante fue que en la mayoría de las fuentes de información, todos coincidían en las áreas de cambio socio-residencial asociado a la llegada de nuevas clases medias, más allá de las limitantes que tenga dicho concepto.

## **CAPITULO 4. Construyendo el objeto geográfico y social de estudio: Los habitantes de mayores ingresos en cuatro zonas del centro de Santiago**

---

### **Introducción**

En los capítulos anteriores, se puso énfasis en los factores que explican la recuperación de las áreas centrales en un contexto donde fuerzas espaciales y residenciales centrífugas se complementan a otras centrípetas. Es ahí donde se prestó atención sobre los elementos que se conjugaron para asistir a un retorno, reconquista o revalorización de los espacios centrales, como lugares de nuevas ofertas comerciales, financieras, inmobiliarias, pero también como nichos residenciales para nuevos habitantes, entre éstos individuos de ingresos superiores o similares a la población preexistente, pero con prácticas espaciales y criterios de elección residencial “por la centralidad” no siempre bien analizados.

Desde el reconocimiento de que las áreas centrales se transforman y, particularmente las latinoamericanas lo hacen desde mediados de los años noventas, la tesis se centró en indagar qué explica que grupos de ingresos superiores vieran diferentes barrios de la comuna de Santiago como elección residencial relevante. En el capítulo 3 se puso énfasis en el rol del Plan de Repoblamiento, especialmente en conjugar oferta inmobiliaria y deseos tanto de residentes de la comuna como de otros lugares, de habitar la centralidad, y en especial las zonas definidas para la concentración de nuevas operaciones inmobiliarias. A ello se sumó un potencial de rentas de suelo que hacía provecho el negocio inmobiliario, junto con acciones particulares orientadas al reciclaje de antiguas construcciones y la recuperación de espacios públicos y obras de mejoramiento urbano que dinamizaron zonas en deterioro o en proceso de transformación, en términos de usos de suelo y perfil de usuarios.

El capítulo se estructura en tres apartados. El primero presenta las cuatro áreas objeto de estudios y concentradoras de grupos socio-ocupacionales dirigentes y medios. En la segunda parte se analiza el rol de la oferta comercial, cultural y de ocio dentro de las cuatro zonas de estudio, por cuanto desde la literatura de gentrificación (Ley, 1980, 1986; Less et al, 2008) es probable que éstas sean un foco de atracción para segmentos de ingresos altos, especialmente dentro de áreas que se renuevan y que ponen en valor el reciclaje de antiguas construcciones. El tercer apartado y final, presenta el enfoque metodológico a partir del cual se realizaron entrevistas en profundidad en las cuatro áreas de estudios, junto con describir los módulos que guiaron la conversación con los nuevos residentes.

#### 4. Cuatro zonas de transformación socio-espacial y de recepción de habitantes de mayores ingresos

Esta tesis busca narrar una reflexión o punto de encuentro entre el campo de investigación sobre la movilidad residencial, cambio y elección residencial de habitantes de mayores ingresos, especialmente de profesionales que tienen un margen mayor de elección de otros sitios de la ciudad de Santiago, no obstante, optaron por una elección residencial central. De ahí que se asume una revalorización y recuperación del centro de la ciudad de Santiago, en especial de algunos barrios ya explicitados a través del análisis de las categorías socio-profesionales presentados anteriormente, y de la evolución geográfica de la oferta inmobiliaria. A esto último hay que agregar las acciones del gobierno local en promover el uso residencial al interior de sus diferentes barrios mediante la acción del Plan de Repoblamiento y luego a través, de las estrategias inmobiliarias de parte del sector inmobiliario.

En la tesis doctoral se concede un estatuto principal al arribo de móviles de ingresos superiores que llegan a las cuatro zonas de mayor dinámica inmobiliaria, variación positiva de grupos socio-profesionales y de concentración de ofertas culturales y comerciales sofisticadas. Se puso acento en las zonas que concentraron viviendas nuevas, pero también aquellas donde el reciclaje y la rehabilitación de antiguas construcciones fuera la modalidad de ocupación. Tal como se expuso en el apartado anterior, especial atención se prestó a las zonas de concentración del capital comercial o los “espacios de consumo visibles” (Zukin, 1998). Tal como asegura Ley (1980) aparentemente el movimiento del “retail” o el arribo de “sitios de consumo especializado” (Zukin, 1995) está íntimamente asociado a los gustos de consumo de la recién llegada clase media alta, profesional.

El proceso de invasión y sucesión no sólo transforma el perfil socio-demográfico que invade ciertos barrios o el mercado inmobiliario que arriba, también impacta al sector minorista. Las cuatro zonas de estudio seleccionadas se exponen en la Figura 4-1: Zona 1 Centro Histórico, Zona 2 Bellas Artes integrada por los barrios Forestal y Lastarria, Zona 3. Brasil y Concha y Toro y, finalmente los barrios que se localizan en torno al corredor Santa Isabel: Lira y Almagro. En color lila se marca la zona donde se privilegia el reciclaje y la rehabilitación de antiguas construcciones, especialmente porque existen restricciones normativas que protegen el patrimonio histórico. El resto de las zonas está representado en color anaranjado, especialmente porque en ellas se privilegió la verticalización.

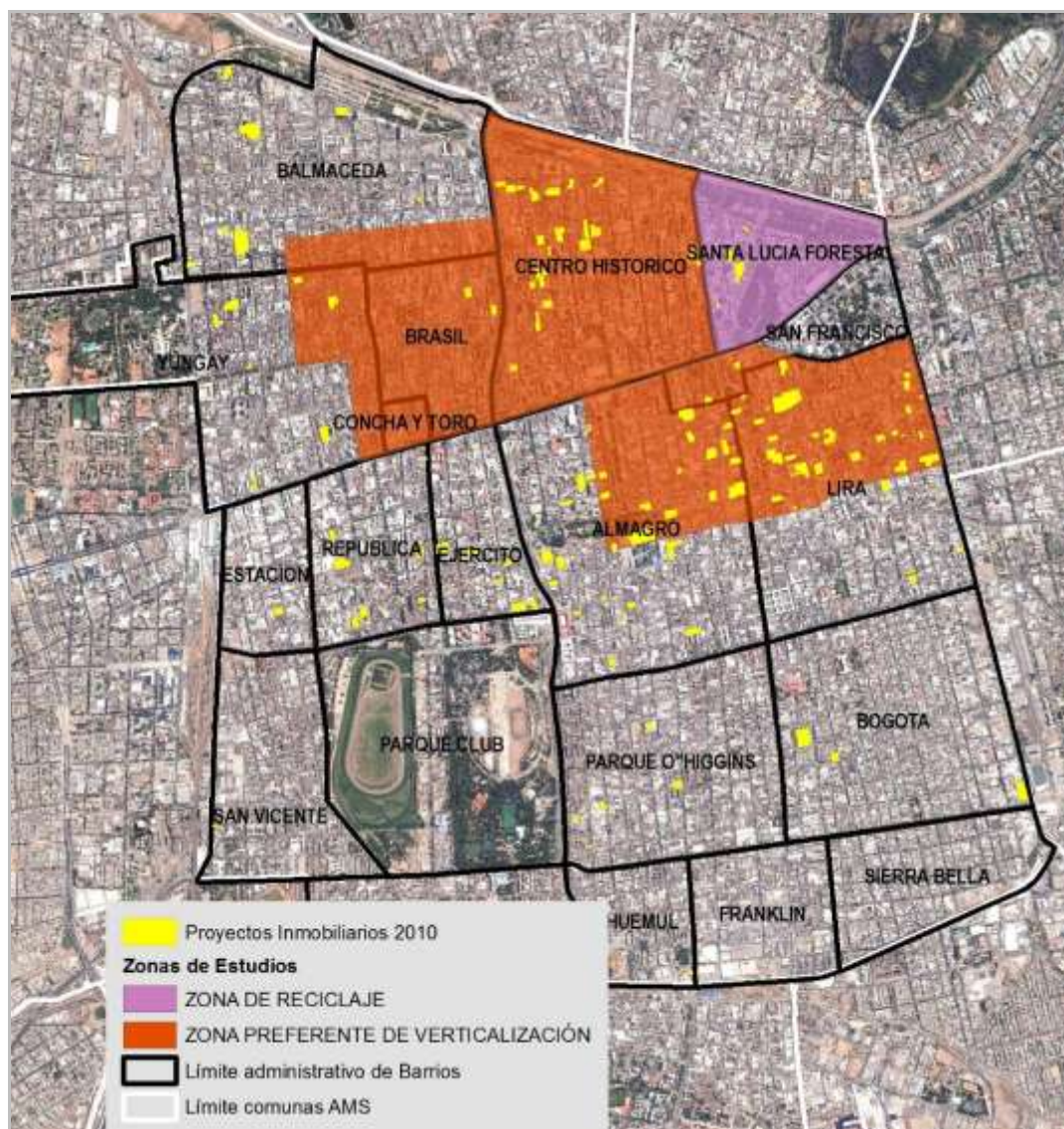
Se sitúa el análisis por ende, en las cuatro zonas expuestas en la Figura 4- 1, ya que fueron las que acogieron mayor número de individuos de categorías socio-profesionales superiores y en especial aquellos lugares donde éstos han desempeñado un rol activo en la transformación del paisaje central. La selección de los lugares de estudio remite inmediatamente a las primeras subhipótesis, ya que más que hablar de élites suburbanas o del cono de altos ingresos que arriban a la centralidad, lo masivo está marcado por el arribo de habitantes de ingresos similares a la población preexistente, pero con pautas de consumos y formas de vida diferentes respecto de las clases medias de otras épocas.

La construcción de la problemática siempre tuvo presente que las diferentes zonas de renovación residencial y urbana escogidas, eran objeto de procesos complementarios y paralelos, a saber tugurización y deterioro asociado al arribo complementario de habitantes de menores ingresos. La información general sobre éstos deriva de las entrevistas en profundidad realizadas en el marco del Proyecto “Metrópolis de América Latina en la globalización: reconfiguraciones territoriales, movilidad espacial y acción pública (METAL)”. La definición



de espacios cargados de otros fenómenos de cambio social se sustentó en la elaboración de constantes terrenos de observación en las cuatro zonas, lo que llevó a generar una cartografía temática para cada una de estas zonas donde no sólo se deja ver la penetración y el poder de transformación de los habitantes de mayores ingresos que arriban, sino también la proximidad de éstos con otros grupos socio-espaciales.

Figura 4- 1. Cuatro áreas de estudios en la comuna de Santiago



Fuente. Contreras, Y., a partir de censo en terreno, 2010; estudio de los grupos socio-ocupacionales (Censo de Población y Vivienda, 1992-2002).

La mayoría de las zonas ha enfrentado el típico ciclo de vida urbano: nacimiento, deterioro, y recuperación urbana. A inicios de los años noventas fueron los barrios Brasil y Yungay las primeras apuestas de renovación residencial. A medida que la normativa urbana se fue rigidizando en términos de altura de las construcciones, los proyectos inmobiliarios y las acciones de reciclaje fueron migrando hacia los barrios localizados más al sur de la comuna,

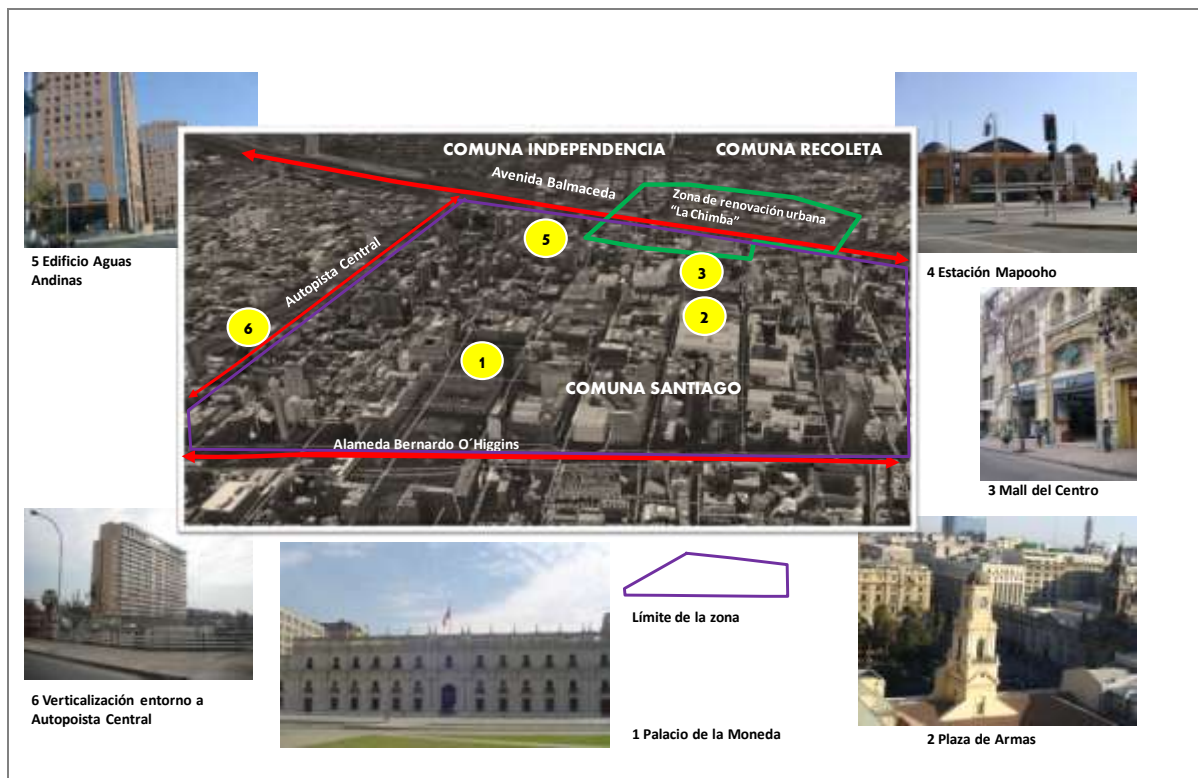
principalmente República, Ejercito, Lira y luego Almagro. A continuación se revisan los rasgos característicos de las cuatro áreas investigadas representadas en la Figura 4-2.

#### 4.1. Descripción de las zonas de estudios

##### 4.1.1. Zona 1. La renovación física en el Centro Histórico

El Centro Histórico, geográficamente corresponde al centro de negocios, de comercio y de diferentes funciones urbanas dentro de la ciudad de Santiago, junto con el alto valor de edificios arquitectónicos y urbanísticos. En la Figura 4- 2 se presentan los principales hitos espaciales, comerciales y arquitectónicos de la zona, destacando el Palacio de la Moneda, la verticalización entorno al corredor Autopista Central desde el año 2003, la recuperación urbana de la antigua Estación Mapocho y las Torres Aguas Andinas, primeras zonas de renovación en el marco del Plan de Repoblamiento. También se agrega la actual recuperación en el área de la antigua Chimba, un espacio de deterioro urbano que integra territorios de la comuna de Santiago, Independencia y Recoleta.

Figura 4- 2. Características de la zona 1 Centro Histórico



Fuente. Contreras, Y a partir de terreno, imágenes [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com), fotografías de terreno del autor.

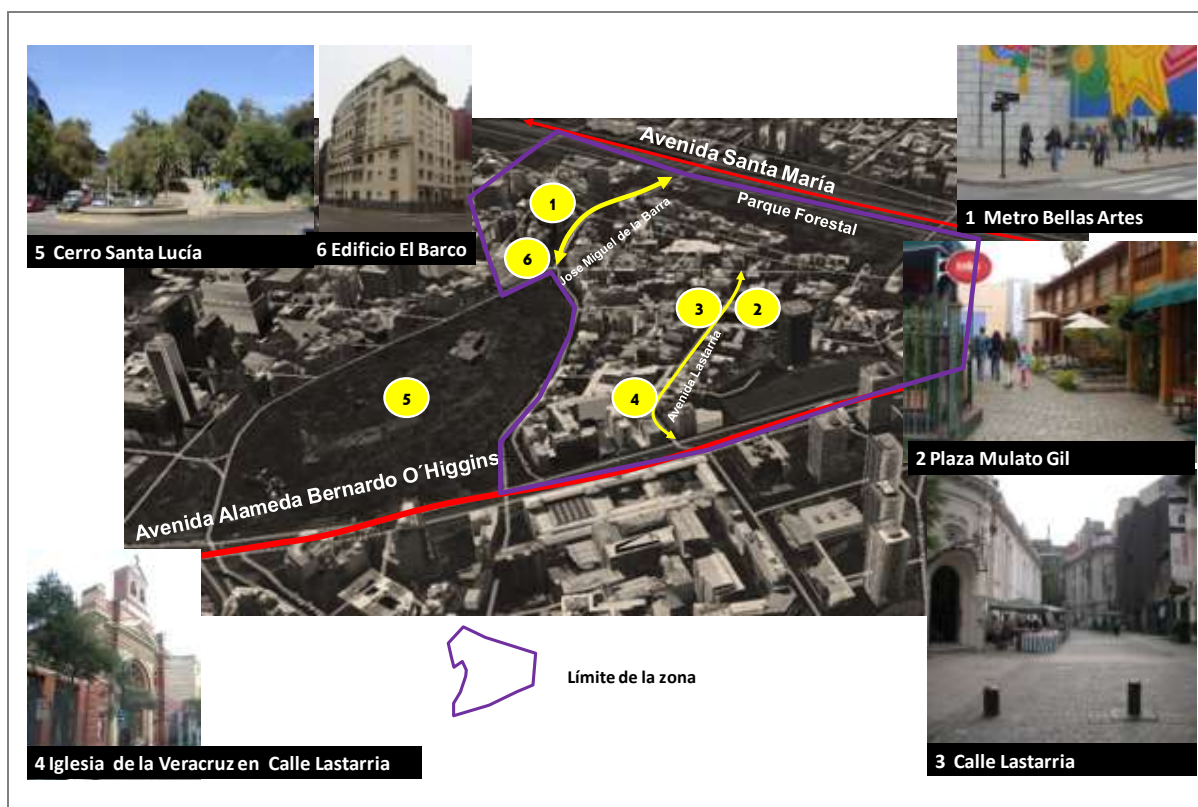
En los últimos años algunos de sus paseos emblemáticos como Huérfanos se han renovado y promueve el desarrollo de una abundante oferta de ocios, entre éstos, cafés, restaurantes, librerías y cines. La construcción del Mall del centro en el año 2008 en plena calle Puente reactivó no sólo el comercio “*retail*”, sino que también dinamizó locales comerciales típicos y populares dentro del centro tradicional de la ciudad. A esto último se suman una serie de proyectos de mejoramiento urbano con financiamiento urbano compartido público privado, en especial: Paseo de las Artes en el año 2005 bajo la administración del alcalde Alcaíno, la

construcción del Paseo del Mercado (21 de mayo), la remodelación del Anillo Mercado Central, Paseo Nueva York (Saavedra y Carrasco, 2006), la extensión de la línea 5 y 2 del metro y los accesos a las autopistas Costanera Norte y Autopista Central (Figura 4- 2). Esta zona absorbe el 5,9% de la población comunal al año 2002 (11.433 habitantes). En el último período intercensal (1992-2002) perdió 822 habitantes, lo que es equivalente a una variación intercensal de un 6,7%. La zona tiene un tamaño promedio de 2,3 habitantes por hogar cifra interior al barrio comunal (2,9 hab/hog). Desde el punto de vista inmobiliario, a la fecha concentra aproximadamente 25 proyectos tipo departamentos. El reciclaje es característico en torno a la Plaza de Armas, específicamente en el edificio denominado “Portal Fernández Concha”. En cuanto a la evolución de las categorías socio-ocupacionales, experimentó un aumento de un 3,3% de GSO dirigentes un valor bajo la variación intercensal de éste grupo a escala comunal (6,0%); no obstante, la mayor parte de los proyectos inmobiliarios que se construyen son posteriores al Censo 2002 y no recogen los cambios socio-espaciales que hemos descubierto a través de las entrevistas en profundidad realizadas.

#### 4.1.2 Zona 2. El reciclaje y la recuperación urbana de Bellas Artes-Lastarria

La zona 2 está representada por los barrios Bellas Artes y Lastarria administrativamente conocido como el distrito “Santa Lucía Forestal” o Forestal. Los principales hitos que la caracterizan se resumen en la Figura 4- 3:

Figura 4- 3. Características de la zona 2 Bellas Artes-lastarria



Fuente. Contreras, Y a partir de terreno, imágenes [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com), fotografías de terreno del autor.

Tal como se observa en la Figura 4- 3 el área cuenta con inmuebles patrimoniales e históricos como la Iglesia la Veracruz, a la que se suma la calle José Victorino Lastarria que no sólo concentra hitos emblemáticos como la Plaza Mulato Gil, remodelada en el año 2000, sino también cafés, y ofertas comerciales diversas. Dentro del área destaca también el Cerro Santa Lucía, pulmón verde de la ciudad que se completa con arquitectura clásica como el edificio “El Barco”, obra del arquitecto Sergio Larraín Moreno.

Esta zona comprende un 3,2% de la población a escala comuna (6.240 habitantes) y al igual que la zona Centro Histórico pierde residentes, específicamente 1.543 habitantes. En el último período intercensal, redujo en cinco puntos el tamaño promedio del hogar, pasando de 2,4 a 1,9, cifra inferior en 10 puntos respecto a la media de la comuna de Santiago. Los barrios se consolidan entre los años treinta y cincuenta como parte de las propuestas urbanas de Karl Brunner (1930), quien a través de su Plano Oficial de Transformación de la Comuna de Santiago promueve la consolidación y el cuidado por el patrimonio histórico y arquitectónico de barrios como Bellas Artes y Lastarria. Geográficamente está contenido por el Cerro Santa Lucía y el Parque Forestal, dos hitos físicos que le entregan una condición de enclave, alejándolo de las externalidades propias de un centro metropolitano (congestión, circulación, masividad, entre otras). Históricamente ha congregado a un sector minoritario de las élites, en especial artistas, intelectuales, entre otros actores que valoran la vida urbana. No obstante, ésta condición de enclave se ha ido modificando dando paso a la llegada de clases medias con movilidad social en ascenso, algunas primeras generaciones universitarias que capturan las externalidades positivas de la centralidad y las bondades de los barrios como signo de estatus y posición social. Históricamente ha sido una de las zonas más exclusivas dentro del centro de Santiago. Concentra edificios y situaciones urbanas reconocibles (Plaza Mulato Fil, Palacio Bruna, Iglesia de la Veracruz, entre otros inmuebles), pero también ha sido espacio de residencia y de encuentro de personajes públicos, artistas e intelectuales muchos de ellos pertenecientes a la élite santiaguina.

Tanto el barrio Bellas Artes o Forestal como Lastarria constituyen referentes históricos y consolidados a escala urbana. No obstante, a fines de los años setentas entran en una condición de deterioro que da lugar a nuevas ofertas comerciales (night clubs, cafés con piernas, entre otros similares) que agudizan su condición de obsolescencia urbana. Sin embargo, a partir de los años noventa y con el inicio de la democracia, se conjugaron una serie de factores que empujan un proceso de renovación urbana que se mantiene hasta la fecha. Concentra un total de 3.370 habitantes, correspondientes al 1,7% del total comunal (200.792, habitantes según el Censo de Población y Vivienda del 2002). En el año 1997, ambos barrios fueron declarados Zona Típica dando paso así, a un proceso de resignificación que se conjugará con el arribo de capitales comerciales, principalmente cafés, galerías de artes, restaurantes, tiendas de diseños, entre otros signos de un proceso de reconversión a escala local y metropolitana. Lo anterior, sumado a obras de mejoramiento como la extensión de la línea 5 del metro y la construcción cercana a la autopista urbana “Costanera Norte” que permite una mejor conectividad desde el centro hacia el resto del sistema metropolitano. La construcción de edificaciones nuevas en altura, unida al aumento del ingreso de las clases medias, formas de acceso a créditos hipotecarios, subsidio de renovación urbana, entre otros factores, se conjugaron para permitir a grupos medios diversos acceder a la propiedad de un inmueble a un barrio que históricamente congregó a una minoría de las élites santiaguinas. Sufre intensos procesos de renovación urbana desde el año 2000, asociados en primer lugar a la iluminación de la Plaza Mulato Gil, a la construcción de estacionamientos subterráneos y a

iniciativas locales de generación del barrio de los cafés, bajo la administración del alcalde Raúl Alcaíno. Tales mutaciones están asociadas a la recuperación de espacios públicos, penetración de oferta comercial y cultural más sofisticada y en mayor número (teterías, restaurantes, cafés, galerías culturales, entre otras, tiendas exclusivas) cuyo público objetivo son grupos sociales de ingresos superiores que habitan en el barrio o que vienen de diferentes comunas de la ciudad de Santiago. Es un área con un intenso proceso de movilidad residencial, principalmente de jóvenes y adultos profesionales.

Finalmente, respecto a la llegada de GSO dirigentes y medios superiores, los resultados del último período intercensal permiten concluir que es una de las áreas que concentra el mayor número de dirigentes respecto al total de su población económicamente activa (16,3% en 2002), sufriendo una variación intercensal superior en dos puntos porcentuales (6,2%) en relación al valor medio comunal (6,0%). Situación similar ocurre con los GSO medios que sufren una variación porcentual de 7,0%, con tres puntos sobre el valor promedio de la comuna (4,3%).

#### **4.1.3 Zona 3. Una zona mixta social, espacial y residencialmente: Brasil-Concha y Toro y Yungay**

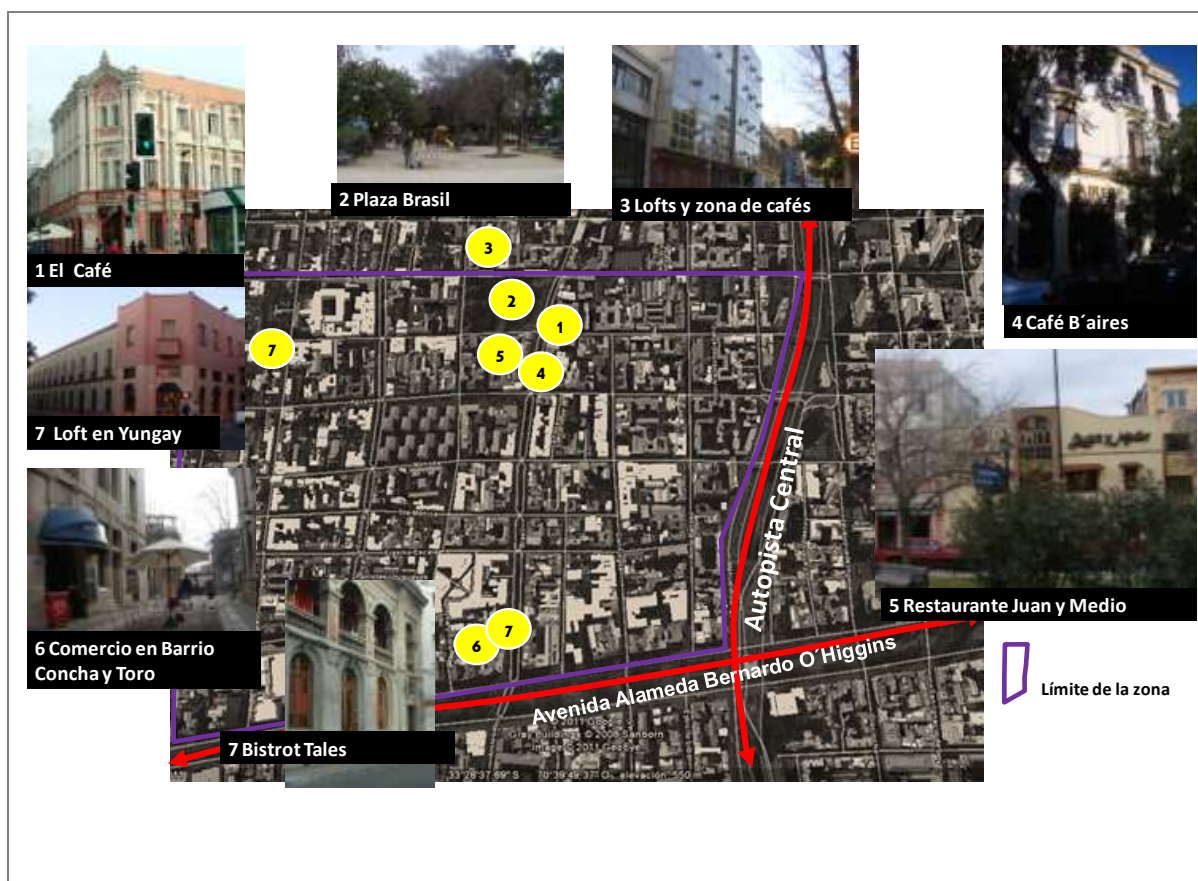
El barrio Brasil históricamente fue catalogado como “un barrio burgués” (Figura 4-4) y se desarrolló entre los años 1925 y 1940, período donde concentró el tejido social que albergaba a empleados de la banca, inmigrantes europeos, líderes políticos, entre otros personajes, sin embargo su paisaje señorial se modifica en la década de los cuarentas cuando las familias comenzaron a migrar hacia el sector oriente de la ciudad. Fue territorio de una “clase media y media alta, de burgueses, artistas e intelectuales, sin embargo la mayoría de sus residentes originales fueron familias de trabajo que orgullosas de tener hijos universitarios y aspirantes a una vida moderna y renovada habitaron con ilusión las pequeñas mansiones de estilo republicano, neoclásico o ecléctico, características del sector” (Laborde, 2000:109). Al parecer, ésta es una característica que todavía se conserva al concentrar el 7,4% de la población de la comuna la que en un 51,7% ha cursado la educación superior<sup>36</sup>. Concentra áreas patrimoniales, zonas típicas, inmuebles de conservación histórica, entre otros (Contreras, 2005). Hoy no sólo es espacio exclusivo para profesionales de ingresos medios y superiores, también se concentran en él migrantes latinoamericanos de menores ingresos quienes han transformado algunas zonas dando paso a un interesante proceso de cambio socio-espacial, en especial por las fronteras y fragmentaciones socio-espaciales que se producen entre antiguos y nuevos residentes, y entre éstos últimos entre móviles de ingresos superiores e inferiores. A este proceso se suma la localización de ofertas comerciales como el restaurante-pub B'aires o el Café, en pleno corredor Plaza Brasil, a ellos se suman lugares clásicos como el restaurante Juan y Medios, todos ellos expuestos en la Figura 4-4.

El barrio Concha y Toro (Figura 4-4) históricamente ha sido denominado la “pequeña Europa”. Su historia se remonta a inicios del siglo XX, especialmente a su consolidación en los años treinta. Hoy está cargado de usos comerciales, residenciales y educacionales. Se caracteriza por sus calles sinuosas y estrechas que se entrecruzan en la denomina Plaza de la Libertad de Prensa. La historia del barrio y su apogeo estuvo asociado a la riqueza del empresario minero Enrique Concha y Toro y a la posterior, transformación que llevó a cabo su esposa sobre el

<sup>36</sup> Datos calculados a partir del Censo de Población y Vivienda (INE).

lugar, especialmente la construcción de viviendas de diferentes estilos arquitectónicos y la construcción del emblemático Teatro Carrera en plena Alameda Bernardo O'Higgins. El barrio convivió también con viviendas de menor tamaño y mucho más modestas que las construcciones originales creadas por la esposa del Señor Concha y Toro (Delacroix, 2009:37). En el año 1989 fue declarado como zona típica al igual que los barrios Forestal, Lastarria y Brasil.

Figura 4- 4. Características de la zona 3 Brasil-Concha y Toro, y algunos sectores de Yungay



Fuente. Contreras, Y a partir de terreno, imágenes www.googleearth.com, fotografías de terreno del autor.

Geográficamente, Concha y Toro está contiguo al barrio Brasil y ha recibido en los últimos cuatro años los efectos de transformación y renovación urbana que pesan sobre algunas zonas de Brasil. Actualmente capitales extranjeros están comprando viviendas deterioradas dando paso a un incipiente proceso de gentrificación y al desarrollo de actividades culturales y de ocio. Está en latencia la presencia de habitantes de menores ingresos la mayoría rentistas quienes constantemente están sometidos a presión por el proceso de inversión y especulación inmobiliaria que sufre el barrio. Se asociaron estas dos zonas, en primer lugar, porque el barrio Brasil desde inicios de los años noventas alberga a habitantes de mayores ingresos que habitan en tres modalidades de alojamientos: en departamentos nuevos comunes, departamentos tipo “lofts” ubicados en torno a la Plaza Brasil y casonas antiguas rehabilitadas. En segundo lugar,

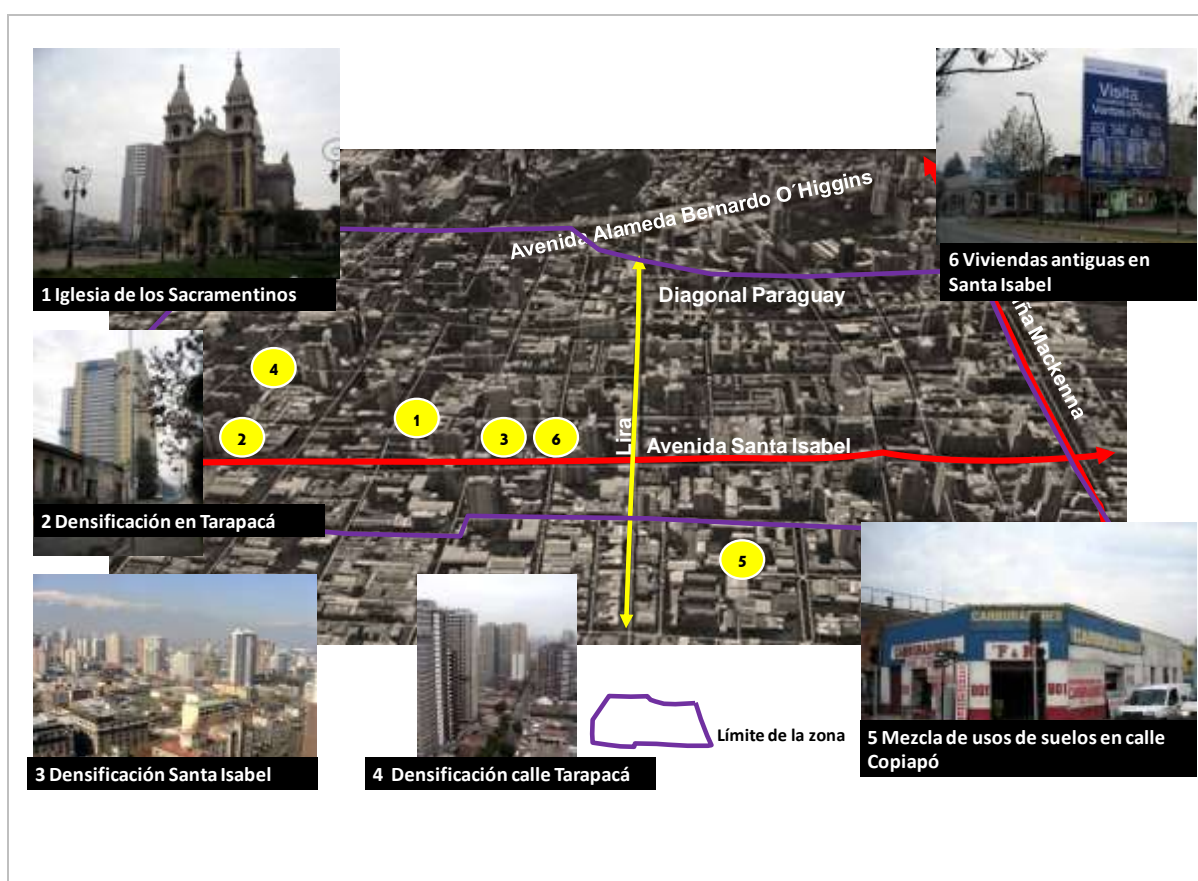
37 En <http://www.minuevohogar.cl/index.php/?p=2434>, revisado el 2 de Febrero del 2011.

porque el barrio Brasil es de los escasos lugares dentro que experimenta un crecimiento de población positivo de 2.5002 habitantes (26,7% de variación intercensal) y con un aumento del tamaño medio del hogar que pasa de 1,9 en el año 1992 a 2,4 habitantes por hogar en el 2002.

#### 4.1.4 Zona 4. La verticalización del corredor Santa Isabel y la llegada de habitantes de mayores ingresos (barrios Lira y Almagro)

Al interior de los barrios Lira y Almagro (Figura 4-5) denominada en la tesis “zona Santa Isabel”, principalmente porque gran parte de sus transformaciones se visualizan a través del corredor o eje vial del mismo nombre, donde se han ocurrido procesos de invasión y sucesión de grupos medios y dirigentes y desplazamiento de habitantes de menores ingresos que habitaban en las residencias obreras de la zona.

Figura 4- 5. Características de la zona 4 Santa Isabel



Fuente. Contreras, Y., a partir de terreno y de imágenes [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com).

En el último período intercensal la zona 4 duplicó el porcentaje de GSO dirigentes, pasando de 5,7% a 10,3% valor significativo si se compara con el 6,0% de incremento comunal. A este proceso de renovación residencial se une una tímida, pero creciente localización de sitios de consumo especializado (cafés, lavanderías, galerías de artes y restaurantes especializados) la mayoría de éstos ubicados en los ejes Santa Isabel, Carmen o Lira (Figura 4- 5). El barrio Lira tiene a su vez, la particularidad de aumentar el número de habitantes a 2.000 personas aproximadamente, condición especial en un escenario comunal de pérdida de población. El

tamaño promedio de los hogares aumenta pasando de 2,3 a 2,5 habitantes por hogar. El barrio Almagro, por el contrario, pierde población en el último período intercensal (1.875 habitantes), no obstante, la mayor dinámica residencial la experimentó posterior al censo de población, aunque experimentó un aumento del 4,9% de GSO dirigentes en el último período intercensal.

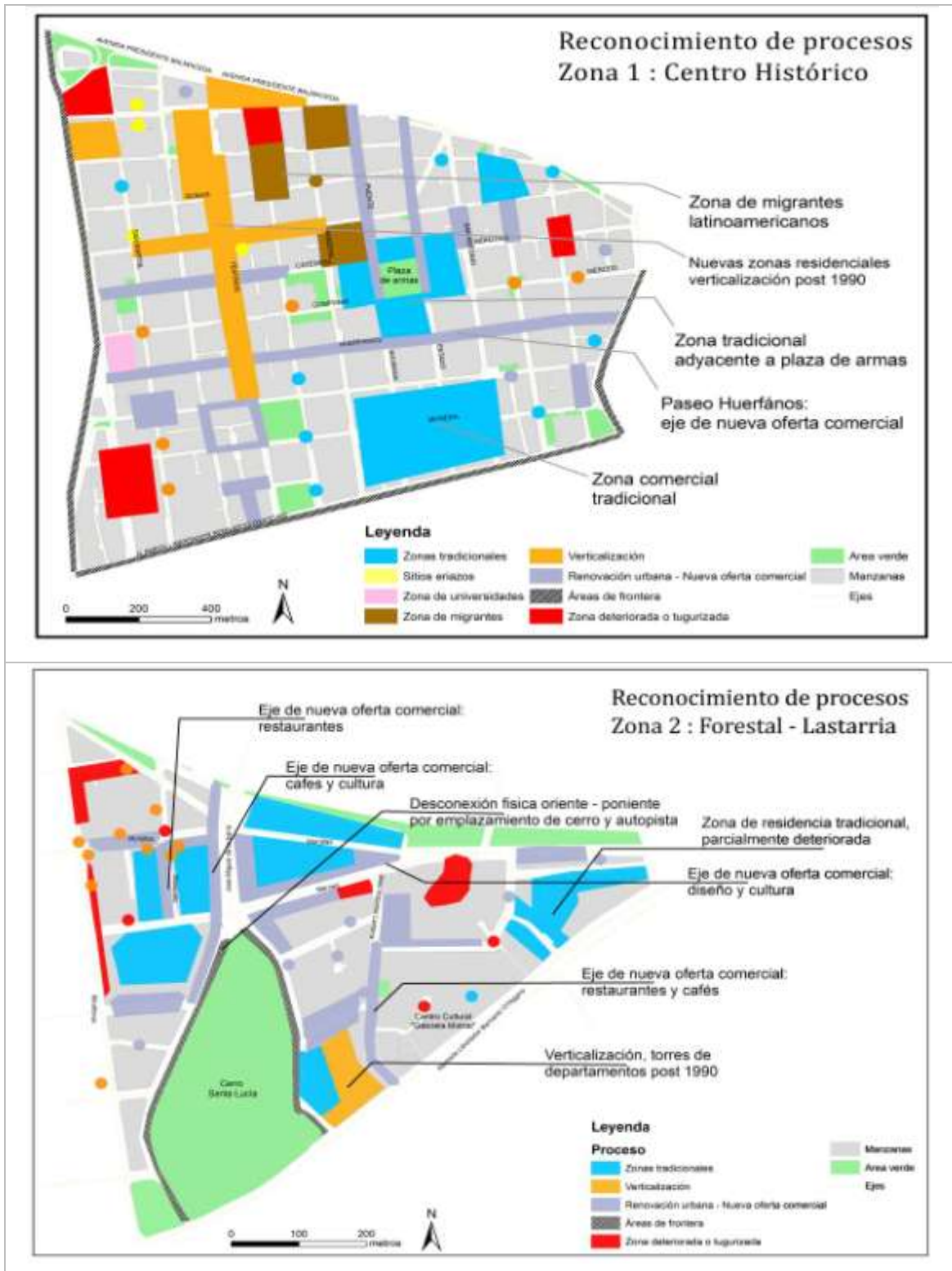
## 4.2. Cuatro zonas de estudios, múltiples procesos socio-espaciales

A lo largo de la tesis se ha defindido la hipótesis de un centro urbano que acoge no sólo a diferentes habitantes, sino que también ellos son reflejos de diferentes procesos socioresidenciales que suceden desde los años noventas, entre éstos renovación, gentrificación, reciclaje, deterioro, tugurización, universitarización, entre otros. Más que ser fenómenos antagónicos son complementarios y, reflejan la fuerte movilidad intraurbana hacia los espacios centrales. Desde el año 2003 la zona1 Centro Histórico es objeto de un intenso proceso de renovación urbana marcada en la densificación y construcción de edificios en altura en su borde poniente en torno al eje Autopista Central. El proceso de verticalización o densificación aparece en la figura marcado con color anaranjado. La mayoría de las nuevas edificaciones se construyen sobre sitios baldíos. A ese proceso se suma la tugurización y hacinamiento marcadas en color café o marrón y rojo. La concentración de migrantes se produce en torno a la Plaza de Armas, especialmente porque es ahí donde un número significativo de ellos encuentra trabajo. El resto se localiza en el borde norte de la zona 1, especialmente porque existe una oferta de antiguas construcciones en estado de deterioro las que resultan rentables al mercado del alquiler. A este proceso se suma la renovación urbana asociada a la llegada de nuevas ofertas comerciales, específicamente en torno al eje Huérfanos donde hoy es posible encontrar cafés, restaurantes y librerías, todas ellas orientadas a un público más sofisticado y que valora el consumo de bienes y servicios. En la Figura 4-6 se exponen los principales fenómenos que caracterizan la zona 1 Centro Histórico y la zona 2 Bellas Artes-Lastarria.

A la condición de cambio socio-espacial que caracteriza la zona 1, se une el proceso de recuperación urbana y comercial de la zona 2 Bellas Artes-Lastarria (Figura 4-6) inscrita en un proceso de “gentrificación del consumo” (Van Criekingen, 2003:79), expresado en la llegada de nuevas ofertas comerciales, turísticas y culturales que más que ser nuevas, vuelven a ocupar antiguos sitios donde antes de los años noventas existieron cafés, restaurantes, museos, entre otros similares. Esto advierte que la zona ha sido dinámica en los últimos años y que luego de un proceso de deterioro urbano -observado a partir de las entrevistas a algunos locales comerciales de fines de los años ochentas- experimenta una recuperación y revitalización a fines de los años noventas. Los ejes de mayor transformación en cuanto al arribo de nuevas ofertas comerciales están marcados en color gris-lila y está representado en los ejes Mosquito, Monjitas, Merced, José Miguel de la Barra y José Victorino Lastarria. A dicho proceso y en color anaranjado se une la construcción aislada de edificios en altura, específicamente en torno al eje Monjitas y Alameda. En color rojo y con menor representatividad respecto al resto de zonas aparecen las áreas deterioradas, asociadas a inmuebles antiguos en estado de deterioro. En la figura 4-7 se resumen los principales procesos socio-espaciales que caracterizan al barrio Brasil-Concha y Toro (zona 3).

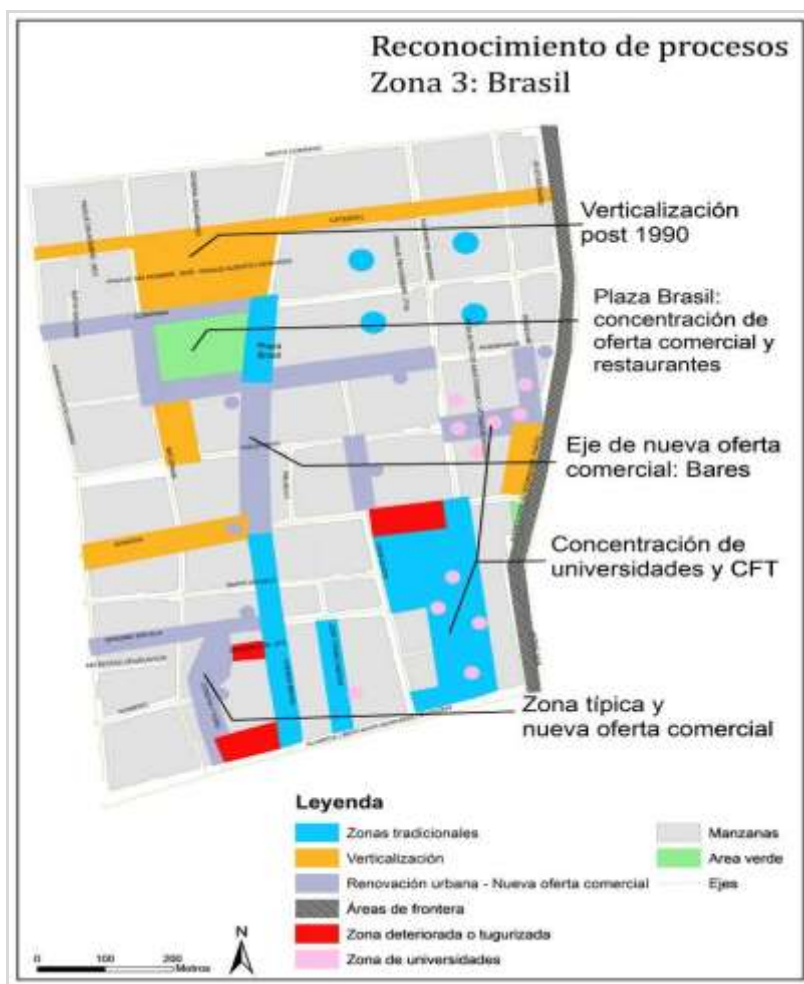


Figura 4- 6. El centro de Santiago: mosaico de múltiples procesos socio-espaciales: Zonas 1 Centro Histórico y zona 2 Bellas Artes-Forestal



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo de terreno, Julio-Agosto, 2010.

Figura 4- 7. El centro de Santiago: mosaico de múltiples procesos socio-espaciales: Zonas 3 Brasil



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo de terreno, Julio-Agosto, 2010

Como se evidenció en el apartado anterior, las zonas 3 Brasil-Yungay transitan entre la renovación urbana y comercial materializada a partir de la construcción de nuevos edificios, departamentos lofts y en la concentración de cafés, restaurantes y pubs en torno al eje Avenida Brasil y en los alrededores de la Plaza Brasil. A dicho proceso se suma el reciclaje de antiguas casonas constituidas hoy en centros de educación superior. Paralelo a esta renovación, se suma el deterioro de antiguas construcciones marcadas en color rojo en la Figura 4-7 y asociadas a la presencia de migrantes latinoamericanos que habitan en condición de deterioro. Condición similar sucede en el barrio Yungay donde la presencia de migrantes es significativa respecto a todas las zonas de estudios. Ellos se concentran en ejes como Herrera, Maipú, Esperanza, Rafael Sotomayor, próximos a áreas donde se construyeron diferentes edificios de departamentos asociados al Plan de Repoblamiento. Es una de las áreas además, más afectadas después del terremoto de febrero del 2010, ya que muchos de éstos residían en viviendas de adobe y en piezas compartidas con otros compatriotas. De forma aislada la renovación y el reciclaje de antiguas construcciones se han desarrollado en el barrio Yungay.

Figura 4- 8. El centro de Santiago: mosaico de múltiples procesos socio-espaciales: Zona 4 Santa Isabel



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo de terreno, Julio-Agosto, 2010.

Finalmente, a la condición de mosaico socio-espacial se unen las transformaciones de la zona 4 Santa Isabel (Figura 4-8) caracterizada por una fuerte verticalización en torno a los ejes Santa Isabel, Carmen, Lira, Santa Rosa, Tarapacá, entre otros, marcados en color anaranjado dentro de la Figura 4-8. Esta zona se localiza al sur del eje Alameda y está comprendida por múltiples usos de suelos desde comercios al por menor, industrias y talleres artesanales, oficinas y residencias. A dicho proceso se une de forma aislada la concentración de centros de educación superior en torno al corredor Carmen y Lira graficados en color rosa dentro de la figura. La mayoría de los centros de educación ocuparon antiguas edificaciones que renovaron y reciclaron, aunque la calidad arquitectónica de sus edificios es menos significativa respecto a los inmuebles que se localizan en los barrios Brasil, Ejército y República. Dentro de todas las zonas de estudio esta es una de las más deterioradas. En la figura sólo se marcaron las áreas más críticas en color rojo las que responden en la mayoría de los casos a antiguas casonas deterioradas o talleres industriales y artesanales. La mayoría de las áreas de obsolescencia se localizan al sur del eje Santa Isabel en torno a barrios tradicionales como San Diego, zona de concentración de oferta para repuestos de automóviles.

### **4.3. Un capital comercial, de ocio y cultura que pone en valor las áreas de renovación residencial e inmobiliaria**

El análisis de la oferta comercial se realizó a partir de un censo a los nuevos emprendimientos comerciales instalados desde 1990 en adelante, en las cuatro zonas de estudio. Se observó una fuerte asociación entre procesos comerciales y culturales particulares, y la llegada de nuevos residentes. En el Anexo 3 se presentan los resultados del censo, en especial datos respecto a la localización de la oferta comercial, el tipo al que corresponden, el año de llegada al barrio. A su vez se explora si el dueño del local comercial habita el barrio, a objeto de conocer sus vínculos territoriales y proyecciones dentro de la zona de estudio.

Se incluyeron emprendimientos comerciales ligados al ocio y cultura, entre éstos oferta de restaurantes, cafés, tiendas de diseño, galerías de artes y otros similares descritos en el Recuadro 4-1. Los tipos de emprendimientos presentados en el Recuadro N°4- 1 han sido ampliamente reconocidos en la literatura de Ley (1980, 1986) como significativos de un proceso de gentrificación y en muchos casos, asociados directa o indirectamente al proceso de reinversión social y residencial del centro. Son asociados también a estilos de vida particular, y en algunos casos pueden constituirse en criterios de elección residencial asociados a los atractivos y amenidades urbanas del centro o bien, pueden ser parte de estrategias de administraciones locales cuyo objeto es generar una estética entorno a los espacios centrales, motivando así la demanda del consumidor y la reinversión de sector privado (Ley, 1986).

Una marcada transición de los tipos de tiendas se aprecia en algunos barrios del centro de Santiago, específicamente en Bellas Artes y Lastarria (Figura 4- 3) áreas que históricamente ha concentrado artistas, intelectuales u otras personas vinculadas al arte, la cultura, entre otros similares, dando paso así, a verdaderas “congregaciones creativas” (Lloyd, 2004:343) que han contribuido al proceso constante y dinámico de reciclaje residencial y a otros patrones locales de mayor inversión de capital inmobiliario, comercial y público. Todos estos factores, recrean un paisaje residencial y social que siempre ha atraído habitantes de “similares características”, en especial porque a través de la economía simbólica instalada en Bellas Artes, Lastarria o en otras áreas de renovación se quieren establecer imágenes de marca y diferencia social. Diferente es el caso en barrios donde se ha privilegiado la construcción de nuevas edificaciones en altura, como por ejemplo la zona Santa Isabel, donde si bien arriban nuevas y dispersas ofertas comerciales, estas responden a un primer estadio de un ciclo de renovación y gentrificación. El análisis de la oferta comercial, cultural y de ocio se plantea en tres sentidos: año de arribo de estos nuevos emprendimientos, patrón de localización y, en criterios tras la elección comercial central.

### Recuadro N°4- 1. Tipos de emprendimientos comerciales, culturales y de ocio analizados en las cuatro zonas de estudio (Anexo 3)

Dentro de cada una de las zonas de estudio se escogieron aquellas ofertas comerciales y culturales más representativas de un proceso de gentrificación cultural y comercial. Se buscó comprender el por qué de la elección en el barrio y cuál es la relación que tienen con sus nuevos residentes (Anexo 3). En algunos casos se agregan extractos de ideas principales sostenidas por sus locatarios. Entre los comercios que ofrecen abarrotes o productos para el diario vivir se encuentran los **almacenes de barrio y los emporios**. Para este estudio se diferenció entre ambos, ya que los primeros están destinados a un público menos exclusivo, en palabras de los encuestados “gente del barrio”, en cambio los segundos son más exclusivos, utilizan el reciclaje y la rehabilitación de antiguos inmuebles como forma de diferenciación espacial y social. Otra diferencia entre ellos, es que en la mayoría de los casos los almacenes son negocios familiares que se pasan de generación en generación y cuyos dueños habitan en el mismo espacio físico o bien en el barrio, en cambio los emporios tienen dueños que poseen más de un comercio y habitan en otras comunas (a excepción de la dueña del Emporio La Rosa que habita en el barrio Bellas Artes, por lo tanto invierten en el barrio con una visión más objetiva de los beneficios económicos que se pueden obtener de éste por sobre otros lugares de la ciudad. Los **cafés** censados son locales que ofrecen diferentes productos gastronómicos, pero que no son tan elaborados como los que podría ofrecer un restaurante. También recurren a la fachada y a la recuperación de antiguas viviendas para marcar diferencias dentro de los barrios analizados. En cuanto a la infraestructura por lo general el café ofrece como menciona Lyons (2005) una experiencia y no sólo el consumo del alimento. Los **restaurantes** de las cuatro zonas de estudio, en especial, los localizados en los barrios Bellas Artes y Lastarria ofrecen comida más especializada, más exclusiva y con valores superiores a los ofertados en el Centro Histórico o en el barrio Brasil. En algunos de los casos estos ofrecían comida típica de un país, o bien una fusión del chef. Dentro de “**cultura y ocio**” se incluyen el teatro, centros culturales y museos. Algunos de estos lugares tienen cafeterías que se encuentra al interior de las instalaciones y que también, apuestan a establecer diferencias de consumo. Finalmente, dentro de las tiendas de diseño se incluyen todas aquellas que ofertan artesanía, cuadros, u objetos que son de decoración. Son casi siempre objetos que no se ofrecen en el mercado convencional y son únicos dentro de su categoría. Entre las librerías se incluyen aquellas que venden libros como las que venden artículos escolares. En el barrio Lastarria se localizan las que venden libros y en los barrios que poseen universidades, particularmente Lira, fue catastrada la librería que vende artículos escolares. Los Pub-Bar se unieron dentro de la misma categoría y son aquellos locales comerciales que ofrecen tragos, aunque sólo se seleccionaron aquellos cuya oferta era más exclusiva. Dentro de la categoría **música** se distinguen dos modalidades, tiendas que venden música como disquerías y aquellos locales que ofrecen clases de música. En el primer caso se encuentra la tienda Kind Of Blue y en el segundo la escuela Alhambra Músicos, ambas en el barrio Lastarria. Finalmente es necesario mencionar que algunos de estos comercios presentan una **fusión de conceptos culturales y comerciales**, como por ejemplo en el barrio Forestal la tienda NRG Plus que comenzó como una tienda de diseño, pero que se transformó en un restaurante en el segundo piso, tratando de alcanzar un nuevo público.

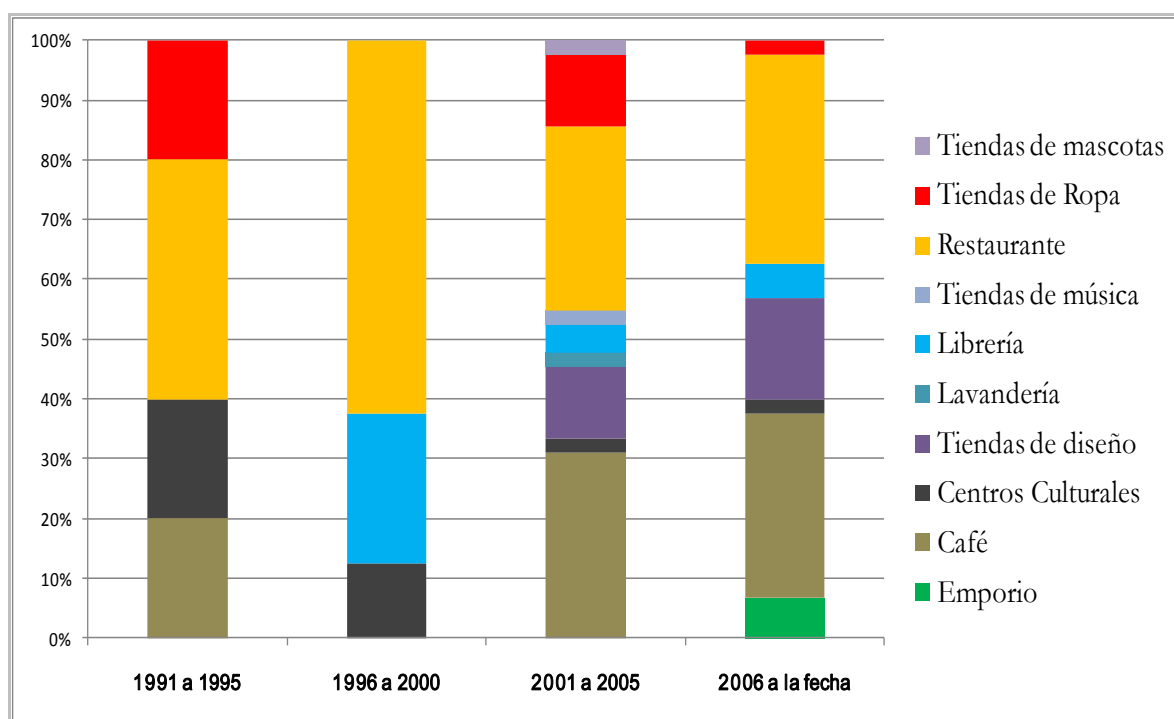
Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

#### 4.3.1. Nuevos emprendimientos comerciales, de ocio y cultura: sumándose a la llegada de nuevos habitantes

El censo de emprendimientos “comerciales, culturales y de ocio” se realizó durante los meses de Julio a Agosto del 2010. Se aplicó un pequeño cuestionario de tres preguntas: la fecha de llegada al barrio, los criterios que definieron la elección de ese barrio y el público objetivo, tanto externo como interno. Fueron censados 150 locales comerciales dentro de las cuatro áreas de mayor concentración de GSO dirigentes, GSE ABC1 y C2. Del total de locales el 31% se concentran en el barrio Brasil, por cuanto tiene un número significativo de nuevos restaurantes y pubs, de los cuales sólo algunos están dirigidos a un público de mayor poder adquisitivo y capital cultural. En orden decreciente se suma Lastarria con un 33% con ofertas. Con menor representatividad destacan el barrio Yungay (7%), y finalmente las manzanas que bordean el corredor Santa Isabel con 1% de locales, específicamente un café, una lavandería y una galería de arte.

Tal como se observa en el Gráfico 4- 1 gran parte de estos nuevos emprendimientos llegan a las zonas de estudio desde el año 2001, cuando la imagen de Santiago centro como espacio residencial y comercial se estaba consolidando. Se suman algunas obras de mejoramiento urbano y recuperación de espacios públicos incentivando así la elección de nuevos residentes. Esto último, evoca el término “*tastemaker*”, propuesto por Ley (1980) por cuanto ciertas categorías profesionales pueden influir o decir sobre lo que está o va a estar de moda, entre éstos la elección de un determinado barrio histórico, la afluencia a las nuevas ofertas comerciales y de ocio, inaugurados en algún barrio de la ciudad y que precisamente por ser “más reciente, por tener un nombre nuevo logrará atraer una enorme circulación de gente” (Bauman, 2007:12).

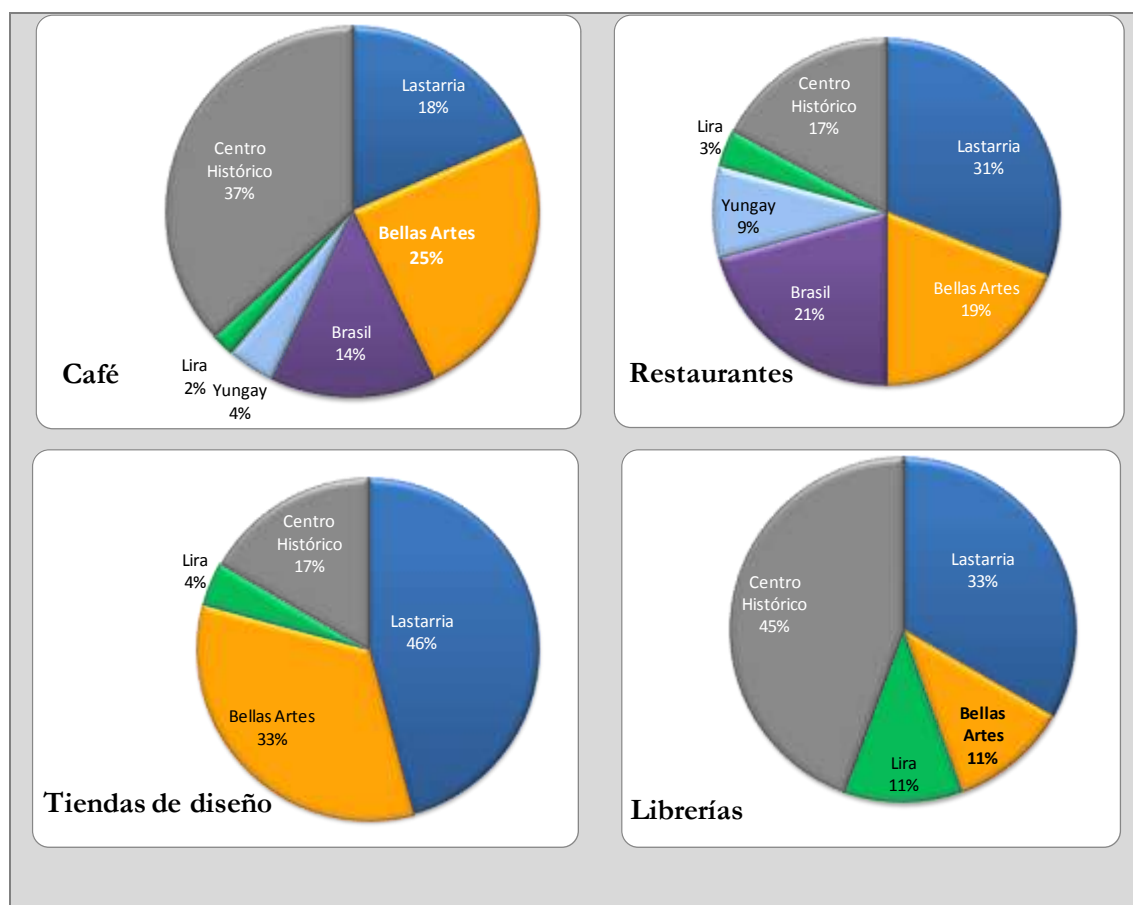
**Gráfico 4- 1. Las nuevas ofertas comerciales dirigidas a clases medias en las cuatro zonas de estudio (2010) (Anexo 3)**



Fuente. Contreras, Y., a partir de catastro en terreno y encuestas cuantitativas realizadas a locatarios comerciales, durante el año 2010.

Del conjunto de comercios que arriban a las zonas de verticalización y reciclaje destacan los cafés y tiendas de diseño que surgen con fuerza después del año 2000, principalmente en los barrios Bellas Artes, Lastarria, Brasil y de forma aislada en el Centro Histórico y en barrio Santa Isabel. Algunos restaurantes especializados se localizaron antes de 1990, no obstante, incrementan su participación entre los años 2000 y 2005, especialmente en el Centro Histórico y en la zona Bellas Artes (Anexo 3). El gráfico 4-2 muestra la distribución de los emprendimientos comerciales y de ocio más representativos a nivel de zonas de estudio y en función de los análisis derivados del censo comercial:

**Gráfico 4- 2. Oferta comercial en las zonas de estudios. Emprendimientos representativos**



Fuente. Contreras, Y., a partir de censo realizado entre los meses de Julio y Agosto, 2010.

Destaca la concentración de cafés, especialmente en el Centro Histórico Tradicional (Anexo 4), barrio Bellas Artes y Lastarria (Anexo 5). En el Centro Histórico, los cafés tienden a localizarse en el sector poniente del barrio en el polígono compuesto por las calles Moneda, Amunategui, Catedral y Teatinos, aunque el mejoramiento de la calle Huérfanos ha constituido uno de las zonas de mayor oferta de cafés, tiendas de diseño y librerías dentro del centro tradicional. En el barrio Forestal, los cafés se localizan en las calles José Miguel de la Barra, Merced, Monjitas y Mosquito tal como se presentan en la Figura 4- 9. En el barrio Lastarria, la calle que presenta un mayor número es Merced y luego José Victorino Lastarria. Los cafés se asocian a las ideas del “specialty coffe” (Lyons, 2005), es decir lugares que se caracterizan no sólo por el producto que ofrecen, sino también venden la experiencia de tomar un café en el barrio Bellas Artes o mirando la Plaza Brasil (Anexo 6). El consumo de café se realiza en un lugar geográfico específico, convirtiéndose en un símbolo de la vida y actividad urbana.

Figura 4- 9. Paseo de los cafés en el Barrio Bellas Artes, eje José Miguel de la Barra (Anexo 5)



En la imagen superior la galería del café en barrio Forestal localizado (calle Monjitas 404).



En la imagen el “NRG Plus”: en el primer piso, una tienda de diseño y en el segundo, un restaurante (calle Monjitas 467). Autor, abril 2010

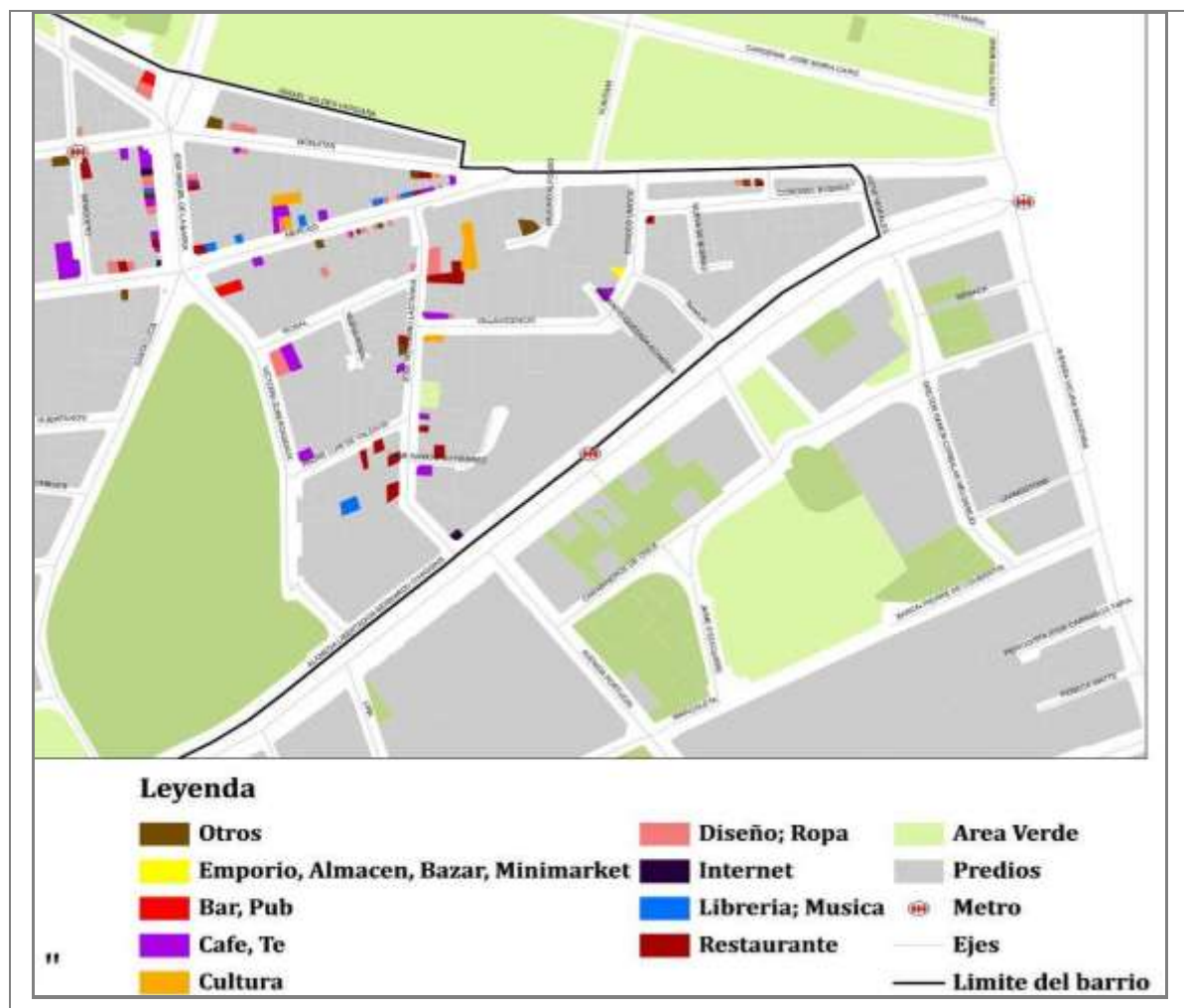
Fuente. Contreras, Y., a partir de censo realizado entre los meses de Julio y Agosto, 2010.

Los restaurantes llegan en su mayoría luego el año 2000 (Gráfico 4- 1 y Anexo 3), sin embargo no deja de ser importante la presencia de algunos de estos locales antes de esa fecha. Los más especializados, se localizan en torno al barrio Bellas Artes, y en menor medida en el centro Histórico y en el barrio Brasil. En el barrio Lastarria algunos restaurantes históricos que aún persisten son el Les Assassins (1965), El Diablo (1982); un poco más recientes Gatopardo (1992) y Café Escondido (1995). El resto de los restaurantes se localizan después del año 2000, especialmente en el eje José Victorino Lastarria (Figura 4- 3 y Anexo 5). En el barrio Bellas Artes la oferta es más reciente localizándose principalmente en torno al eje José Miguel de la



Barra, frontera vial de gran transformación comercial desde el año 2000. La distribución de esta oferta se observa en la Figura 4- 10 y en el Anexo 5 Anexo 5:

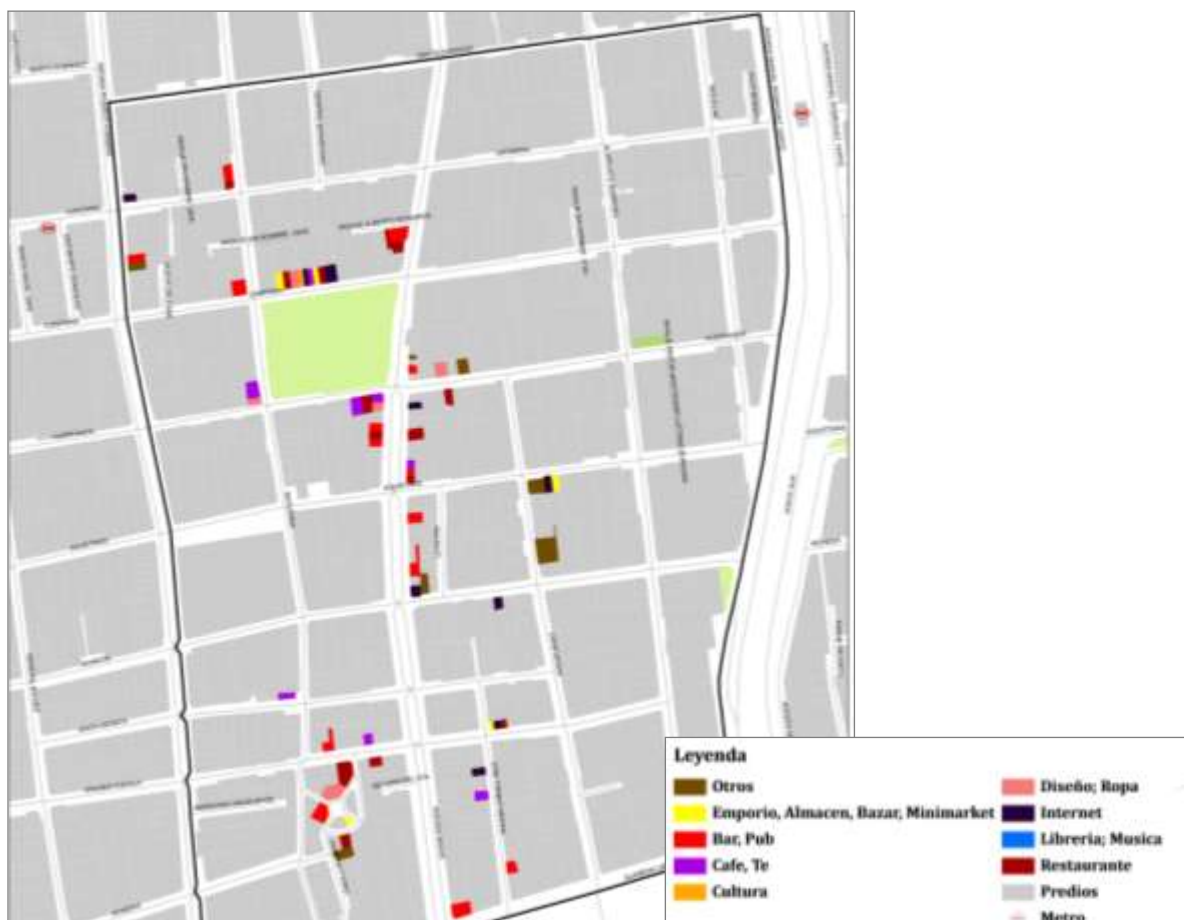
**Figura 4- 10. Zona 2. Bellas Artes-Lastarria. Distribución de la nueva oferta comercial, de ocio y cultura (2010)**



Fuente. Contreras, Y., a partir de censo realizado entre los meses de Julio y Agosto, 2010.

En el barrio Brasil (Anexo 6), el restaurante más antiguo es el Peperone (1998), sin embargo, la zona experimenta un boom de nuevas ofertas comerciales desde el año 2000. Los más sofisticados como el B´Aires, Cosmpolitan o el Café recurren al reciclaje de antiguos inmuebles. Del conjunto de bares catastrados los que atraen a consumidores de mayores ingresos están localizados en Bellas Artes (7%). En el barrio Brasil la gran mayoría de pubs-bar presentes se localizan en la Avenida Brasil. El patrón de distribución de la oferta comercial, de ocio y cultura en el barrio se resume en la Figura 4- 11:

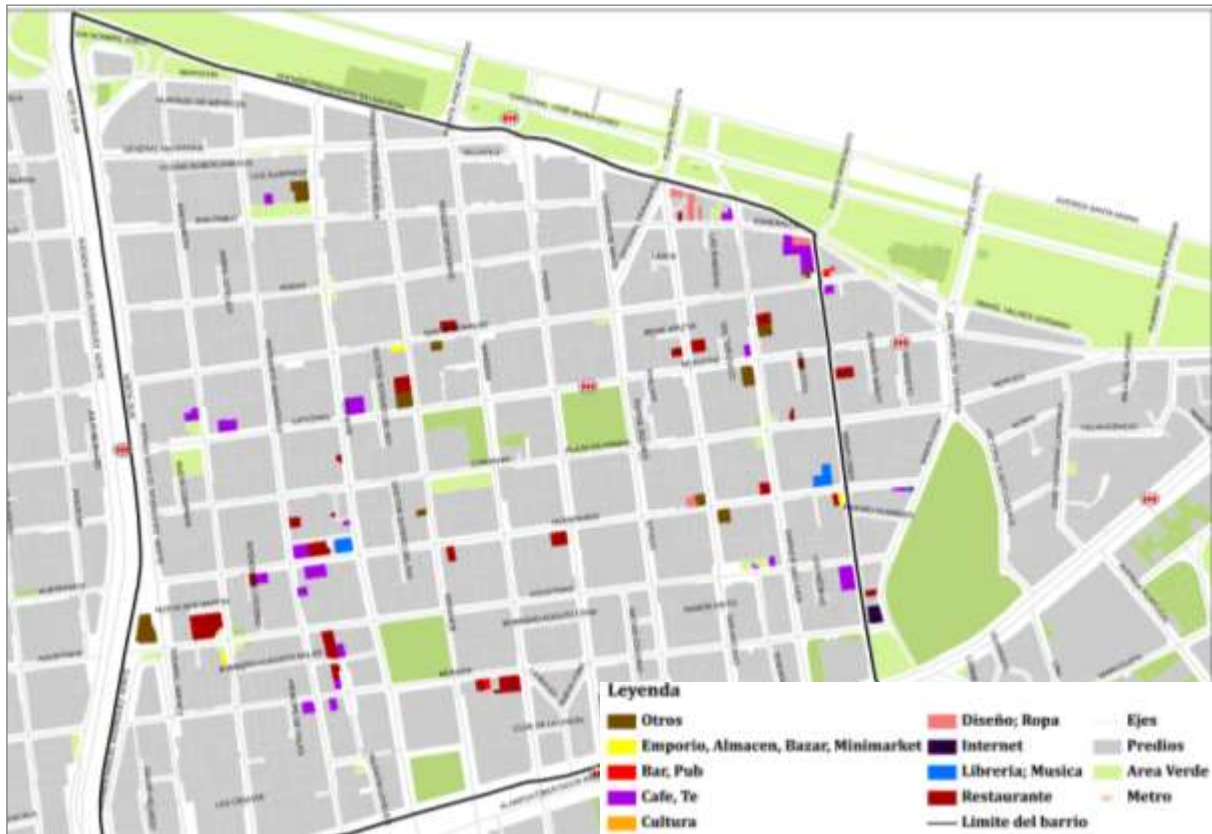
Figura 4- 11. Zona 3. Brasil-Concha y Toro. Distribución de la nueva oferta comercial, de ocio y cultura (2010) (Anexo 6)



Fuente. Contreras, Y., a partir de censo realizado entre los meses de Julio y Agosto, 2010.

En tercer lugar, destacan las tiendas de diseño las que en su mayoría llegan a las zonas de estudio después del año 2006. Estas se localizan preferentemente en los barrios Lastarria (46%), Bellas Artes (33%) (Figura 4- 10 y Anexo 5). Con menor representatividad, y de forma dispersa fueron censadas otras tiendas en el Centro Histórico (17%) y sólo un caso en el barrio Santa Isabel (4%). La Figura 4- 12 muestra el patrón de distribución de las ofertas comerciales, tiendas de diseño, librerías y restaurantes dentro del Centro Histórico.

**Figura 4- 12. Zona 1. Centro Histórico. Distribución de la nueva oferta comercial, de ocio y cultura (2010) (Anexo 4)**



Fuente. Contreras, Y., a partir de censo realizado entre los meses de Julio y Agosto, 2010.

En el barrio Lastrria (Figura 4- 10 y Anexo 5), las tiendas de diseño más antiguas llegaron entre los años sesenta y mediados de los ochenta, siendo la calle Merced una de las zonas de mayor concentración, especialmente locales que venden artesanías o artículos en madera. El resto de los locales se localiza en la calle Lastarria. Las nuevas tiendas de diseño usan el reciclaje de las primeras plantas de departamentos antiguos. En el barrio Bellas Artes, todas las tiendas de diseño son posteriores al año 2000, y se localizan en la calle José Miguel de la Barra y Monjitas. En el barrio Lira, se catastró una tienda de diseño correspondiente a una galería de arte localizada en la calle Santa Isabel (2003). En el Centro Histórico (Anexo 4) algunas tiendas de diseño se encuentran en el límite con el barrio Bellas Artes, otras por el contrario están concentrada entorno al Paseo Huérfanos destacando la tienda Milagritos y Lecker, Delikatessen, Puerto Octay, entre otros. En cuarto lugar destacan las librerías de dos tipos: las antiguas, atendidas por sus propios dueños y las nuevas, que forman parte de algunas cadenas nacionales teniendo sucursales en otras partes del país. Las librerías se ubican en los barrios Lastarria, Bellas Artes y Centro Histórico, de forma aislada y asociadas al proceso de universitarización existen algunas alrededor de la calle Lira y Carmen en la zona 4 Santa Isabel (Anexo 8).

Como parte de estrategias de marketing que quieren evocar antiguas formas de vida se han instalado de forma aislada, los “emporios”, ofertas comerciales que quieren recordar los antiguos almacenes de barrio. Dentro de éstos destacan el Emporio La Rosa (Recuadro 4-2) en el barrio Bellas Artes, el bazar tentación en Brasil y, el emporio Raýun que arriba el año 2005 al barrio Yungay (Anexo 7 Anexo 7). Este tipo de comercio llega a los barrios después del año 2005. Estos nuevos comercios recrean y ponen en valor el conjunto de características del medio ambiente urbano y en muchos casos tienden a transmitir la idea de un estilo de vida particular en el espacio urbano (Bourdin, 2008).

**Recuadro N°4- 2. Historia del Emporio la Rosa a partir del relato de su propietaria**



“Cuando compré esto era una bodega que estaba cerrada, no tenía estos vidrios, no tenía nada, nada, nada, era una bodega de Promepart que estaba cerrada.” Teresa tiene una cercanía histórica con el barrio y luego de mutar por varios sitios del centro decidió un día invertir en el lugar y recuperar la antigua bodega en lo que hoy es el Emporio la Rosa:

“Un día me di cuenta que a este barrio le faltaba algo, es decir, una cosa que el fondo ofrezca algo especial a sus residentes. Cuando llegué aquí no había casi nada, habían algunas librerías, calles y casas lindas, pero no había un cafecito. Había un café, el café de...del teatro Ictus, que es un café súper específico, como de un nicho es de pastelería árabe que tiene una tradición muy

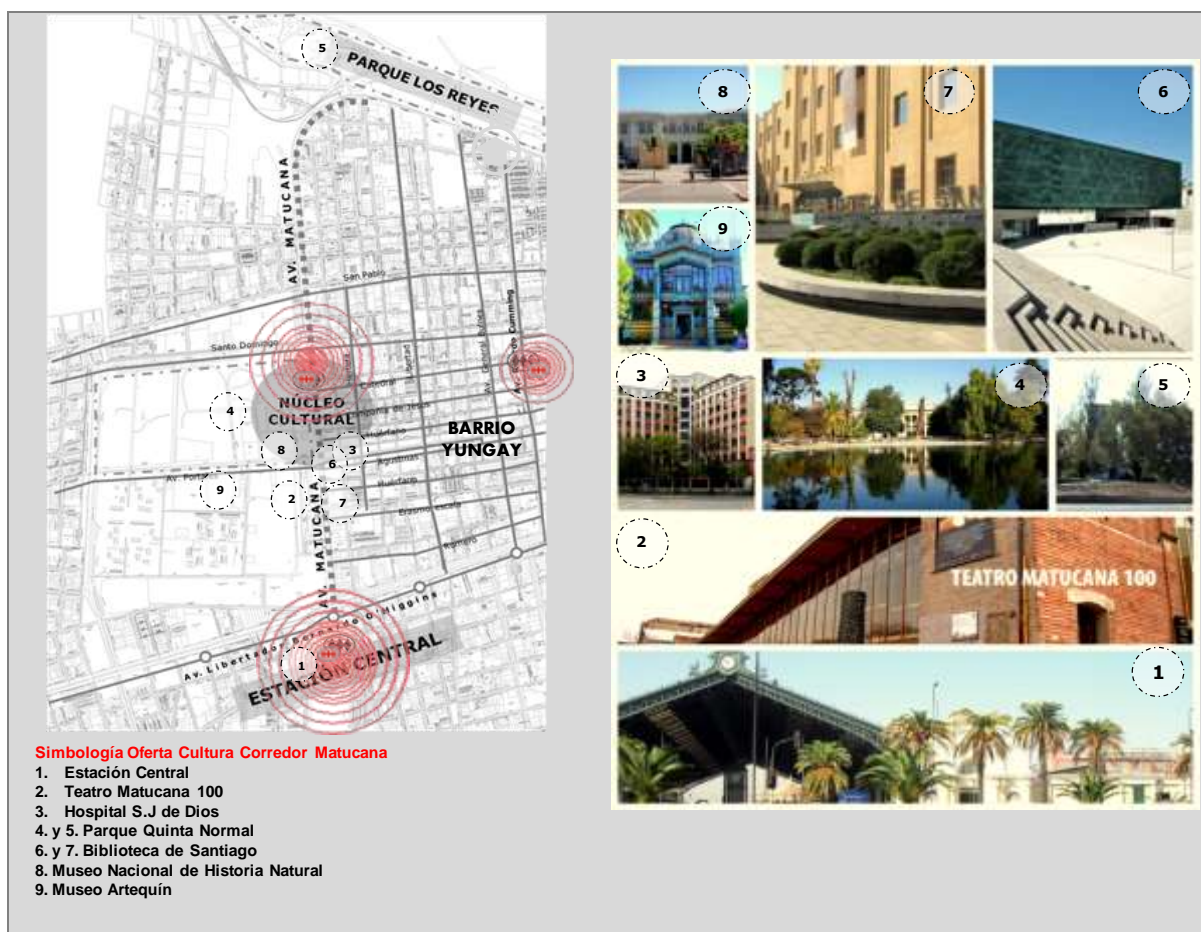
anterior al Emporio la Rosa y con una riqueza patrimonial enorme, pero una cosa muy de colonia, no había una cosa de barrio como abierta a alguien que no quisiera tomarse un café turco o que no quisiera comerse un baklava, sino que a una persona que quisiera tomarse un jugo de naranja, un pan con palta y un café con leche común y corriente como los desayunos de toda la gente en Chile en todas partes. No había ese lugar, ese espacio y tampoco había un espacio de almacén donde uno pudiera comprar, qué sé yo, pan, de un poquitito mejor calidad, aceite, etcétera. Yo nunca pensé este lugar como una cafetería como lo que hoy día es. Esto ha sido una transformación del barrio, mía personal, de los consumidores, de mis clientes, del entorno, o sea, todos en este barrio hemos tenido la bendición de abrimos a cambiarnos a nosotros mismos para que esto funcionara, en el fondo. Esto partió como un almacén 100%, con la única diferencia con respecto a todos los otros almacenes, que esto tenía estas tres mesitas. Mi transformación pasó por comprender que comer es un acto de confianza, abrir la boca es un acto de confianza, esa fue mi premisa. Entonces, la gente se levanta en la mañana para confirmarse a sí misma que es inteligente y que toma sus decisiones de manera acertada y entonces, la gente para comprar el pan tiene que hallarse, tiene que sentir confianza con la persona que le vende el pan y tiene que, porque si tú hay comprado el pan 20 años en un lugar, no hay nada, salvo una buena experiencia. Transformé totalmente el lugar, le cambié el look recurriendo a la historia de la antigua almacén que era este lugar, mucho antes de ser un bodega en desuso. Fuimos creando una vida de barrio, la gente dejaba recados en la caja, Carlitos, que era el cajero era como bien clave, se hizo amigo de toda la gente, entonces le dejaban las llaves, le encargaban cosas, como que se dio una relación y que pa mí fue muy gratificante, porque además pa mí no era un negocio nomás, era un negocio y mi vida, el negocio del barrio donde además vivo”.



Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevista realizada a Teresa, en mayo del 2010, fotografías Octubre 2011.

La recuperación urbana del centro también está marcada por la llegada de nuevas ofertas culturales. Destacan el Centro Cultural Taller Sol en el barrio Brasil en el año 1993 y el museo de arte popular en el barrio Yungay en el año 1997. Los locales culturales no presentan un patrón de llegada claro al centro de Santiago, aunque desde el año 2000 se generan nuevos frentes culturales en torno a ejes estructurantes como José Victorino Lastarria (Museo de Artes Visuales “MAVI”, 2001), el Museo de la Memoria, Biblioteca de Santiago (2005), Teatro Matucana 100 en la avenida Matucana, barrio Yungay y la construcción de espacios de cultura en lugares ya consolidados, entre éstos, el Centro Cultural Gabriela Mistral “GAM” en el barrio Lastarria (2010). La mayoría de estas construcciones culturales y en especial, las localizadas en torno al corredor Matucana ocuparon antiguas construcciones, entre éstas, bodegas, industrias u oficinas estatales, siendo el reciclaje y la recuperación la modalidad dominante. Estas últimas resultan significativas, por cuanto recuperar el eje Matucana (Figura 4- 13 y Anexo 7) en el borde poniente de la comuna de Santiago, en el que históricamente se localizaron industrias, equipamientos como hospitales y en áreas residenciales de segmentos de bajos ingresos, condición que lleva a identificarlo como un corredor de gentrificación comercial y cultural.

Figura 4- 13. Gentrificación comercial y cultural en el Barrio Yungay. Corredor Avenida Matucana



Fuente. Castillo, Lizama, Oswal, Rojas y Contreras (2010).

Finalmente, los hoteles, lavanderías, música y veterinarios son menos representativos, sin embargo, cabe destacar que todas se localizan en el centro después del 2000.

### 4.3.2 Nuevos emprendimientos comerciales, de ocio y cultura: buscando lo diferente, apreciando la centralidad y la vida urbana

Las observaciones derivadas del apartado anterior, permiten una primera reflexión: tanto oferta comercial, cultural y de ocio arriban en fechas similares a los nuevos residentes a las áreas de estudio, aunque en barrios como Lira y Almagro (zona Santa Isabel) (Anexo 8) o Yungay (Anexo 7) se evidencian desfases entre procesos comerciales particulares a veces exóticos para los barrios y sus nuevos residentes, o bien pioneros de un proceso de cambios socio-territorial de habitantes de mayores o iguales ingresos. El objetivo principal del Plan de Repoblamiento era generar operaciones de renovación urbana encaminadas a disminuir usos deteriorantes como industrias, talleres, entre otros similares, menor atención prestaron en las dos primeras fases a las ofertas comerciales, no obstante desde el 2000 se recuperaron algunos espacios públicos y calles en barrios como Lastarria, Bellas Artes, Centro Histórico, Lira y Brasil. Sin embargo, más allá de esos esfuerzos los comercios se mantienen y desarrollan más allá del arribo de sus nuevos habitantes y del proceso de gentrificación, especialmente porque muchos de éstos están pensados para usuarios externos. Desde el 2000 en adelante, las ofertas comerciales y de ocio entregan la “posta a iguales”, algunos cafés o restaurantes del barrio Bellas Artes, Lastarria o Brasil se cierran y dan paso a otros comercios de similares características, como por ejemplo, el café Ulises en la calle Lastarria, el Centro Gabriela Mistral dentro del barrio Lastarria, o bien el café Literario la Canela o el Emporio Raíces en el barrio Brasil (Figura 4-14). Algunos entrevistados reconocen que los barrios están consolidados en términos de las ofertas que proponen, otros en cambio se sienten pioneros de la recuperación y denotan una reactivación y una recuperación de ellos:

---

*“Yo viví harto tiempo en este barrio, por tanto conozco un poco su historia y lo que había. Cuando volví pero como dueño del café Melinka, el barrio ya estaba consolidado. Existía el Café Santiago al lado de los Bomberos, donde está el Opera Catedral, el sicosis y las flores Mosquito, los tres locales nuevos en años. Después llegué yo y el café del lado. De pronto vino como una explosión de negocios nuevos, desaparecieron las tiendas de antigüedades y aparecieron los negocios de comida” (Dueño del Café Melinka, septiembre 2010).*

---

La llegada de los nuevos emprendimientos se sitúa en torno a la tesis de la gentrificación del consumo (Van Criekingén, 2003) marcada por la presencia de nuevos consumidores más acomodados en barrios centrales los cuales estimulan la “aparición gradual de un nuevo tejido comercial adaptado a los modos de consumo ostentosos de estos nuevos habitantes” (p.81). Las situaciones varían de una zona a otra y también, estarán marcadas por las características no sólo de sus usuarios, sino también del tejido residencial preexistente y residente actual. Ello explicará que en la zona 2 Bellas Artes-Lastarria las ofertas comerciales y culturales gentrificadas siempre están pensadas para un grupo social de mayor ingreso o mayor capital cultural ( Anexo 5). La Tabla 4-1 resume los principales criterios reconocidos por los dueños o arrendatarios de nuevas ofertas comerciales encuestados. Esto busca complementar la tesis de una renovación comercial y cultural en las zonas de estudios.

**Figura 4- 14. Gentrificación comercial y cultural en los barrios Bellas Artes, Lastarria, y Brasil**

<p><b>Café Ulises en Lastarria, barrio Lastarria</b> José Victorino Lastarria 70 (llega 2010)</p> 	<p><b>Centro Gabriela Mistral “GAM” (Lastarria)</b> Lastarria esquina Alameda (inaugurado 2010)</p> 
<p><b>Café Literario Canela en barrio Brasil</b> Maturana 302 (Llega el 2002)</p> 	<p><b>Restaurante Perpiacere, barrio Brasil</b> Catedral-esquina Maturana, Resto wine-bar instalado desde 2008</p> 

Fuente. Contreras, Y., terreno realizado en Octubre 2010.

Los resultados expuestos en la Tabla 4-1 no buscan representatividad, más bien detectar las variables que maximizaron los locatarios al momento de optar por un determinado barrio o zona dentro del centro de Santiago. Los criterios fueron establecidos dentro de la pauta que guió el censo, en especial: centralidad (accesibilidad, conectividad y proximidad a otros equipamientos); amenidades urbanas asociadas a las características arquitectónicas, históricas y patrimoniales del barrio; perfil y tipo de consumidores prestando especial atención si los locatarios buscaban resolver las demandas de los nuevos habitantes y otros, dentro de los cuales resultaron disponibilidad de otros locales o de sitio para la inversión; e historia familiar, ya sea porque se hereda el negocio, pasa de una generación a otra, o bien, porque se regresa a un sitio donde habitó un miembro de la familia extendida del entrevistado.

**Tabla 4- 1. Nuevas ofertas comerciales y culturales: principales criterios de elección del barrio**

Zona 1	Zona 2	
Centro Histórico	Lastarria	Bellas Artes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralidad, accesibilidad y conectividad</li> <li>- Amenidades urbanas, barrio y entorno</li> <li>- Otros comercios ya instalados en la zona (economías de aglomeración)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amenidades urbanas, barrio y entorno</li> <li>- Perfil de consumidores jóvenes y profesionales, minorías sexuales, artistas, bohemios y similares</li> <li>- Historia familiar (herencia del local comercial) o bien, vive en el barrio</li> <li>- Centralidad, accesibilidad y conectividad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Otros comercios ya instalados en la zona (economías de aglomeración)</li> <li>- Amenidades urbanas, barrio y entorno</li> <li>- Historia familiar (herencia del local comercial) o bien, vive en el barrio</li> <li>- Perfil de consumidores jóvenes y profesionales, minorías sexuales, artistas, bohemios y similares</li> </ul>
Zona 3		Zona 4
Brasil-Concha y Toro	Yungay	Santa Isabel
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amenidades urbanas, barrio y entorno</li> <li>- Disponibilidad de locales para arriendo</li> <li>- Historia familiar (herencia del local comercial) o bien, vive en el barrio</li> <li>- Proximidad a universidades e instituciones de educación universitaria y técnica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Historia familiar (herencia del local comercial) o bien, vive en el barrio</li> <li>- Amenidades urbanas, barrio y entorno</li> <li>- Centralidad, accesibilidad y conectividad</li> <li>- Disponibilidad de locales para arriendo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralidad, accesibilidad y conectividad</li> <li>- Proximidad a universidades e instituciones de educación universitaria y técnica</li> <li>- Proximidad a edificios en altura (nuevos residentes)</li> </ul>

Fuente. Contreras, Y., a partir de encuestas cuantitativas realizadas entre Julio y Agosto 2010.

Se descubre que la mayoría de los locatarios llega a las zonas de estudio capturando las amenidades típicas de barrios históricos y patrimoniales: accesibilidad, conectividad y riqueza patrimonial. Menor importancia tiene el perfil de nuevos residentes de las zonas, se presta más atención a satisfacer la demanda de consumidores externos, no obstante existen áreas *chiks* como Bellas Artes y Lastarria donde se establece una oferta más sofisticada dirigida a un público de mayor poder adquisitivo o capital cultural. Se suma como criterio relevante la historia familiar ligada al barrio, ya sea porque se hereda un negocio familiar, o bien porque se accede a una zona habitadas por miembros de la familia nuclear o extendida. Los locatarios de los barrios Brasil, Yungay y Santa Isabel explican como principales criterios de localización las características del entorno en cuanto a accesibilidad, conectividad, historia de los sitios, pero a diferencia de quienes se localizan en Bellas Artes y Lastarria la proximidad a universidades, centros de formación técnica y oficinas generales localizadas al interior como fuera del barrio. Existen algunas excepciones como por ejemplo, los dueños del restaurante francés “*La Diabliesse*” localizado en el barrio Yungay. Sus propietarios buscaron en ese lugar la proximidad al patrimonio, pero también rescatar zonas deterioradas y degradadas dentro de la centralidad. Se



suman a estas iniciativas los cafés y restaurantes “Tales y el Zully”, ambos localizados al interior de Brasil, específicamente en el barrio típico “Concha y Toro”, zona que en la actualidad transita entre la renovación de parte de capital foráneos y nacionales, pero del otro lado, del deterioro de antiguas construcciones muchas de ellas arrendadas a segmentos de bajos ingresos. Este tipo de transformación respondería a un caso típico de gentrificación, es decir, de zonas que se están renovadas y donde los sectores de bajos ingresos están en latencia frente al aumento en el precio de suelo y la presión inmobiliaria o comercial.

El análisis de nuevos emprendimientos comerciales, culturales y de ocio permite confirmar las áreas de mayor dinámica dentro de la comuna: cuatro zonas (Centro Histórico, Bellas Artes-Lastarria, Brasil y Santa Isabel) capturan no sólo a categorías socio-profesionales, sino que en ellas penetran ofertas comerciales y culturales que más que responder a las necesidades específicas de estos nuevos residentes, capturan los cambios culturales y socio-demográficos de la sociedad chilena en general, y presenta ofertas en los sectores con mayores atributos de localización dentro de la ciudad, ya sea en términos de acceso, conectividad, así como también las áreas valoradas por aquellos con mayor avides por el consumo cultural y de ocio. Además, las industrias basadas en el diseño, el arte y la producción cultural general dentro de barrios como Bellas Artes, Lastarria o Brasil han dado lugar a nuevos espacios de consumo visibles representados en nuevos restaurantes de cocina, tiendas, galerías artes, entre otros similares (Zukin, 1998).

#### **4.4. El sistema de investigación: La encuesta en profundidad en las cuatro zonas de estudio**

La realización de entrevistas corresponde a una metodología cualitativa que no está basada en la representatividad de todos los habitantes que llegan a la comuna de Santiago desde 1990. Se buscó una muestra que se aproximara lo mejor posible a los tipos de habitantes que llegan al centro y que fueran además representativas de la estructura socio-residencial que asume la comuna de Santiago en los últimos años. Esto último, porque gran parte de las variaciones socioculturales de los nuevos residentes no aparecen en los registros del último Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2002, muchas de las transformaciones observadas en terreno son posteriores al censo. Los habitantes fueron seleccionados en las cuatro zonas de mayor transformación socio-espacial dentro de la comuna de Santiago y en aquellas áreas, con variación positiva y significativa de GSO dirigentes y medios según la metodología de De Mattos et al (2005, 2007). A ello se superponen también, los espacios con mayor concentración de nueva oferta inmobiliaria. Así, los entrevistados fueron seleccionados, a partir de cuatro variables:

##### **1 Localización residencial.**

Se entrevistaron a personas que estuvieran asentadas en los barrios o zonas de mayor cambio socio-residencial dentro de la comuna de Santiago, ya sea por verticalización, reciclaje de antiguas construcciones y arribo de nuevas ofertas comerciales y culturales fuertemente demandadas por ciudadanos de mayores ingresos o con fuertes vínculos al barrio, al patrimonio y a la cultura en todas sus dimensiones. De ahí que 4 áreas fueron las escogidas: Centro Histórico, Bellas Artes-Lastarria, Brasil-Concha y Toro; y finalmente, las áreas que bordean el corredor Santa Isabel, una de las zonas de verticalización y renovación física brutal dentro del centro de Santiago.

## **2 Época de llegada.**

Fueron seleccionados migrantes internos que llegaron después del año 1990, en tanto esta década marca el comienzo del repoblamiento y la renovación residencial dentro de la comuna de Santiago.

## **3 Habitantes de ingresos superiores a la población preexistente mayoritariamente profesionales insertos dentro de las categorías de GSO dirigentes o medios.**

Al comienzo se entrevistaron personas con estudios universitarios en las manzanas con mayor variación de gso dirigentes y medios (Figura 3-10 y 3-11). No obstante, en la medida en que se realizaron las entrevistas se descubrió que a dichas zonas no sólo arriban habitantes cualificados, sino también otros no calificados, y de menores ingresos respecto a la población de preexistente.

Interesó conocer quiénes son estos habitantes, qué diferencias existen entre aquellos que optaron por la densificación versus los que prefieren el reciclaje de antiguas construcciones como formas y modos de vida. Se indagó sobre los motivos, arbitrajes y determinantes objetivas y subjetivas de la decisión de cambiar de residencia y de vivir en diversos alojamientos en el centro de Santiago, más específicamente en las cuatro zonas de mayor dinámica y visibilidad de dichos grupos. Los individuos encuestados nacieron y vivieron mayoritariamente en la ciudad de Santiago, en otras ciudades del país o en otros países (Perú, Colombia, Ecuador y Venezuela) antes de su estadía en el centro de Santiago. Interesante fue constatar que algunos accedieron a otras residencias dentro de la comuna de Santiago antes de comprar o arrendar en los barrios donde hoy fueron entrevistados. De ahí el valor de las trayectorias residenciales como radiografías de los cambios, motivos y arbitrajes residenciales. La muestra se construyó según nuestro “bola de nieve” a partir de informantes claves que conocieran los aspectos centrales del contexto social y la vida cotidiana de los barrios estudiados. Dentro de éstos destacan: Presidente de la Junta de Vecinos de Forestal, Lastarria, Brasil; ejecutivos inmobiliarios que entregaron información de sus compradores (residentes o inversionistas); contactos entregados por la Municipalidad de Santiago y, por propietarios o arrendatarios de locales comerciales.

### **4.4.1. Los entrevistados por zonas de estudios**

En su conjunto se realizaron 64 entrevistas en profundidad en las cuatro zonas de estudio. Se entrevistaron a 32 hombres y 32 mujeres. El perfil de los entrevistados se resume en la Tabla 4-2. En todos los casos, se interrogó a un único individuo por hogar: la persona de referencia o el cónyuge. Salvo algunas entrevistas, se logró conversar con el resto del grupo familiar. Las entrevistas, fueron realizadas entre Marzo del 2009 y Agosto del 2010. Los lugares de citas fueron establecidos por los entrevistados, ya sea en algún café próximo a su residencia o en su lugar de trabajo. Menores casos, permitieron realizar entrevistas en su residencia, por tanto existe un temor constante en la ciudad de Santiago a ser violentados lo que dificulta siempre la realización de entrevistas en profundidad.

La población investigada implicó a 32 hombres y 32 mujeres (Tabla 4-2) cuyas edades fluctuaron entre los 25 y 70 años, aunque la mayoría de ellos tenía en promedio cuarenta años. La población más vieja fue entrevistada mayoritariamente en los barrios Bellas Artes y Lastarria, contrariamente los más jóvenes residen en los barrios Brasil y Santa Isabel. Del conjunto, 31 de ellos son solteros; 12 personas casadas; 11 convivientes, 8 separados y dos

personas viudas. Se trata principalmente de personas solas (33 entrevistados); 13 responden a parejas sin hijos, 13 son parejas con 1 ó 2 hijos. En un gran número de casos son propietarios de sus departamentos (41 de ellos), accediendo a departamentos nuevos (27 casos); departamentos antiguos rehabilitados (16), preferentemente en Bellas Artes y Lastarria; 4 personas que viven en departamentos nuevos “tipo lofts” y 11 personas habitan en casonas antiguas, en algunas situaciones usando el reciclaje del inmueble, en otras, viviendo en condición de hacinamiento, especialmente los migrantes latinoamericanos los cuales comprenden a 10 personas del conjunto. Proviene de Perú, Ecuador, Venezuela y Colombia y se localizan preferentemente en el Centro Histórico, Barrio Santa Isabel y Centro Histórico.

**Tabla 4- 2. Perfil socio-ocupacional de los entrevistados**

Estado Civil		Estructura Familiar		Nº total
Casado	12	Pareja sin hijos		13
Conviviente	11	Soltera con 1 hijo		1
Separado	8	Vive con familia		1
<b>Soltero</b>	<b>31</b>	<b>Vive solo</b>		<b>33</b>
Viuda	2	Pareja con hijo (1 ó 2)		12
<b>Total</b>	<b>64</b>	Separada con hijos		4
Categorías Socioocupacionales		Ingreso per capita (según categoría GSO)		
Artistas	6	Artistas		1.145.000
Dueña de casa	2	Dueña de casa		725.000
Empresario	5	Empresario		2.400.000
Jubilada	4	Jubilada		126.250
Profesional científico e intelectual	4	Profesional científico e intelectual		1.937.500
<b>Profesionales a nivel medio</b>	<b>29</b>	Profesionales a nivel medio		1.002.299
Trabajador a honorario privado	1	Profesionales a nivel medio-técnico		747.500
trabajador independiente	7	Trabajador a honorario privado		400.000
Profesionales a nivel medio-técnico	6	Trabajador independiente		251.667
<b>Total</b>	<b>64</b>			
Tipo de alojamiento		Tenencia de la vivienda		
Casa antigua	11	Arrendatario		23
Departamento antiguo	1	<b>Propietario</b>		<b>41</b>
Departamento antiguo no-rehabilita	5	<b>Total</b>		<b>64</b>
Departamento antiguo rehabilitado	16	Sexo		Nº total
<b>Departamento nuevo</b>	<b>27</b>	Hombre		32
Departamento nuevo-loft	4	Mujer		32
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>Total entrevistados</b>		<b>64</b>

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas realizadas entre Marzo 2009 y Agosto 2010.

Las categorías socio-ocupacionales de los entrevistados son coincidentes con los datos derivados del último Censo de Población y Vivienda para los períodos inter-censales 1992-2002 (Figuras 3-11 y 3-12). Representan a profesores, técnicos de empresas privadas y de servicios, sociólogos, arquitectos, ingenieros, geógrafos, sicólogos, entre otros afines. Destacan 7 trabajadores independientes que corresponden principalmente a migrantes latinoamericanos, algunos son arrendatarios de almacenes de barrios, otros contratistas y otros cuidadores de auto. Se suman otras 6 personas que son trabajadores a honorarios privados, en empresas de

servicios y comercio. Dentro de la muestra, y en especial en los barrios Bellas Artes y Lastarria, existen “artistas” ligados al diseño, a librerías, entre otras actividades afines. Existen 4 casos de profesionales científicos e intelectuales que trabajan en algunas universidades públicas del país. Finalmente, hay 4 casos de personas inactivas que corresponden a jubiladas.

#### **4.4.2. Los componentes de la entrevista y la modalidad de las preguntas**

La pauta de la entrevista tuvo como objetivo conocer las historias biográficas, las trayectorias y recorridos residenciales de los entrevistados, así como también los criterios de sus elecciones residenciales por determinados barrios del centro, y sus prácticas espaciales tanto en los espacios de proximidad, como en el resto del sistema metropolitano. En algunos casos, la entrevista fue realizada dos veces, en especial cuando los entrevistados no tenían tiempo para completar la pauta que guiaba la discusión. Dentro de las condiciones de realización de la entrevista éstas varían de acuerdo a las zonas de estudio. En los barrios Bellas Artes, Lastarria y Brasil las entrevistas se realizaron a partir de datos proporcionados en algunas unidades vecinales, cafés, nuevos comercios, o bien se obtuvieron contactos en plazas cercanas. Dentro de Bellas Artes y Lastarria fueron claves los contactos entregados por los presidentes de las juntas de vecinos. En reiteradas ocasiones se asistió a reuniones de vecinos, y se participó en encuentros barriales a objeto de generar confianza y obtener contactos. Dentro del barrio Brasil, un gran número de casos derivó de la aplicación previa de entrevistas en profundidad realizadas en el marco del proyecto METAL, ello facilitó los contactos y las confianzas. La situación fue más compleja en el Centro Histórico. Los contactos se obtuvieron a partir de las visitas reiteradas a las administraciones de cada edificio o bien, por datos proporcionados por algunos de sus conserjes. Menores entrevistas fueron realizadas fuera de los edificios en altura. Al igual que en el barrio Brasil, algunos de los entrevistados corresponden al proyecto METAL, no obstante muchos de éstos no contestaron la entrevista, fue necesario recurrir a otras alternativas, entre éstas petición de contactos en las conserjerías de cada edificio, o bien a partir de entrevistas realizadas con algunos agentes de ventas inmobiliarias de la zona. Quienes habitan en el barrio Santa Isabel y Centro Histórico corresponden a los grupos sociales más difíciles de entrevistar, principalmente, porque regresan a sus trabajos muy tarde o bien, porque las medidas de seguridad, entre éstas la existencia de conserjes a la entrada de cada edificio, dificulta y limita el contacto.

En gran parte de las situaciones la información recolectada es de calidad, en especial porque una vez generada las confianzas los entrevistados accedían a responder todas o gran parte de las entrevistas. Lo más difícil era obtener información respecto a su nivel de ingresos o la posesión de bienes. Algunos denotaban inventar montos de ingresos, ya sea por vergüenza o desconfianza. En el caso de los más jóvenes, algunos datos sobre sus prácticas espaciales eran incompletos, en especial porque recién habían llegado a los barrios de estudio o bien, porque se limitaban a explicitar las prácticas más generales. Se construyó un guión que recogiera los principales temas de investigación que se querían abordar, facilitando con ello la interacción con los colectivos entrevistados. Tal como sostiene Gordon y Serrano (2008) “la propuesta de guion no implica que la conversación se ajuste exactamente a dicho esquema, sino que constituye una orientación sobre áreas temáticas delimitadas a partir de los objetivos e hipótesis de investigación. La guía de entrevista sigue un orden biográfico residencial, a objeto de conocer las razones de los cambios de residencia del entrevistado y el rol que cumple su origen social, sus vivencias, sus estilos de vidas, entre otros factores que influyen en su

trayectoria residencial posterior, actual y sus perspectivas residenciales a futuro. La Tabla 4- 3 propone una síntesis de las preguntas que guiaron la entrevista en profundidad.

**Tabla 4- 3. Los módulos que guiaron la conversación**

<b>Módulo 1. Trayectoria, elección y cambio residencial</b>
Razones por las cuales escoge el centro y el barrio como lugar de residencia, papel jugado por la familia en la elección y en los cambios de residencia (motivos y arbitrajes); por qué vivir en el centro, por qué en este barrio (razones de la elección), por qué en este tipo de vivienda, por qué en este estatuto de ocupación (propietario o arrendatario, u otro)  Papel que juega la cercanía al trabajo en la elección; papel que juega el placer por lo estético, lo patrimonial, lo histórico, la diversidad social en la elección; papel que juega el estilo de vida (urbanos, cambiantes, dependientes del ciclo de vida) en la elección residencial; papel que juega el centro de la ciudad y el barrio en su ciclo de vida (elección transitoria, permanente o futura).
<b>Módulo 2. Prácticas de movilidad cotidiana en el centro, barrio u otros nodos metropolitanos</b>
Un día normal para usted cómo se desarrolla (a qué hora se levante, a qué hora almuerza, a qué hora regresa a casa, entre otros); es para usted importante que el trabajo esté próximo a su residencia, medios de transporte y tácticas usadas para los desplazamientos diarios; qué lugares dentro del barrio, centro o comuna de Santiago en general usted frecuenta; sus redes sociales y familiares dónde viven, qué medios de transporte usa para visitarlos (los visita?, con qué frecuencia, usando qué medios).
<b>Módulo 3. Estilos de vida</b>
Razones por las cuales vive en un departamento nuevo, antiguo o en una casa; valor asignado al reciclaje; en qué gasta sus ingresos (valor asignado al consumo y a la cultura); gustos preferentes, tiempo destinado al ocio; cambios en las formas de vida (movilidad social ascendente o descendente).
<b>Módulo 4. Situación profesional y laboral</b>
Lugar dónde estudió o donde estudia, situación familiar de origen, tipo de trabajo (formal, informal, flexible, con horarios fijos, contrato).
<b>Módulo 5. Anclaje residencial y proyectos residenciales</b>
Valor asignado al barrio (siente habitar un barrio), frecuente y hace uso del comercio y equipamiento del barrio, visita o frecuenta otros barrios en el centro y en la ciudad, cómo se desplaza (al interior y exterior del barrio), localización y relación con las redes sociales y familiares; sociabilidades al interior del barrio (apego/no apego al lugar), grado de satisfacción con el barrio escogido, voluntad de permanencia en el lugar (barrio o centro en general), si tuviera hijos seguiría viviendo en el mismo lugar.

Fuente. Contreras, Y.

Se prestó atención especial en evitar la concentración de los entrevistados en el mismo edificio o manzana, aunque en algunas áreas como el Centro Histórico, debido a la dificultad de encontrar contactos algunos entrevistados habitaban en el mismo proyecto, ya sea porque eran contactos entregados por los mismos entrevistados, o bien porque al momento de realizar la entrevista en los halls de cada edificio se accedía a nuevos entrevistados. El punto de saturación se produjo entre la séptima y octava entrevista, no obstante, dada la voluntad de residentes de barrios Centro Histórico o Santa Isabel se incorporaron a otros individuos quienes aportaron elementos adicionales y generales a la investigación, principalmente la

evolución histórica y las principales mutaciones que ocurrían en los barrios y zonas investigadas.

### **Conclusión**

A lo largo del capítulo se descubren las características de las cuatro áreas que concentraron una mayor participación de grupos socio-profesionales dirigentes y medios en el período intercensal 1992-2002. Cada una de las zonas revela interesantes transformaciones que no sólo están asociadas a la llegada de nuevos habitantes, en muchos casos con trayectorias socio-profesionales superiores a los antiguos residentes, sino también al desarrollo de nuevos emprendimientos comerciales y culturales que incentiva aún más el proceso de cambio socio-espacial de la comuna de Santiago. Estudiando cada una de las manzanas que concentraban mayor número de GSO dirigentes y medios se descubre también, que en algunas zonas como Centro Histórico, Brasil-Yungay y Santa Isabel arriban habitantes de menores ingresos, en especial migrantes latinoamericanos para quienes el centro y el lugar habitado también cobrará un nuevo sentido. Ello justifica incluirlos de forma general como otro tipo de individuos que tienen un fuerte poder de transformación en la comuna de Santiago. Finalmente, través del censo realizado al capital comercial se descubre que muchas de sus elecciones están asociadas a la llegada de habitantes con mayor poder adquisitivo y con prácticas espaciales que ponen en valor la centralidad, ello no niega que también la oferta comercial captura las ventajas de localización y las características patrimoniales de algunas zonas como Centro Histórico, Bellas Artes-Lastarria y Brasil para atraer a turistas y personas que habitan fuera de dichas áreas. Por tanto, la recuperación de las áreas centrales no responde exclusivamente a la llegada de habitantes de ingresos similares o superiores a la población preexistente, sino también resulta del valor que le asignan otros habitantes de menores ingresos, y las transformaciones urbanas que introducen el mercado inmobiliario y la oferta comercial y cultural.

## CONCLUSIONES DE LA PRIMERA PARTE

Desde inicio de la década de los años noventas y luego de un proceso de desvalorización antiguos barrios centrales de algunas ciudades latinoamericanas han sido afectadas por diferentes procesos de cambio socioterritorial y físico, entre éstos recuperación y renovación urbana, e incluso la gentrificación. Dichos cambios exigen una mirada distinta, no sólo por el patrimonio arquitectónico e histórico que se recupera y que pone en valor los atributos de localización del espacio central, sino también porque en tales mutaciones intervienen tejidos sociales preexistentes que luchan por la permanencia y la continuidad y que también quieren capturar los beneficios de áreas centrales renovadas. A ellos se suman nuevos tejidos sociales, en especial clases medias y medias altas y actores privados, principalmente el mercado inmobiliario buscando así, capturar los beneficios y externalidades una localización central recuperada, o de un espacio con atributos de localización que requieren ser externalizados.

La recuperación de los espacios centrales latinoamericanos, y específicamente el caso de la ciudad de Santiago y de la comuna del mismo nombre exige también, revelar que la modalidad actual de crecimiento urbano no descansa exclusivamente en el crecimiento expansivo, suburbano o por expansión física discontinua, a ella se suma un movimiento espacial y residencial centrípeto marcado por la llegada de grupos sociales de diferentes ingresos para quienes el centro hoy cobra y adquiere nuevos sentidos. Es así como lo nuevo de los espacios centrales es la coexistencia de diferentes fenómenos, procesos y actores sociales. En él conviven diferentes procesos, fenómenos y actores sociales que son parte de un movimiento espacial y residencial centrífugo y centrípeto marcado por la oferta inmobiliaria que va generando nichos inmobiliarios en diferentes puntos de la ciudad, pero también determinado por la emergencia de nuevos habitantes que son reflejo de los cambios sociales, demográficos, culturales y familiares sucedidos en las últimas décadas. Es así como en el centro de Santiago un manzana puede ser objeto de renovación, recuperación y gentrificación urbana y dos cuadras más allá, domina la tugurización y el deterioro, reflejando así la pugna socioterritorial de diferentes actores y procesos que buscan capturar los beneficios de un espacio central que se recupera y que ofrece ventajas en términos de acceso igualitario al resto del sistema metropolitano.

Ante ello en esta primera parte se ha apelado a una reconfiguración de las áreas centrales, no sólo en términos de su tejido social, sino también en tanto espacios comerciales y residenciales. Dicha reconfiguración responde a la conjunción de múltiples factores, algunas acciones del gobierno local o central, otras a partir de la inversión inmobiliaria y comercial o bien, por demandas de nuevos habitantes para quienes la proximidad y el consumo -en todas las dimensiones- cobra un nuevo sentido. A esto último, hay que agregar la existencia de estructuras familiares que se reconfiguran, aumentan los divorciados, las personas retraen el inicio de la vida en pareja o el nacimiento de los hijos, entre otros cambios socio-demográficos y culturales que impacta en la configuración de la ciudad y en la importancia de algunas escalas por sobre otras.

Reconociendo espacios centrales que mutan la tesis asume teóricamente que el arribo de nuevos habitantes -indistintamente de su nivel de ingresos- exige plantear la reconquista de ellos más que amparar la tesis de “vuelta al centro”. Esto último asociado a dos grandes razones. En primer lugar, porque volver significa “regresar al punto de partida, hacer de nuevo

o repetirse algo hecho<sup>38</sup>”. También significa “regresar al lugar del que se ha salido o en el que se ha estado antes<sup>39</sup>”. Para el caso de la comuna de Santiago y de los barrios objetos de análisis, muchos de sus nuevos habitantes llegan por primera vez a los barrios del centro, a través de productos inmobiliarios nuevos o en menor medida, a productos habitacionales reciclados lo que exige una mirada diferente respecto al término clásico de gentrificación. En segundo lugar, no se trata de suburbanitas o hijos de suburbanitas de clases altas que vuelven o regresan al centro como ha ocurrido en muchas ciudades norteamericanas o europeas (Contreras, 2005, 2008). Responden a un colectivo que proviene de diferentes comunas del país, de diferentes comunas de la ciudad de Santiago. Son pocos los casos de residentes de retorno, de hijos de suburbanitas o de suburbanitas hastiados que regresan a los barrios de la comuna de Santiago. Esto último se verifica exclusivamente en el barrio Bellas Artes. Casos aislados se observaron en el barrio Brasil, donde hijos de antiguos residentes obreros regresan al barrio donde fueron criados. Por tanto se asume, que uno de los rasgos distintivos de la recuperación del centro de Santiago y del proceso de movilidad espacial y residencia centrípeta es la reconquista de nuevos habitantes a partir de las transformaciones que éstos imponen al paisaje urbano y las demandas que les exigen, en especial ofertas comerciales y culturales ajustadas a sus necesidades. Están conquistando un “uso residencial” que había sido subvalorado durante muchas décadas. Están reconquistando y valorizando la imagen de que en el centro también es posible habitar. En segundo lugar, el concepto reconquista incluye el rol de los antiguos residentes y los usuarios como constructores sociales y espaciales de la centralidad. Recuperan en muchos casos el protagonismo social de otras épocas, en especial sus intereses y proyectos sobre los barrios que habitan o trabajan. Si bien no se reconquista el “barrio” en su noción clásica, los antiguos habitantes se resisten a los cambios físicos que imponen el gobierno local y el mercado inmobiliario, y establecen nuevas formas de diálogos con el territorio y con los nuevos habitantes que arriban.

La decisión metodológica y el objetivo central de la investigación se asoció a la llegada de grupos de ingresos superiores a la población preexiste -representados por los grupos socioprofesionales dirigentes y medios- como representativos de un proceso de gentrificación y de recuperación de algunas áreas del centro de Santiago. Sin embargo, la comprensión de la gentrificación como proceso de cambio asociado a la llegada de grupos de mayores ingresos exigió aplicar un método de análisis cualitativo y exploratorio que permitiera conocer sus trayectorias profesionales, familiares, sus recorridos residenciales y las formas de instalación en la localización central de parte de estos nuevos grupos sociales. Desde dicha exploración se descubre que la recuperación del centro de Santiago no sólo está marcada por el arribo de capas medias y medias altas, sino también está determinada por el arribo de grupos incluso de bajos ingresos, en especial migrantes latinoamericanos para quienes diferentes barrios centrales cobran nuevos sentidos, como espacios residenciales, laborales y familiares.

---

38 <http://www.wordreference.com/>

39 En <http://es.thefreedictionary.com/volver>, revisado el 28 de Septiembre 2010.



**PARTE 2. Los nuevos habitantes del centro de Santiago: ni tan pobres,  
ni tan ricos. Un análisis a sus trayectorias residenciales, y prácticas  
espaciales**

## INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA PARTE

La segunda parte de la tesis tiene como propósito responder la pregunta de investigación: ¿Por qué algunas zonas y barrios del centro se convierten en elecciones residenciales para habitantes de mayores ingresos?. Complementariamente, se buscó responder a las preguntas específicas: ¿Cuáles son las características socio-demográficas y económicas de éstos habitantes?. ¿Su arribo es signo de un proceso de gentrificación?. ¿Qué criterios explican sus elecciones residenciales y cuáles son sus prácticas espaciales en la centralidad y más allá de ella?. Tomando como referencia las preguntas, hipótesis y zonas objetos de investigación, la tercera parte de la tesis se estructuró en torno a cinco capítulos desde el 5 al 9.

En el primer capítulo se exponen las variables claves que permitieron identificar diferentes tipos de habitantes en las cuatro zonas de estudios. Tales habitantes no pretenden ser extensibles ni ideales tipos, más bien constituirse en una primera aproximación para comprender qué los hace diferentes entre ellos, y divergentes respecto a los antiguos residentes, asumiendo que serán antiguos todos aquellos que llegaron a la comuna antes de la década de los años noventas. Cinco son los tipos de habitantes resultantes: desde los gentries, pioneros y sucesores, transitorios, decadentes urbanos hasta los precarios urbanos. Tomando como referencia los tipos de habitantes los capítulos posteriores representan una descripción y análisis de éstos a partir de sus recorridos residenciales, sus criterios de elección, las prácticas espaciales tanto en la centralidad como en el resto del sistema metropolitano, e incluso en otras regiones, hasta definir sus formas de anclarse. El capítulo 6 presenta una descripción de los Gentries pineros y sucesores, es decir, ciudadanos de mayores ingresos o de ingresos similares a la población preexistente, pero con un capital cultural mayor, y un anclaje a los espacios escogidos. El capítulo 7 analiza a los Transitorios que corresponden a clases medias profesionales y técnicas para quienes el centro de Santiago y los barrios habitados constituyen una etapa en su ciclo de vida. En el capítulo 8 se presentan los Decadentes urbanos representados por clases medias con movilidad social en descenso, que escogen zonas residenciales del centro exclusivas o bien conectadas que les permitan perpetuar sus hábitats residenciales anteriores, en especial la zona de altos ingresos de la ciudad de Santiago. Finalmente, el capítulo 9 presenta a los Precarios Urbanos, es decir, habitantes de menores ingresos que llegan a manzanas próximas donde habitan aquellos de ingresos superiores. Están representados principalmente por migrantes latinoamericanos, aunque se identificaron migrantes internos que provienen de diferentes comunas de la periferia sur pobre de la ciudad. Las categorías aquí propuestas no tienen como objetivo ser expansivas a toda la ciudad y tampoco buscan generalizar a todos los habitantes que llegan al centro en el marco de la renovación residencial. Más bien, son una primera aproximación sobre las características sociales, demográficas, culturales de dichos grupos.

## **CAPITULO 5. Los nuevos habitantes del centro de Santiago: ¿Qué es lo nuevo, quiénes son?**

---

### **Introducción**

La tesis indagó sobre los nuevos habitantes que llegan a la comuna de Santiago y, en especial a cuatro zonas de transformación física, social y urbana: Centro Histórico, Bellas Artes-Lastarria, Brasil-Concha y Toro y algunas manzanas del barrio Yungay y, finalmente la zona Santa Isabel. Para ello se estudiaron las áreas que concentraron mayor número de grupos medios y medios altos siguiendo los datos de las categorías socio-profesionales. Así llegó a un total de 64 entrevistas en profundidad lo que exigió encontrar diferentes variables que permitieran caracterizarlos más allá de los ideales tipos (gentries, dinks, yuppies, bobos, entre otros) reconocidos por la literatura sobre cambio socio-espacial en áreas centrales. Las zonas estudiadas se manifiestan de manera ambivalente y segmentada. En algunas, la renovación urbana es fuerte desde el punto de vista del espacio construido (Centro Histórico, Santa Isabel y Brasil-Concha y Toro) arribando un habitante de ingresos similares o superiores a la población preexistente. Pero también, se constituyen en espacios demandados por habitantes de ingresos bajos, principalmente migrantes latinoamericanos y migrantes internos la mayoría de ellos trabajadores no calificados con empleos informales e independientes. En otras zonas en cambio, como Bellas Artes y Lastarria donde la renovación no es fuerte desde el punto de vista de la cantidad de proyectos inmobiliarios, pero sí en función de una masificación de la oferta cultural y la recuperación de antiguas construcciones y espacios públicos, los nuevos habitantes en algunos casos tienen características socioeconómicas y culturales similares a los residentes preexistentes, y en otros casos tienen ingresos inferiores a los antiguos habitantes.

## 5. Identificando a los nuevos habitantes

Para la caracterización de los nuevos habitantes que ingresan a las cuatro zonas de estudio (Figura 0-3) se analizaron diferentes variables, que permitieron diferenciar un habitante respecto al otro. Por nuevos habitantes se consideran todos aquellos que llegan a las zonas de renovación urbana en estudio desde el año 1990, fecha en que se inicia el Plan de Repoblamiento.

### 5.1. Variables claves para la identificación de nuevos habitantes

Para definir los tipos de habitantes que llegan a las cuatro zonas de estudio dentro de la comuna de Santiago derivó del análisis de las entrevistas en profundidad, según el formato de pauta de entrevista presentado en el capítulo 3. Se abordó en primer lugar, las trayectorias residenciales de los individuos, en especial el total de cambios de residencia, los lugares habitados y los criterios de elección residencial del centro de Santiago y del barrio de residencia actual. En segundo lugar se caracterizó la situación profesional y educacional de cada habitante entrevistado, para pasar posteriormente a identificar sus prácticas espaciales y las escalas de éstas. Se reflexionó sobre el anclaje en el lugar habitado y en todos los nodos y esferas que componen su vida cotidiana. Una vez analizados cada uno de los módulos que seguía la entrevista se reflexionó sobre qué elementos o variables marcaría diferencias entre ellos y con los antiguos habitantes. Ante eso se completó una tabla donde se identificaron las principales características socio-demográficas, profesionales, residenciales y cotidianas de cada uno de los habitantes tal como se resumen en la Figura 5-1.

Tal como se expone en la Figura 5- 1, once variables generales permitieron caracterizar a los habitantes. La primera de éstas refiere al año de arribo de los habitantes al barrio, identificándose tres tipos de habitantes: aquellos que arriban cuando los barrios están en proceso de deterioro, otros cuando los barrios transitan entre el deterioro, repoblamiento y una serie de obras de mejoramientos urbanos iniciados desde 1995 en adelante. Están aquellos que llegan a los barrios de estudios cuando éstos se encuentran consolidados como zonas residenciales de renovación urbana, ya sea por verticalización, reciclaje de antiguas casonas, obras de mejoramiento de espacios públicos y llegada de nuevas ofertas comerciales y culturales. Esto último visible a partir del año 2000. Se describen además, las condiciones económicas de los entrevistados tomando como referencia el ingreso per cápita de cada uno de ellos. El aumento del nivel de ingresos, principalmente de las clases medias es relativo y no es una variable clave a la hora de establecer diferencias entre un habitante y otro. Algunos entrevistados se asumen con “doble sueldo”, porque no tienen hijos o están solos. Los cambios y transformaciones socio-demográficas, culturales y económicas de sociedades como las chilenas vuelven al nivel de ingresos en una variable concreta pero menos decidora que en otras épocas. Tal como sostiene Salcedo (2009) a iguales ingresos se pueden tener valores, expectativas, o incluso gustos muy diferentes.

Figura 5- 1. Conjunto de variables “iniciales” para caracterizar a los diferentes entrevistados

VARIABLES INICIALES	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LOS ENTREVISTADOS			
Tiempo de arribo al barrio	ALGUNOS LLEGAN A LOS BARRIOS CUANDO ESTÁN EN PROCESO DE DETERIORO, OTROS CUANDO LOS BARRIOS SE HAN CONSOLIDADO COMO ESPACIOS RESIDENCIALES			
Nivel de ingresos	Grupos socioeconómicos de ingresos medios altos		Grupos socioeconómicos de ingresos medios, medios bajos y bajos	
Composición familiar/ciclo de vida	Solteros	Parejas con o sin hijos	Término de la familia	Solteros Término de la familia
Ocupación	Empresarios, científicos, profesionales intermedios, artistas		Profesionales intermedios, técnicos, artistas, inactivos, trabajadores por cuenta propia	
Ultima residencia	Misma comuna	Cono oriente		Pericentro oriente (Providencia y Ñuñoa) Misma comuna
Criterio de elección residencial	Vida urbana/ articulación residencia y localización laboral, proximidad Parque Forestal, redes sociales y familiares		Vida urbana, proximidad al trabajo, redes sociales y familiares	
Tipo de alojamiento	Casona antigua rehabilitada/depto antiguo rehabilitado	Departamento antiguo rehabilitado		Departamento antiguo rehabilitado Departamento antiguo no rehabilitado
Trabajan en	En el barrio	Comuna de residencia	No trabajan	En el barrio, misma comuna No trabajan
Como se mueven al trabajo	A pie o en auto	A pie o en taxi	A pie , transporte público	A pie , transporte público
Anclaje (prácticas espaciales)	Uso fundado sobre la proximidad, uso tradicional del barrio		Uso fundado sobre la proximidad, apertura hacia el resto del sistema metropolitano	
Aspiracion Residencial	Permanecer en el barrio	Partir a la playa, volver al lugar de origen		Partir, permanecer en el barrio

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad

Reconociendo los inconvenientes del nivel de ingresos se observaron algunas diferencias entre los entrevistados, especialmente a partir de los barrios que escogen como residencia. Quienes tienen ingresos per cápita superiores a 1 millón de pesos (US\$ 2.200) viven en los barrios Bellas Artes y Lastarria (zona 2) (Figura 0-3), es decir, en las áreas de mayor concentración de oferta comercial, cultural y donde históricamente han vivido las élites artísticas y culturales del país, aunque no necesariamente las más ricas. En orden descendente siguen las zonas Brasil-Concha y Toro (zona 3) y el Centro Histórico (zona 1) donde los entrevistados tienen ingresos

cercanos a 1 millón de pesos (US\$ 2.000), aunque inferiores respecto a los que habitan en la zona Bellas Artes-Lastarria. Descendiendo están los entrevistados que habitan en la zona 4 Santa Isabel con una media cercana a los 750 mil pesos (US\$ 1.500). Finalmente, quienes tienen menores ingresos per capita responden a los migrantes latinoamericanos que viven en manzanas cercanas a la zona de Brasil, específicamente en Yungay (98.000 pesos, US\$ 189).

La composición familiar y el ciclo de vida fueron significativos para la caracterización de los entrevistados. Algunos son solteros, otros en pareja con o sin hijos, menores casos con más de dos hijos y localizados en el borde de la zona Bellas Artes (zona 2) o en torno al corredor Santa Isabel (zona 4). La mayoría de los entrevistados llegan a las zonas de estudio cuando inician el ciclo de vida, cuando no tienen hijos, están solteros, solos o bien, en pareja, aunque se detectaron algunos casos de personas que arriban al centro luego de una ruptura matrimonial. Se agregan de forma aislada algunos entrevistados jubilados y otros, cuyos hijos abandonaron el hogar parental.

Las categorías socio-ocupacionales permitieron diferenciar a los entrevistados. Algunos son empresarios, profesionales, científicos y artistas para quienes Bellas Artes-Lastarria y Brasil constituyen elecciones residenciales significativas. A ellos se agregan profesionales de nivel intermedio y técnicos presentes en todas las áreas de estudios. Los trabajos independientes se localizan en diferentes zonas de estudio. Aquellos que no tienen trabajos informales ven en el Centro Histórico, Santa Isabel y en algunas zonas de Yungay y Brasil elecciones residenciales significativas. A esa condición socio-ocupacional se sumó la variable última residencia y recorridos residenciales.

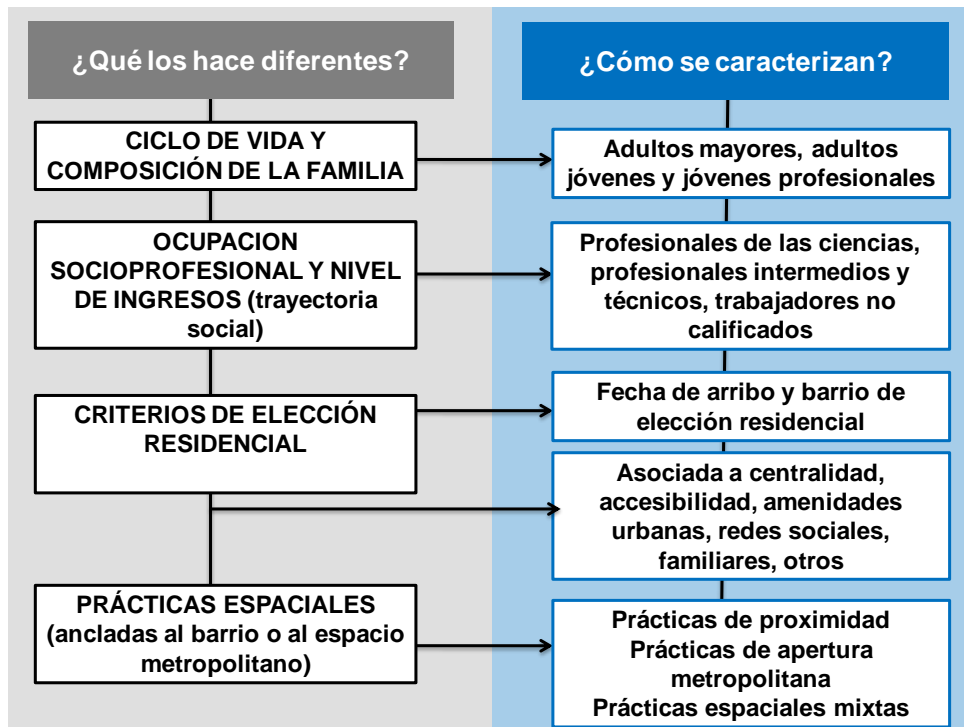
Respecto a la última residencia dos grandes movimientos se verificaron: residentes cuya última vivienda estuvo dentro del mismo barrio o en otros, barrios del centro y comuna de Santiago. Otros, provienen de comunas pericentrales, en especial del cono oriente de Providencia y Ñuñoa. En cuanto a los recorridos residenciales existen entrevistados muy móviles con más de 10 mudanzas y, otros con menos de 3. Algunos cambiaron muchas veces dentro de la comuna de Santiago, ya sea porque eran estudiantes que provenían de otras regiones del país, porque eran migrantes o bien, porque sus padres tuvieron varios cambios de casa dentro de la comuna. Otros, por el contrario siempre se mudaron por territorios del cono oriente de altas rentas, o bien, por comunas periféricas de ingresos medios y medios bajos, principalmente La Florida, Maipú, Pudahuel y Puente Alto. Se agregan algunos recorridos residenciales intra-regionales o entre regiones. Esto último representativo de migrantes intrarregionales que llegan a Santiago por estudio o trabajo.

A los movimientos intraurbanos e interregionales se agregaron los criterios que explican la elección residencial por el centro de Santiago, considerando que éste antes de los años noventa no constituía una elección residencial significativa. Los criterios de elección reflejan trayectorias residenciales y sociales, gustos, preferencias y limitantes o *contraintes* económicas. Quienes tienen mayores ingresos o bien, son profesionales con mayor avidez por la cultura tienden a escoger Bellas Artes, Lastarria y algunos departamentos lofts en torno a la Plaza Brasil. El discurso tras la elección se asocia a vida urbana, arquitectura, patrimonio, condición de barrio y por proximidad a redes sociales. Quienes tienen ingresos medios a bajos llegan al centro, ya sea porque el trabajo es próximo, porque existe una oferta de nueva residencia a un precio menor, por ahorrar tiempo al trabajo, entre otros. Quienes tienen menores ingresos llegan porque el trabajo está próximo a la vivienda y porque dentro del centro o en comunas

pericentrales como Independencia o Recoleta se encuentran redes sociales y familiares. Esto último, es específico para migrantes latinoamericanos, en especial peruanos.

Desde el factor “tipo de alojamiento” también se van distinguiendo gustos, preferencias, estilos y modos de vida. Personas de ingresos superiores, mayor capital educacional y profesional prefieren departamentos antiguos que posteriormente reciclan, o bien, departamentos tipo “lofts” como alternativa “diferente” y más económica respecto al reciclaje. Los profesionales intermedios y técnicos ven en la nueva oferta de departamentos en torres sobre 10 pisos opciones residenciales económicas. Quienes tienen menores ingresos o están en condición de vulnerabilidad económica, asociada a una ruptura, la pérdida de un trabajo o bien los problemas económicos y sociales de vivir en un país distinto al de origen, acceden al parque de viviendas usadas, generalmente en condición de hacinamiento y deterioro. Esto último discutido ampliamente por Torres e Hidalgo (2007), Valenzuela y Yáñez (2009) o Granados (2009) al estudiar las formas de hábitat de los migrantes peruanos. Reconociendo sus niveles de ingresos, ocupaciones, trayectorias y recorridos residenciales se indagó también sobre sus prácticas cotidianas y espaciales (Figura 5-2). Algunos entrevistados trabajan cerca de su lugar de residencia, en otro barrio dentro de la comuna o bien, en territorios bordes como por ejemplo, la comuna de Providencia (zona oriente exclusiva de la ciudad). Esto último revela la existencia de prácticas por trabajo “de proximidad y contigüidad geográfica”, fuertemente planteado por Rodríguez (2007), Delaunay (2008) y Contreras y Figueroa (2008).

Figura 5- 2. Rasgos que permitieron diferenciar un habitante respecto al otro



Fuente. Contreras, en base a entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009 y 2010.

Para acceder a sus trabajos recurren a la caminata, aunque algunos empresarios de ingresos medios altos que viven en Bellas Artes prefieren el auto conectándose en forma de túnel entre el centro histórico y Providencia. Las personas de ingresos medios prefieren la caminata o

bien, el transporte público, ya sea metro o Transantiago, aunque éste último está fuertemente cuestionado, ya sea porque no se conocen los recorridos o porque es imposible utilizarlos debido al nivel de saturación diaria. Considerando también sus prácticas espaciales de semana y fin de semana se descubren habitantes que tienen un uso fundado sobre la proximidad, ya sea por elección o bien, porque les resulta más económico capturar las externalidades positivas del centro, como proximidad al trabajo, equipamiento cultural, comercio, colegio de los hijos, entre otros. Otros tienen un uso tradicional del barrio, conocen a sus vecinos y realizan las compras en menos de 1 km de su residencia. Finalmente, están aquellos que combinan un uso de proximidad asociado al trabajo durante la semana y una apertura al exterior del espacio metropolitano durante el fin de semana, principalmente para visitar a sus amigos, parientes y otras redes sociales.

Se indagó sobre los proyectos residenciales de cada uno de los entrevistados, con el propósito de establecer sus vínculos con los lugares escogidos o forzados como residencia, aunque a priori, muchos de los relatos resultan ser sueño y a veces son contradictorios con las etapas de vida de cada entrevistado, con sus gustos o preferencias. Sin embargo, la aspiración residencial revela que algunos quieren permanecer en el barrio, especialmente aquellos de mayores ingresos o de mayor capital cultural. Otros quieren en el futuro vivir en la playa o volver al lugar de origen, menores casos quieren vivir en una parcela en la periferia, en esencia aquellos que comienzan la familia, desean o van a tener hijos. Desde las variables presentadas en la Figura 5-1 se establecen diferencias y límites claros entre un entrevistado y otro, en función de su ciclo de vida y composición de la familia, trayectoria social, especialmente el nivel de educación y el tipo de trabajo actual respecto al de sus padres, los criterios de elección residencial y, sus prácticas espaciales ya sea por proximidad o bien, por apertura al resto del sistema metropolitano.

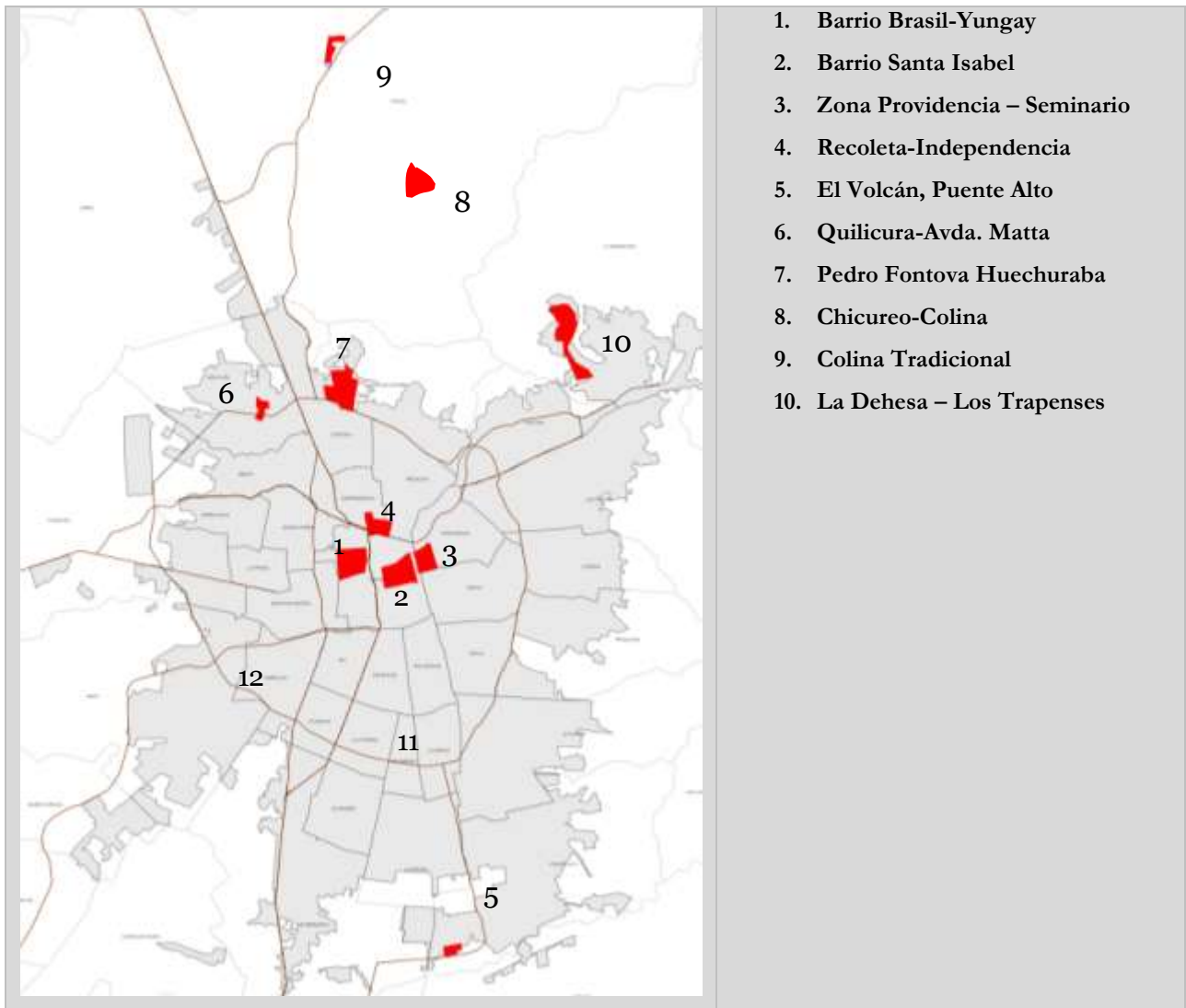
#### **5.1.1. Habitantes diferentes a partir del ciclo de vida y la composición familiar: hogares más reducidos, mayor número de personas solas, mujeres solas y personas divorciadas.**

La movilidad residencial varía según el ciclo de vida, algunos autores sostienen que es mayor en los jóvenes entre 25 y 29 años (Bonvalet y Brun, 2002), sin embargo con la incorporación de la mujer al trabajo, el aumento de los hogares con mujeres solas jefas de hogar, el aumento de los divorcios, frente a otros cambios en la situación conyugal ello incide en las etapas del ciclo de vida de los individuos y en sus recorridos residenciales. En Chile en general, “hay una tendencia a la baja del matrimonio, y a su vez, aumentan los solteros y las parejas que conviven. Respecto de 2003, el porcentaje de casados disminuyó de 12,9 a 7,1%, mientras que los solteros y los que conviven aumentaron de 75 a 78,9%, y de 10,5 a 13%, respectivamente<sup>40</sup>”. Los resultados de la encuesta METAL-ANR (2009) a escala ciudad y dentro de la comuna de Santiago, confirman la tendencia a una mayor participación de las personas solas, solteras y separadas en los espacios centrales. La tesis incluyó dos barrios insertos dentro del proyecto METAL: Brasil, Yungay y algunas manzanas de la zona Santa Isabel, localizada al sur de la comuna de Santiago y expuesta en la Figura 5-3.

40 Diario El Mercurio, lunes 3 de Octubre 2011. Según la encuesta CASEN. Según resultados de la encuesta Casen 2009: Jóvenes chilenos son más pobres y prefieren mantenerse solteros. Revisado el 5 de octubre 2011.



Figura 5- 3. Zonas METAL



Fuente. Proyecto ANR-METAL-Santiago, 2008-2011.

Dentro de un universo de 3.464 personas encuestadas en METAL en la Tabla 5-1 se observa que el 51,2% corresponde a solteros (as) y el 41,1% está casado, unido o es conviviente. En la Zona 1 Brasil-Yungay se realizaron 140 encuestas cuantitativas y 11 entrevistas en profundidad. Del total de casos estudiados en la zona 1, la tesis incorporó el análisis de cinco entrevistas cualitativas. En la Zona 2 Santa Isabel se cuestionaron 120 personas aplicándose también, nueve entrevistas en profundidad. De esta zona fueron considerados seis casos como análisis dentro de la tesis doctoral. Los resultados de la encuesta cuantitativa aplicada en dos de las zonas de estudio de la tesis (barrios Brasil-Yungay, y Santa Isabel) revelan que el 54,0% de sus encuestados en el barrio Brasil-Yungay es soltero, 36,0% es casado, 7,0% separado y 3,0% viudo. Situación similar sucede en el barrio Santa Isabel con 51,0% de los encuestados (343 personas en total) solteros, y 34,0% casados.

**Tabla 5- 1. Resultados encuesta METAL. Estado conyugal por zonas METAL y por total de personas encuestadas (%):**

Zona encuesta, METAL	Estado conyugal					Total (%)
	Casado	Separado	Viudo	Soltero (a)	anulado	
Barrio Brasil-Yungay	36,0	7,0	3,0	<b>54,0</b>	0,0	100,0
Lira-Almagro	34,0	10,0	5,0	<b>51,0</b>	0,0	100,0
Providencia-Seminario	31,0	8,0	4,0	<b>57,0</b>	0,0	100,0
Recoleta - Independencia	42,0	4,0	3,0	<b>51,0</b>	0,0	100,0
El Volcán, Puente Alto	40,0	5,0	1,0	<b>54,0</b>	0,0	100,0
Pedro Fontova, Huechuraba	41,0	5,0	3,0	<b>51,0</b>	0,0	100,0
Chicureo, Colina	48,0	2,0	2,0	<b>48,0</b>	0,0	100,0
Colina Tradicional	45,0	2,0	2,0	<b>51,0</b>	0,0	100,0
Los Trapenses, La Dehesa	53,0	2,0	1,0	<b>44,0</b>	0,0	100,0
<b>% promedio total</b>	41,1	5,0	2,7	51,2	0,0	

Fuente. Resultados encuesta Proyecto ANR-METAL-Santiago, 2009.

El tipo de familias y la composición de éstas se desglosan en la Tabla 5- 2. La presencia de un mayor número de personas solteras dentro de la comuna de Santiago no es un fenómeno exclusivo al centro sucede en casi toda la ciudad de Santiago. Sin embargo, comparando la evolución del estado conyugal dentro de la comuna y en función de los Censos de Población y Vivienda (1982, 1992 y 2002) se observa que en 1982 el 31,1% de su población era soltera, aumentando a 34,7% en 1992 para finalmente, llegar a 42,4% de personas solteras.

**Tabla 5- 2. Resultados entrevistas en profundidad (Tesis): Composición de las familias para las 4 zonas de estudio**

Composición Familiar	Zona 1	Zona 2		Zona 3		Zona 4	Total general
	Centro Histórico	Bellas Artes	Lastarria	Brasil	Yungay	Santa Isabel	
Pareja con 1 hijo		2	1	4			7
Pareja con 2 hijos		1			2	4	7
Pareja sin hijos	4	2	1	1		5	13
Separada 1 hija				1			1
Separada con 2 hijos		1		1			2
Soltera con 1 hijo						1	1
Vive con familia			1	1			2
Vive solo	9	10	6	4		3	32
Vive solo con 3 hijos					1		1
<b>Total general</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>66</b>

Fuente. Contreras, Y. en base a entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009-2010.

A lo anterior se suma la disminución de personas casadas pasando de 35,3% en 1992, a 33,6% en el 2002. El resultado de las entrevistas en profundidad realizadas en las cuatro zonas de estudio revela valores similares. La Tabla 5- 2 revela que en la mayoría de los entrevistados en

las cuatro zonas de estudios representan a personas que viven solas, especialmente en la zona 2 Bellas Artes-Lastarria (10 entrevistados) y en la zona 1 Centro Histórico (9 entrevistados). Destacan también las parejas sin hijos que comprenden un total de 13 entrevistados.

**Tabla 5- 3. Resultados Encuesta METAL. Tipo de hogares en la ciudad de Santiago para las 10 zonas de estudio**

Zona encuesta	H.Unipersonal	H.Nuclear	H.Incompleto	H.Extenso	H.Compuesto	H.No Familiar	Otro tipo	Total
Barrio Brasil-Yungay	20,39	42,23	10,94	6,96	6,13	13,34	0	100
Lira-Almagro	21,73	34,61	12,94	12,59	10,9	7,22	0	100
Providencia-Seminario	22,44	39,46	16,25	7,42	3,96	10,47	0	100
Recoleta - Independencia	10,19	38,75	13,15	19,28	12,82	5,81	0	100
El Volcán, Puente Alto	0,48	66,84	6,96	12,18	5,32	8,22	0	100
Pedro Fontova, Huechuraba	1,42	71,26	5,99	11,38	8,57	1,38	0	100
Chicureo, Colina	3,19	58,67	13,09	11,46	8,76	4,83	0	100
Colina Tradicional	5,26	75,44	5,26	5,26	1,75	7,02	0	100
Los Trapenses, La Dehesa	1,58	66,34	9,17	11,6	10,02	1,28	0	100
La Dehesa-Los Trapenses, Lo Barnechea	0	44,04	0	1,08	0,69	46,7	7,49	100
<b>Total %</b>	<b>13,16</b>	<b>48,51</b>	<b>10,67</b>	<b>10,28</b>	<b>7,62</b>	<b>9,47</b>	<b>0,3</b>	<b>100</b>

Fuente. Resultados encuesta Proyecto ANR-METAL-Santiago, 2009.

Las parejas con 1 hijo están presentes en los barrios Brasil, Bellas Artes y Lastarria y las parejas con 2 hijos se ubican preferentemente en la zona 4 Santa Isabel. Este último antecedente es significativo, por cuanto los resultados de la encuesta METAL 2009 presentados en la Tabla 5-3 revelan una fuerte proporción de hogares unipersonales en los barrios Brasil-Yungay (20,3%) y en la zona 4 Santa Isabel integrada por los barrios Lira-Almagro (21,7%), no obstante, también se observa un porcentaje significativo de hogares nucleares en ambas zonas, 42,2% en la zona 2 y 34,6% en la zona 4 los cuales están mayoritariamente asociados a los migrantes latinoamericanos y a los antiguos residentes encuestados dentro del proyecto.

Dentro de los aspectos más novedosos derivados del análisis de las entrevistas, y de los recorridos residenciales es que al centro de Santiago llegan también, jóvenes que temprana o tardíamente parten del hogar parental, algunos que se encuentran en la etapa intermedia de su ciclo de vida mayoritariamente sin hijos y principalmente, divorciados quienes inquietan en nuevas formas de reacomodamiento residencial. Una proporción menor, pero significativa de hogares biparentales se localizan en la zona 4 Santa Isabel que comprende los barrios Lira y Almagro, recientes áreas de renovación en altura. La mayoría de los entrevistados responden a estructuras familiares diferenciadas como personas solas, familia nuclear simple integrada por una pareja sin hijos, familia nuclear monoparental integrada por uno de los padres “separados” y uno o más hijos y, menores casos representan a familias nucleares bi-parentales (papá, mamá, uno o dos hijos).

### 5.1.2. Diferentes en sus trayectorias socio-profesional respecto a sus hogares parentales

La mayoría de las investigaciones sobre los rasgos de los nuevos habitantes en las áreas centrales aseguran que la movilidad social es un concepto que implica un movimiento intenso de circulación, “el paso o cambio de una posición social de los individuos y/o de los grupos sociales” (Étienne, Bloess et al, 2011:272). También responde al “modo como un hombre puede elevarse en la jerarquía social y llegar a la gloria, a la fortuna” (Merllíe y Prévot (1992:5). El análisis de este tipo de movilidad ha sido interpretado por varios investigadores de las ciencias sociales, tomando como elementos claves las mutaciones en la estructura de las profesiones de los individuos o bien, la evolución de las prácticas sociales de los individuos tomando como referencia que las clases sociales no son fijas, que van cambiando y mutando constantemente (Étienne, Bloess et al, 2011). Sin embargo, la pauta que guió la entrevista en profundidad y los objetivos determinados para la tesis no logran conocer la movilidad social de los entrevistados, en primer lugar, porque los elementos considerados y las biografías residenciales no revelan que hace diferente a estos individuos respecto a sus padres y menos aún, se logran comparar mismas épocas en términos de acceso a la educación y al trabajo.

Gran parte de la literatura sobre gentrificación y cambios socio-espacial en áreas centrales que se renuevan (Ley, 1981, 1986; Hamnett, 1991, 2003; Herrera, 2001, entre otros autores) aluden al arribo de nuevos habitantes e incluso, clases medias, sin embargo no se debate el término nuevo, ni menos se presta atención a qué significar ser de clase media o bien, si el tránsito desde una clase a otra responde a un proceso de movilidad social. En la lectura de la movilidad residencial es necesario comprender que los cambios “son definidos por referencia a diferentes escalas de tiempo, y como las decisiones se toman en un momento dado y se inscriben en el encadenamiento de secuencias biográficas, en la duración larga del trayecto y de los proyectos” (Grafmayer, 2010:51). Para diferenciar a un habitante de otro, se asumió el término trayectoria socio-profesional, económica y educacional de los individuos, es decir, la forma cómo evolucionó la carrera educacional, profesional y el nivel de ingresos de los entrevistados. Estudiar la movilidad social requiere la incorporación de otros elementos y más aún, ella “designa a la movilidad inter-generacional” (Merllíe y Prévot, 1991:25) exigiendo por ende, comparar la vida del entrevistado con la del hogar parental. Más bien, se establecen análisis generales a partir del relato de los entrevistados. Desde la trayectoria educacional, profesional y económica se comparan de manera cualitativa la situación respecto a sus padres, a objeto de determinar si su trayectoria es ascendente o progresiva, o descendente o regresiva.

Las trayectorias sociales son miradas en función de las oportunidades de progreso de los entrevistados, de su nivel de educación actual y comparada respecto a sus padres, de las oportunidades en el acceso a la vivienda, entre otros. Esto último se vincula a los movimientos o desplazamientos que efectúan los ciudadanos y sus familias dentro de un determinado sistema socioeconómico y residencial. “Estudiar el cambio en situación, implica de reparar también finamente que posibles elementos de contextos estructuraron las condiciones para tomar la decisión” (ibid, p.47) de elegir un domicilio y cambiar de residencia. Ello exige por tanto, reconstruir el sentido que los individuos les confieren a sus acciones. Algunos entrevistados de los barrios Bellas Artes y Lastarria sienten que su posición social es la misma respecto a la de sus padres, en cambio, la mayoría de los habitantes que llegan a las otras tres zonas de estudio (Centro Histórico, Brasil y Santa Isabel) sienten que su trayectoria socio-profesional y económica mejora respecto a sus padres, ahonda en ellos una sensación de progreso social y

material que no necesariamente implica un cambio en la posición social y en la clase social a la que dicen pertenecer. Algunos profesionales y técnicos declaran ser hijos de obreros y empleados públicos, otros son hijos de empresarios, científicos y en menores casos, de trabajadores no calificados. Ya sea en una trayectoria social ascendente o descendente la educación y el tipo de trabajo se convertirán en factores capitales claves para lograr un ascenso social y económico. La educación es importante en la medida que posibilita a los individuos el acceso a mejores fuentes de trabajo y mayores remuneraciones, sin embargo, la lectura de las entrevistas deja en evidencia que muchos profesionales están sometidos a una constante vulnerabilidad laboral, reflejada en trabajos precarios, flexibles, de bajas remuneraciones y con seguros sociales y de salud privados y diferentes al de sus padres.

### **5.1.3. Diferentes en sus criterios de elección residencial**

Del conjunto de variables presentadas en la Figura 5-1 un tercer factor considerado significativo para establecer diferencias entre un habitante a otro refiere a los criterios de elección residencial, en función de la edad, el tipo de ocupación y el ciclo de vida. Tal como se presentó en el capítulo 2 los factores que explican la elección por un determinado lugar resultan del ensamble de diferentes factores y no de variables exclusivas. Cada individuo y grupo familiar definirá qué variables son decisivas a la hora de elegir una determinada localización dentro de la ciudad, un barrio específico y un tipo de alojamiento particular. Lo anterior, también dependerá del nivel de ingresos de cada familia, de los modos de vida y del valor que le asignen a sus redes sociales y familiares, entre otros múltiples factores. Diferentes investigaciones ponen énfasis en cómo el lugar de residencia no sólo afecta los estilos de vida y modos de vida de los ciudadanos, sino también marca sus valores y expectativas (Salcedo, 2009). En el universo de entrevistados se observa que algunos ponen atención y establecen diferencias a partir del barrio que escogen, ya sean barrios patrimoniales, artísticos y/o vinculados a la cultura y las artes. Buscan diferenciarse de otros en términos sociales y espaciales. Otros en cambio, ponen en valor la proximidad al trabajo, a equipamientos variados, al ocio, a la cercanía a las redes sociales y familiares, entre otros múltiples factores. Para otros entrevistados, estar cerca del trabajo y acceder de forma inédita a una propiedad en el centro de Santiago explica en parte su elección residencial.

### **5.1.4. Diferentes en sus prácticas espaciales**

Dentro del marco teórico se discutieron dos conceptos claves estilos y modos de vida, sin embargo los elementos que autores como Kaufman (2001), Scheiner y Kasper (2003), Donzelot (2008), entre otros son insuficientes para clasificar a un habitante respecto a otro. Cuando se observan por ejemplo, las cuatro esferas (doméstica, trabajo, compromiso y de ocio) que componen los modos de vida en la perspectiva de Kaufman se desconocen cómo se articulan todas ellas para generar ideales tipos como el modo de vida ciudadano, caracterizado por una inscripción y anclaje al barrio y por una movilidad por proximidad; o el modo de vida californiano, es decir, el tipo de habitante anclado a un espacio discontinuo y periférico y cuyos desplazamientos se aseguran a partir del acceso al auto privado. Más allá de criticar la propuesta de Kaufman la definición de estilos de vida o designaciones que tipifican a los habitantes, es preferible aclarar qué variables se analizan como proxy a un modo de vida, pero no como categorías cerradas, sino más bien como categorías o tipos abiertos y dinámicos.

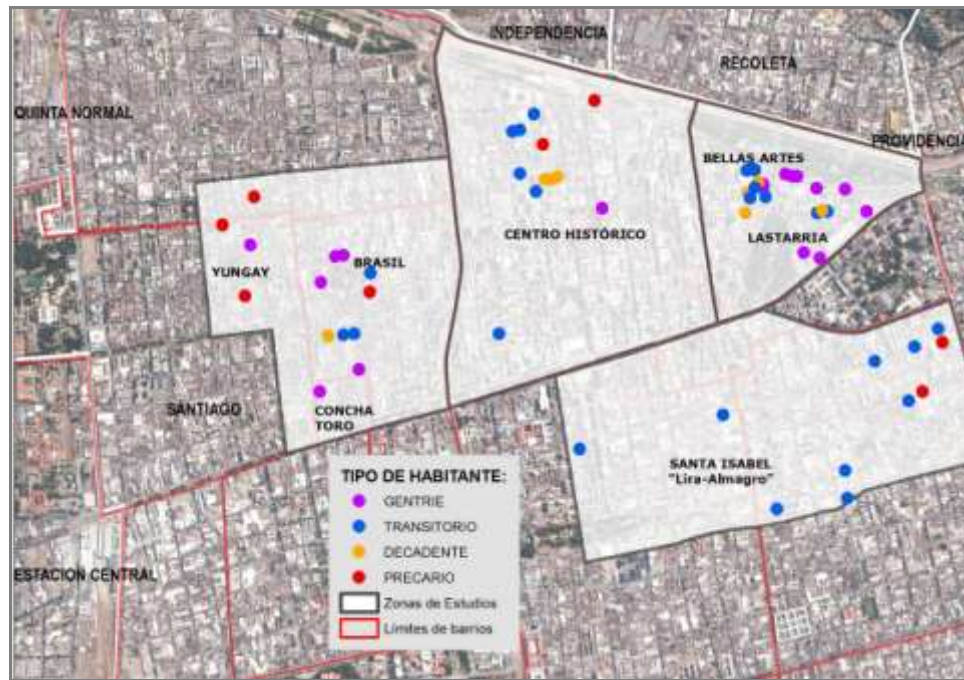
Se recurre por tanto, al concepto “prácticas espaciales”, es decir, a los desplazamientos de los individuos, a los lugares frecuentados tanto en el espacio de proximidad como en resto de nodos del sistema metropolitano, pero por sobre todo, a la forma cómo los individuos ensamblan todas las esferas que componen su vida cotidiana y que son puestas en valor por Kaufmann: el trabajo, el compromiso, la vida al interior del hogar y el ocio. Las prácticas espaciales se analizan en función de las limitantes o “contraintes” y en las capacidades y potencial de movilidad de los individuos y su grupo familiar, ya sea según su nivel de ingreso, categoría socio-profesional e historia familiar.

Las prácticas espaciales son analizadas exclusivamente para los entrevistados, aunque en la mayoría de los casos se consultó cómo estas se articulan en función de sus parejas, hijos y familia en general. Los individuos entrevistados de mayores ingresos, en especial quienes habitan en los barrios Bellas Artes, Lastarria y Brasil tienen un uso fundado sobre la proximidad geográfica tanto en el barrio como en otros sectores del centro histórico tradicional de la ciudad. A estas prácticas de proximidad se superponen los segmentos de bajos ingresos. Finalmente, los habitantes de ingresos medios tienden a prácticas espaciales mixtas, en algunos casos fundados en la proximidad y en otras, en apertura con el resto del sistema metropolitano, sea por trabajo o localización de sus redes sociales y familiares.

## **5.2. Cuatro tipos de habitantes en el centro de Santiago: desde los gentries a los precarios urbanos.**

Asumiendo como cuatro variables claves para diferenciar a un habitante de otro (composición de la familia y ciclo de vida; trayectoria socio-profesional y económica; criterios de elección residencial y prácticas espaciales) presentadas en la Figura 5- 2 surgieron cuatro tipos de habitantes que en forma descendente socioeconómicamente fueron denominados: gentries pioneros y sucesores, transitorios, decadentes y precarios urbanos, aunque éste último tipo resultó de entrevistas paralelas realizadas en el marco del proyecto de tesis no siendo objeto social de investigación doctoral. Cada uno de ellos es caracterizado a partir del barrio al que llegan, su composición familiar, sus trayectorias residenciales y socio-profesionales, sus prácticas de consumo y las formas de anclarse a la centralidad y a la escala metropolitana. El patrón de distribución geográfica de los habitantes estudiados se presenta en la Figura 5- 4:

Figura 5- 4. Localización de los Tipos de Habitantes reconocidos



Fuente. Contreras, Y., en base a entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009-2010.

Las principales características de los grupos analizados se resumen en la Tabla 5- 4:

Tabla 5- 4. Principales características de todos los tipos de habitantes analizados

Rasgo diferente	Gentries	Transitorios	Decadentes	Precarios
Localización preferente	Bellas Artes y Lastarria, Brasil	Centro Histórico, Santa Isabel, Brasil	Bellas Artes y Lastarria y Centro Histórico	Brasil, Yungay y Santa Isabel
Momento de arribo	Son los primeros ciudadanos que llegan a un barrio que no sufre transformaciones o que está en deterioro o latencia. Algunos son colonizadores, otros serán sucesores	Individuo que arriba mayoritariamente a nuevas zonas de verticalización	Individuo que arriba a barrios consolidados	Individuos y familias que arriban mayoritariamente desde 2000
Ocupaciones actuales	Empresarios, profesional científico, intelectuales, artistas, diseñadores, fotógrafos; Profesionales de nivel intermedio (profesores, sociólogos, ingenieros)	Profesionales intermedios: sociólogos, profesores, técnicos como administrativos, secretarías, geógrafos, otros	Ingenieros, administrativos de empresas, microempresarios, dueñas de casa	Trabajadores informales: contratistas, asesoras del hogar, arrendatarias de comercios pequeños (almaceneras), dueñas de casas
Tipo de alojamiento escogido	Casonas antiguas o departamentos antiguos que luego rehabilitan; departamentos lofts, menores casos departamentos nuevos	Departamentos nuevos	Departamentos antiguos no rehabilitados	Antiguas casonas deterioradas, piezas

Fuente. Contreras, Y. a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009-2010.

A continuación se revisan las características generales que definen cada tipo de habitante, aunque se apela a observarlos como categorías dinámicas y no cerradas y, también como un primer ejercicio de identificación de los rasgos que definen a los habitantes que llegan a la comuna de Santiago desde inicios de los años noventas.

### **5.2.1. Gentries Pioneros y Sucesores**

La designación de gentry en el caso particular de la comuna de Santiago va más allá de la especificación de “clase social” designada por Ruth Glass (1964) al momento de describir a las clases altas y medias altas que invadían los barrios obreros londinenses, produciendo con ello un intenso proceso de expulsión de residentes de bajos ingresos. La tesis no asume la definición original del concepto, por cuanto diferentes áreas centrales acogen hoy a un individuo que no necesariamente pertenece a la élite suburbana descrita por Glass, y también porque dicho ciudadano está situado en un contexto político, económico, cultural y socio-demográfico difícil de comparar con la realidad latinoamericana y en particular, chilena. Más bien, se asume una visión más contemporánea de la gentrificación, en especial, como un proceso de cambio socio-espacial y residencial, asociado al poder de cambio causado por el arribo de clases medias profesionales y técnicas que en el caso particular de la comuna de Santiago no expulsan a segmentos de bajos ingresos. Se trata de un proceso de sucesión de “iguales por iguales”, o bien de habitantes de ingresos superiores o similares a los residentes preexistentes pero con prácticas espaciales que ponen en valor los atributos culturales y de localización de los espacios centrales renovados.

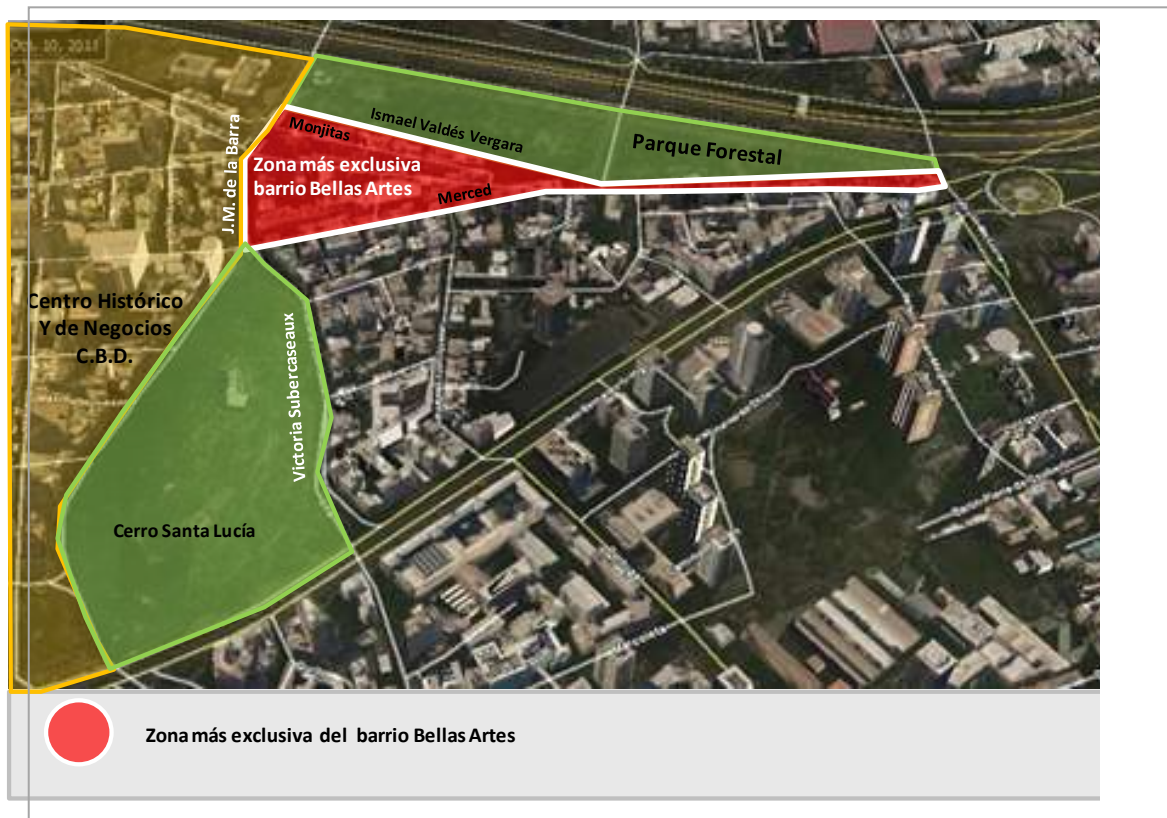
De un lado, la comuna de Santiago y específicamente, el triángulo de mayores ingresos correspondiente al barrio Bellas Artes y Lastarria (Tabla 5- 4) concentra a gentries diferentes a los descritos por Glass. En primer lugar, por que si bien representan a élites ligadas al arte, la cultura, también ingresan a éste barrios empresarios y profesionales de ingresos medios altos y medios para quienes el lugar cumple un rol significativo como espacio arquitectónico, patrimonial, histórico y cultural. En segundo lugar, estos gentries se enmarcan en las perspectivas culturalistas de la gentrificación ampliamente debatidas por David Ley (1980, 1981) o Chris Hamnett (2001, 2003). Responden a grupos situados en un contexto de reducción del tamaño del hogar, de aumento del nivel de ingresos, incremento de los divorcios e incluso, de mayor valoración por la cultura y el consumo. Lo relevante de los individuos designados como gentries en la tesis es que ellos tienen un papel preponderantemente en la recuperación de los barrios a los que llegan, en algunos casos se trata incluso de pioneros de la recuperación urbana.

Los gentries tienen ingresos superiores a todos los individuos entrevistados y mayores respecto a los antiguos residentes, esto último considerando la evolución de los grupos socio-profesionales presentados en el capítulo 3 de la tesis. En el caso de los barrios Bellas Artes y Lastarria algunos entrevistados entregan la posta a iguales, es decir, responden a un proceso de sucesión de clases medias altas y medias con elevado capital cultural. Los gentries en las tres de las cuatro zonas de estudios (Figura 5- 4) están representados por profesionales científicos, intelectuales, empresarios, artistas y profesionales intermedios (Tabla 5- 4) con una gran valoración por la arquitectura, el patrimonio y el valor de barrios tradicionales. Arriban masivamente entre 1990 a 1995 accediendo a departamentos antiguos que rehabilitan o a casonas antiguas deterioradas que posteriormente reciclan. En algunos casos se trata incluso de inversionistas particulares que invierten ingresos en la recuperación de inmuebles antiguos que



posteriormente venden. Ninguno de los entrevistados ocupó el beneficio del subsidio de rehabilitación patrimonial asignado por el Estado en las zonas de renovación urbana (250 U.F. ó US\$ 12.000). Los habitantes de mayores ingresos viven preferentemente en el triángulo comprendido entre las calles José Miguel de la Barra, Ismael Valdés Vergara y Monjitas tal como se expone en la Figura 5- 5 de color rojo, enfrentando el Parque Forestal. Algunos gentrifiers fueron pioneros en la recuperación de barrios como Bellas Artes y Lastarria, otros se sumaron al proceso arribando desde finales de los años noventas. La pioneración en algunos barrios del centro de Santiago no es un fenómeno reciente, ni exclusivo a la década de los años noventas, también se verificó en los años ochentas cuando artistas y personas vinculadas a la cultura compraron antiguas casonas de algunas manzanas del barrio Brasil y Yungay y las rehabilitaron como espacios residenciales y como espacios de trabajo (Contreras, M., 2003; Contreras, 2005, 2008).

Figura 5- 5. Triángulo exclusivo de localización de los habitantes de mayores ingresos entrevistados



Fuente. Contreras Y., a partir de imagen [www.google.earth.com](http://www.google.earth.com)

Algunas entrevistas realizadas a antiguos arquitectos del barrio como José Donoso confirman el valor asignado a barrios como Brasil, Yungay, Lastarria y Bellas Artes como espacios de recuperación urbana de fines de los años ochentas. Dentro de los gentrifiers, menores casos corresponden a la élite santiaguina. Otros en cambio, tienen ingresos similares e incluso inferiores, respecto a aquellos que dieron origen a los barrios Bellas Artes y Lastarria. Algunos preferirán Bellas Artes o Lastarria, otros tenderán a escoger el Centro Histórico o el barrio Brasil al poniente del centro tradicional (Figura 5- 4). Dentro del grupo de los gentrifiers existe una sub-categoría denominada “gentrifiers sucesores” que asume rasgos de los gentrifiers como de los transitorios. De los gentrifiers asimilan gustos, preferencias y similares prácticas espaciales

(Tabla 5- 5). También escogen o buscan barrios patrimoniales e históricos, aunque heredan de los transitorios el valor del consumo de bienes y servicios. Se diferencian de los transitorios en que tienen ingresos superiores, pero menores a los gentries. Se asemejan a los transitorios en que en la mayoría representan a primeras generaciones universitarias inscritas en un proceso de trayectoria profesional y económica ascendente, con aumento relativo del nivel de ingresos y mayor poder de endeudamiento, respecto a los hogares parentales. Del transitorio asimila algunas características en cuanto a orígenes sociales, lugares recorridos y proyecciones residenciales. La mayoría de los gentries está anclado y arraigo al espacio elegido al departamento habitado, en cambio esta condición variará en los gentries sucesores, en función de su ciclo de vida, movilidad laboral, entre otros.

### **5.2.2. Los Transitorios urbanos**

Tal como se observa en la Figura 5- 4 los transitorios están distribuidos en las cuatro zonas de estudio, aunque tienen una localización preferencial en las áreas de verticalización, principalmente en la zona 4 Santa Isabel. También optan por la zona 1 Centro Histórico en edificios en altura y menores casos, acceden a departamentos nuevos en la zona 2 Bellas Artes y en la zona 3 Brasil (Tabla 5- 4). Como su nombre lo indica por transitorios o pasajeros se incluyen aquí clases medias profesionales y técnicas de ingresos similares y menores que los gentries, pero con fuerte poder de compra y endeudamiento (Tabla 5- 5). Representan a clases medias profesionales y técnicas cuya elección residencial central está asociada a una etapa del ciclo de vida. Arriban masivamente a las zonas de estudio desde el año 2004 fecha en que la comuna de Santiago se consolida en el mercado inmobiliario de viviendas nuevas tipo departamento. Menores casos llegaron entre los años 1995 y 1996, es decir, durante la fase intermedia del Plan de Repoblamiento y cuando el mercado inmobiliario confirmaba la rentabilidad de construir edificios en el centro, respecto a generar nuevas construcciones en áreas periféricas. Sus orígenes residenciales son diversos respecto a los gentries, aunque se observa un algunos también provienen o nacen en el centro de Santiago, y otros vienen de comunas periféricas, principalmente del área poniente de la ciudad. Se diferencian de los gentries en que sus elecciones residenciales están asociadas al valor del consumo en todas sus dimensiones, más que a condiciones históricas y simbólicas de los barrios donde habitan.

### **5.2.3. Decadentes urbanos**

Contrariamente a lo esperado, en las áreas de estudios y en las manzanas clasificadas como concentradoras de grupos socio-ocupacionales dirigentes y medios (Figura 4-1 y Figura 4-2), arriban otros tipos de habitantes que en muchos casos tienen ingresos inferiores a los residentes preexistentes o bien, se encuentran en una condición de vulnerabilidad económica (Tabla 5- 5). Este grupo representa un hallazgo significativo para la tesis doctoral. Se trata de una clase media profesional, técnica y en menores casos mujeres dueñas de casa casadas con profesionales que se encuentran en proceso de caída socioeconómica pasajera o permanente asociada a una ruptura matrimonial, a la muerte de su pareja, a la pérdida de un trabajo o al quiebre de una empresa.

**Tabla 5- 5. Habitantes de ingresos similares o superiores a la población preexistente: ¿Qué los hace DIFERENTES?**

Rasgo diferente	Gentries	Transitorios	Decadentes	Precarios Urbanos
<b>Nivel de ingresos respecto a la población</b>	De ingresos superiores o similares a la población preexistente y superiores al resto de los tipos entrevistados	De ingresos superiores o iguales a la población preexistente <b>pero menores respecto a los gentries y aspiracionales gentries</b>	De ingresos iguales e incluso <b>inferiores a los habitantes preexistentes y los gentries y transitorios</b>	De ingresos inferiores a los residentes preexistentes
<b>Trayectoria socio-profesional, económica y educacional</b>	Personas en un proceso de movilidad social ascendente o vertical  Representan a segundas y en menores casos, primeras generaciones universitarias  Algunos provienen del cono oriente, otros de diferentes comunas y ciudades del país  Algunos de ingresos similares o superiores al hogar parental	Personas en un proceso de movilidad social ascendente respecto al hogar parental  Representan mayoritariamente a primeras generaciones universitarias  La mayoría proviene de comunas pericentrales bordes, periféricas o de otras ciudades del país  De ingresos superiores al hogar parental	Personas que luego de un divorcio, ruptura, o del quiebre de sus empresas se insertan en un  Representan a segundas generaciones universitarias  Proviene del cono oriente de altas rentas  De ingresos inferiores al hogar parental	Personas de bajos ingresos que provienen de comunas periféricas de Santiago, aunque mayoritariamente responden a migrantes latinoamericanos    De ingresos inferiores o similares al hogar parental
<b>Criterios de elección residencial</b>	<b>Vida urbana y vida de barrio</b> <b>Proximidad a redes sociales y familiares</b> Amenidades urbanas (Parque Forestal), Articulación residencia y trabajo próximo	<b>Consumo del tiempo</b> <b>Centralidad</b> Articulación trabajo-residencia Independencia	Proximidad al trabajo Centralidad: Accesibilidad, conectividad Propiedad de una vivienda heredada Oportunidad de acceso a una vivienda	Proximidad al trabajo Centralidad: Accesibilidad, conectividad Acceso a una vivienda más económica en el centro
<b>Prácticas espaciales</b>	Elevado a mediano consumo y capital cultural  Prácticas espaciales de proximidad y en relación con el cono oriente de altas rentas (redes sociales y familiares)  Alto valor asignado al barrio y al centro	Mediano capital y consumo cultural  Prácticas espaciales de proximidad y de apertura a otros nodos metropolitanos  Mediano valor asignado al centro, menores casos reconocen vivir en un barrio	Menor capital y consumo cultural, asociado al ciclo de vida (jubiladas), pero también a la condición de vulnerabilidad económica en la que se encuentran  Prácticas espaciales de proximidad y en relación con el cono oriente de altas rentas (redes sociales y familiares)  Mediano a bajo valor asignado al barrio y al centro en general	Menor capital de consumo cultural  Prácticas espaciales de proximidad por cercanía al trabajo o a las redes sociales y/o familiares  Alto valor asignado a los espacios de proximidad y al centro de Santiago

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009-2010.

Los decadentes urbanos se encuentran en una situación económica decadente, alicaída de ahí que se utilice el nombre de decadentes. Tienden a imitar sus formas de vida y las prácticas espaciales del pasado, aspirando constantemente en retornar al cono oriente de altos ingresos, lugar de residencia anterior y territorio de localización de sus redes sociales y familiares. Representan a jubiladas, profesionales intermedios, empresarios y dueñas de casa (Tabla 5- 4 y Tabla 5- 5) que en algún momento de sus vidas tuvieron una condición socioeconómica mejorada. Responden mayoritariamente a las estructuras familias diferenciadas para quienes el centro se convierte en una opción económica y geográfica frente a una condición de vulnerabilidad. De localización preferente en los barrios Bellas Artes, Lastarria, Centro Histórico y Brasil, aunque las formas de ocupación son diferentes. Quienes viven en los dos primeros barrios ocupan departamentos antiguos, que en la mayoría de los casos no rehabilita. Quienes llegan al Centro Histórico o al barrio Brasil acceden a departamentos nuevos por cuanto representan una alternativa más económica respecto a la residencia anterior.

#### **5.2.4. Precarios urbanos**

De forma paralela a la tesis doctoral y en especial, como hallazgo del proyecto METAL-ANR dentro de las áreas que concentran un mayor número de clases medias profesionales y técnicas se observó otro grupo social, representado por segmentos de bajos ingresos que viven dentro de una misma manzana donde habita un gentrifier o un transitorio (Figura 5- 4) y, que generan fuertes transformaciones tanto en el espacio residencial como el comercio donde habitan y por sobre todo, ponen en tensión la permanencia de algunos entrevistados. Se trata de los “Precarios urbanos” representados por adultos jóvenes, en pareja con o sin niños, personas solas y/o habitando con algún miembro de su familia. Tienen una situación laboral y económica inestable y no tienen profesión (Tabla 5- 4 y Tabla 5- 5). Se trata de sujetos sociales que carecen de recursos suficientes para asegurar su movilidad espacial, no obstante ello hacen un uso fuerte del barrio habitado el que asegura oferta laboral y comercial. Se localizan específicamente en los barrios Santa Isabel, Brasil, Centro Histórico y Yungay (Figura 5- 4). Su presencia es dispersa en los barrios de estudios aunque después del año 2005 tienden a ser grupos cada vez más masivos. Acceden a casonas antiguas, departamentos nuevos y departamentos antiguos no rehabilitados próximos a manzanas en renovación urbana. Esto último es coherente en barrios ancianos que son objetos de ocupación cultural, comunitaria o también, que son vistos como “marcadores de diferencia”, “todas estas formas de ocupación pueden coexistir. Un mismo modo de ocupación puede favorecer a individuos pertenecientes a categorías sociales diferentes” (Bourdin, 2008:35). Este grupo se analiza en la tesis de manera transversal por cuanto no corresponden a las categorías objetos de estudio. Finalmente, los tipos de habitantes reconocidos en las cuatro zonas de estudios no intentan ser ideales tipos más bien, un punto de entrada para conocer el perfil socio-demográfico, cultural, profesional y económico de quienes arriban a diferentes barrios del centro desde inicio de la década de los años noventas y, desmitificar a los espacios centrales en procesos de renovación como exclusivos para clases medias altas. Las combinaciones y transiciones entre estos tipos son muchos más diversos que los grupos distinguidos. Más que hablar de un tipo de habitante en la sociedad contemporánea, es mejor aludir a que ciertos grupos e individuos que comparten el mismo modo de vida practican formas específicas de movilidad y prácticas espaciales (Scheiner y Kasper, 2003).

### 5.3. Ni tan pobres, ni tan ricos. Nuevos habitantes que arriban en diferentes momentos y procesos

En su conjunto se realizaron 64 entrevistas a las clases medias que llegan a las cuatro zonas de estudio (32 hombres, 34 mujeres). En algunos casos, algunos aluden a clases sociales (gentries) y en otros, a estados de vida como los decadentes o transitorios. La Tabla 5- 6 resume la distribución de entrevistados en las cuatro zonas de estudios. Complementariamente se llevaron a cabo 11 entrevistas a segmentos de bajos ingresos que habitaban en áreas próximas a las categorías anteriormente señaladas. De éste total nueve corresponden a migrantes latinoamericanos cuyos orígenes son Colombia, Perú y Venezuela. Los otros dos casos están representados en mujeres chilenas entrevistadas en los barrios Brasil, Yungay y Santa Isabel el marco del proyecto METAL-ANR.

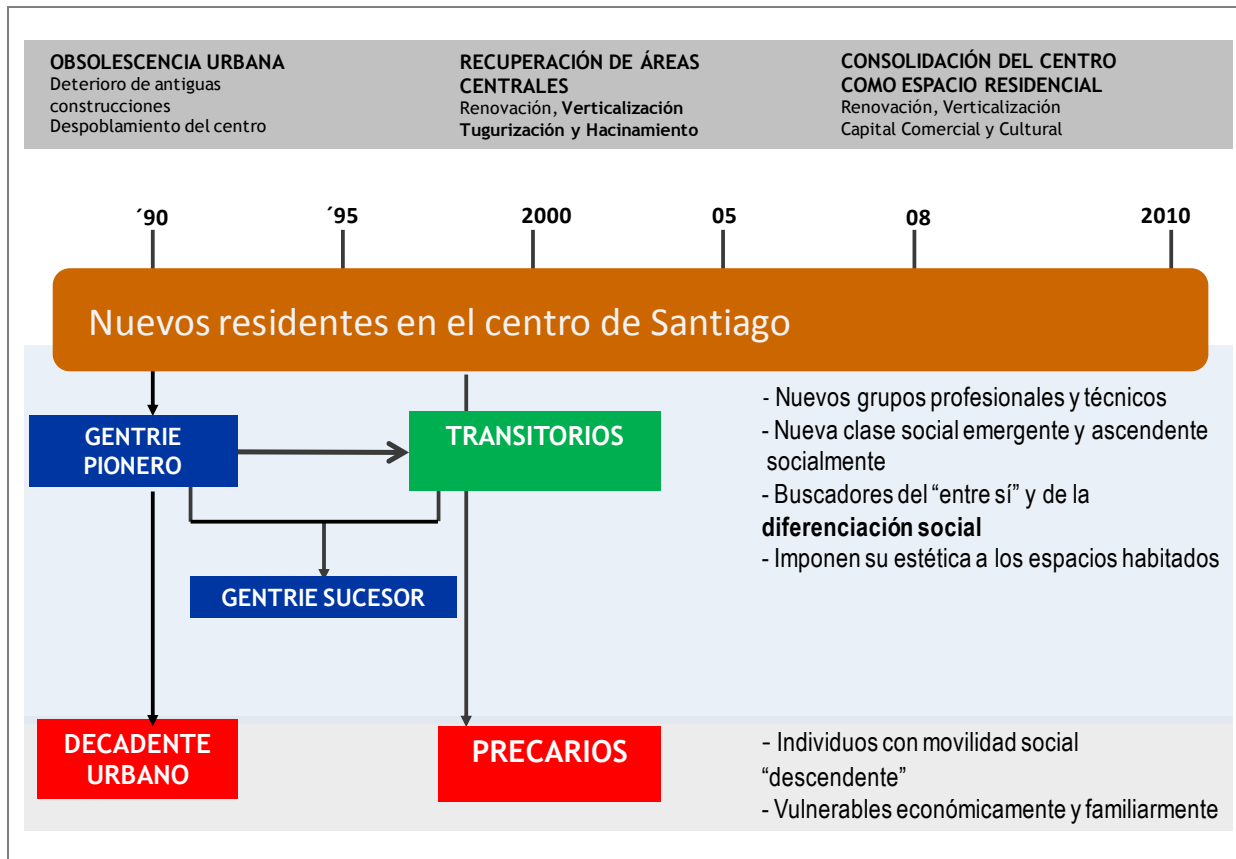
Tabla 5- 6. Tipos de habitantes en las zonas de estudios

Tipos de Habitante/Barrio	Zona 1	Zona 2		Zona 3	Zona 4	Total general
	Centro Histórico	Bellas Artes	Lastarria	Brasil (más una zona Yungay)	Santa Isabel	
Gentrie	1	5	5	7	0	18
Transitorio	8	8	3	3	9	31
Decadente Urbano	2	2	1	1	0	6
Precario	2	0	0	5	4	11
<b>Total general</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>66</b>

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009-2010.

Los individuos analizados se insertan en la comuna de Santiago en diferentes momentos (Tabla 5- 4) y fenómenos socio-espaciales. Cada uno de esos fenómenos se expresa de forma distinta en los barrios de estudio, de ahí que se haya escogidos cuatro zonas diferentes y de grandes transformaciones socio-espaciales dentro del centro. La historia del arribo de estos habitantes se resume en la Figura 5-5. A fines de los años ochentas e inicios de los años noventas barrios como Brasil y Yungay enfrentaban una fuerte obsolescencia urbana y social que posteriormente, se convirtió en una oportunidad de reconversión residencial y urbana a través de la densificación y verticalización de edificios en altura. En cambio, los procesos de Bellas Artes y Lastarria en los años noventas se asociaban al deterioro de la función comercial, proceso que se invierte a inicios del año 2000 cuando los barrios son objeto de obras de mejoramiento del espacio público, llegada de la estación del metro Bellas Artes, recuperación de algunas calles como Monjitas, Merced y José Victorino Lastarria. Más tardíamente, la zona Santa Isabel enfrentará un acelerado proceso de renovación residencial, especialmente desde mediados de los años dos mil cuando se restringe la construcción de edificios en altura en las primeras áreas del repoblamiento (barrios Brasil y Yungay). A lo largo del eje Santa Isabel se transformarán usos comerciales a residenciales dando pasó así a un paisaje residencial “en altura” que introdujo fuertes modificaciones no sólo en los usos de suelos que hoy se instalan sino también, en la expulsión de antiguos residentes de bajos ingresos y arrendatarios que habitaban en torno al corredor y vivían en algunos pasajes y cités.

Figura 5- 6. Espacio y Tiempo en el arribo de los tipos de habitantes estudiados



Fuente. Contreras, Y.

## Conclusión

Una primera conclusión derivada de la designación de cuatro tipos de habitantes es que ellos no son representativos de todos los individuos que acceden a la centralidad, sino más bien una primera aproximación a los rasgos demográficos, sociales y residenciales de quienes llegan al centro a inicios de los años noventa no sólo en el marco del Plan de Repoblamiento y de las acciones del mercado inmobiliario, también como elección de un modo de vida en el espacio central. En segundo lugar, la tesis revela que no sólo las clases medias arriban a las áreas de renovación residencial, en manzanas próximas habitan segmentos de bajos ingresos en condición de precariedad económica, laboral, social y residencial. Las relaciones entre sí, las formas de ocupación de los espacios, las prácticas espaciales y las formas de anclarse de los tipos aquí analizados revelan un mosaico socio-segregado donde quienes tienen mayores ingresos acceden a los mejores espacios del centro y pueden usar el reciclaje y la rehabilitación de antiguas viviendas como modalidades de alojamiento. Se distinguen también, los trabajadores no calificados y migrantes latinoamericanos para quienes el área central también constituye una elección residencial pero en condiciones de precariedad y vulnerabilidad. Entre estos dos extremos se encuentran las clases medias técnicas y profesionales cuyas modalidades de alojamiento y prácticas espaciales son heterogéneas y difíciles de limitar.

## CAPITULO 6. Gentries Pioneros y Sucesores en el centro de Santiago

### Introducción

Este capítulo describe a las clases medias altas y medias que llegan a las zonas Bellas Artes, Lastarria, Brasil y en menor medida al Centro Histórico de la comuna de Santiago y que resultan de las entrevistas en profundidad realizadas en el marco de la tesis doctoral. Representan a personas que valoran barrios históricos y patrimoniales del centro, con diversidad cultural y social. Del conjunto de entrevistados son los que tienen mayores ingresos correspondiendo en su mayoría a empresarios, profesionales ligados al arte, la arquitectura, la fotografía, entre otros. Dentro de este grupo también fueron entrevistados también, minorías sexuales para quienes el centro y en especial, el triángulo más exclusivo localizado del barrio Bellas Artes (calles Monjitas, Merced e Ismael Valdés Vergara) representan una forma y un modo de vida urbano.

Estos grupos han sido identificados como gentries, porque sus modos de vida y sus prácticas espaciales ponen en valor los barrios habitados como lugares que los hacen reafirmar diferencias, marcar procesos de trayectorias económicas y sociales ascendentes, o bien porque es parte del deseo de habitar en lugares con historia y memoria colectiva. Esto último se inscribiría en las visiones clásicas de los barrios como espacios de comunidad, sociabilidad y también como el lugar del “dominio de la familiaridad” (Félonneau et al, 2005:116).

Dentro de los gentries existen algunos miembros de las élites santiaguinas - no el grupo más rico del país- pero sí aquellos que tienen vínculos directos con la cultura y con la nueva economía terciaria que recurre a los espacios centrales no sólo para inversiones inmobiliarias, sino también como lugares símbolos de nuevas formas de consumo cultural. Dentro de los gentries entrevistados se reconocieron dos sub-tipos: “pioneros y sucesores”. Los primeros responde a lo que la literatura clásica propuesta por Appleyard (1977), es decir, a personas que arriba a áreas centrales deterioradas, en proceso de transición urbana o bien, estimulan de forma directa o indirecta la recuperación y rehabilitación de barrios centrales. Son pioneros porque dan los primeros pasos para un cambio socio-urbano. A ellos se suman los gentries sucesores, es decir, descendientes o continuadores del proceso de renovación urbana. En el caso particular de las áreas de estudio, los pioneros tienen ingresos superiores a los sucesores, sin embargo tendrán como elemento en común la valoración asignada al barrio y al centro en general. Las diferencias entre pioneros y sucesores están definidas por la fecha de arribo al barrio o lugar escogido, también al tipo de alojamiento escogido, ya sea por gustos, preferencias o por restricciones o libertades económicas. Ya sea en los gentries pioneros o sucesores, éstos no responden a los típicos suburbanitas descritos por Ley (1986) o Hamnett (1991, 2003) que regresan a áreas centrales, más bien representan a clases medias altas y medias cuyos recorridos residenciales se han desarrollado en diferentes barrios del centro, en comunas del cono oriente, o bien, en otras comunas y ciudades del país.

Para tratar las características y diferencias entre los gentries pioneros y sucesores, este capítulo se articuló en torno a cuatro exigencias. En la primera parte se establecen las diferencias entre ambas sub-categorías, especialmente la fecha de arribo y el barrio escogido. En segundo lugar se describen sus trayectorias económicas y socio-profesionales como un proxy a su movilidad social. En tercer lugar se analizan los criterios que determinaron su elección residencial,

analizándolos de forma complementaria, es decir, articulando el discurso de gentries pioneros y sucesores por cuanto en esta variable tienden a asemejarse. Este tipo de reflexión remite a las teorías clásicas y más avanzadas sobre localización residencial, aunque tal como lo plantean Bonvalet y Dureau (2002) la elección residencial resulta de la combinación de múltiples factores que van más allá de una búsqueda de articulación entre localización residencial y proximidad laboral. Una localización residencial resulta de la suma de todas las situaciones que definen la historia de vida del entrevistado y que los remite a alojamientos y lugares específicos (Lévy, J.-P., 2001). Finalmente, el cuarto apartado tuvo como exigencia analizar sus prácticas espaciales identificando diferencias entre ellos, en cuando al valor que asignan al barrio escogido, a la proximidad y al resto de la escala metropolitana. Esto último, porque la literatura sobre gentrificación recuerda que los gentries son buscadores de la proximidad, de los espacios de sociabilidad aunque otros buscan los espacios centrales y las zonas patrimoniales para diferenciarse del resto de los ciudadanos (el entre sí diferenciador). Tal como lo recuerda Ley (1986), la gentrificación se articula no sólo por el arribo de nuevas clases medias, también porque ellas imponen nuevas pautas de consumos y son atractoras de un set de amenidades urbanas y culturales preferidas por estas nuevas familias, con doble sueldo y en muchos casos, con trabajos muy próximos a sus residencias. Para Ley (1980, 1986), el consumo de cultura es una de las mayores características de las grandes ciudades y más comúnmente este consumo es expresivo de un estilo de vida particular de los gentries. De ahí que resulte significativo explicar cómo practican la escala barrial, qué nodos territoriales configuran su espacio de vida y qué proyecciones y anclajes establecen a partir del lugar escogido.



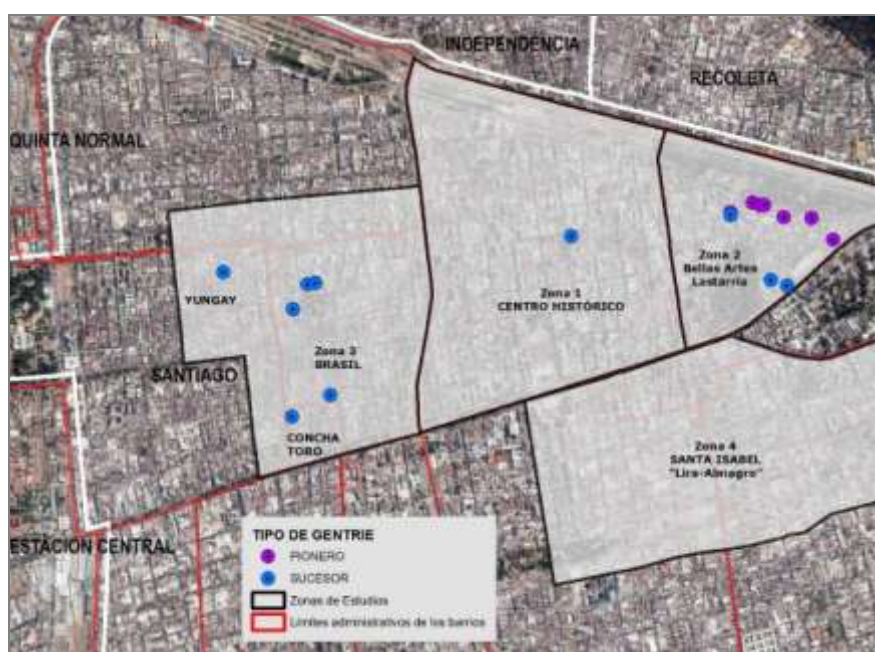
## 6. Los gentries en las zonas de estudios: diferenciando entre gentries pioneros y sucesores

Reconociendo a la gentrificación como uno de los procesos de cambio socio-espacial en diferentes barrios del centro de Santiago y no como único y/o exclusivo se reconocieron dos tipos de habitantes que calzan con las definiciones contemporáneas del concepto desde los debates teóricos de Ley (1980) en adelante: gentry pionero y sucesor cuyas diferencias se discuten en los siguientes apartados.

### 6.1. Gentries pioneros y sucesores: diferenciándose a partir del momento de su llegada y el barrio de elección residencial

Dentro de los gentries la tesis propone dos tipos, pioneros y sucesores, cuyas diferencias están centradas en dos razones: el momento en que arriban al barrio y la dinámica urbana y espacial que caracteriza al barrio de elección residencial y, en segundo lugar, el nivel de ingresos, por tanto los sucesores tienen menores ingresos per cápita respecto a los pioneros. En cada uno de estos dos tipos los habitantes compartirán períodos distintos de la historia del barrio y su presencia residencial tendrá impacto directo o indirecto en su transformación. Esta clasificación entre gentries pioneros y sucesores reconoce también, que al interior de ellos existen diferencias por cuanto sus experiencias y características individuales y familiares son diferentes lo que vuelve sus prácticas espaciales y formas de anclarse heterogéneas, a veces difíciles de segmentar y generalizar. Cada uno tiene un impacto diferente en la representación del cambio urbano, social y espacial del barrio y no tienen por tanto, el mismo anclaje y las mismas prácticas de movilidad cotidiana. Sin embargo, se busca encontrar los elementos que los hacen diferentes, pero también similares como categoría “gentry”. Sus principales características se presentan en la Figura 6- 1 y Tabla 6- 1.

Figura 6- 1. Subtipos de gentries. Pioneros y sucesores en las áreas de estudio



Fuente. Contreras, Y., en base a entrevistas en profundidad realizadas entre los años 2009-2010.

**Tabla 6- 1. Gentries pioneros y sucesores en los barrios Bellas Artes, Lastarria, Brasil y Centro Histórico.**

Nº	Barrio	Nombre	Llega al barrio	Edad	Ocupación	Hogar	Ingreso Per cápita (aprox.)	Alojamiento	Tenencia
6-1	Bellas Artes	Sebastian	1990	60	Dueño de librería, poeta	Vive solo	1.600.000	DA	P
6-2	Lastarria	Teo	1990	62	Arquitecto, empleado público	Vive solo	2.800.000	DA	P
6-3	Bellas Artes	Eugenio	1996	52	Administrador de empresa, propietario de una empresa turismo	Vive solo	3.200.000	DA	P
6-4	Bellas Artes	Teresa	1998	45	Ingeniera Comercial, propietaria de un comercio del barrio	Pareja con 3 niños	1.600.000	DA	P
6-5	Lastarria	Tito	1999	63	Diseñador de empresa particular	Vive solo	1.200.000	DA	P
6-6	Bellas Artes	Victor	2000	50	Guionista de un canal de televisión	Pareja sin hijos	2.750.000	DA	P
6-7	Bellas Artes	Benjamin	2000	63	Arquitecto, dueño de una oficina de arquitectos	Pareja sin hijos	2.250.000	DA	P
GENTRIES SUCESESORES									
Nº	Barrio	Nombre	Llega al barrio	Edad	Ocupación	Hogar	Ingreso Per cápita (aprox.)	Alojamiento	Tenencia
6-8	Bellas Artes	Natalia	2009	30	Diseñadora particular	Vive solo	650.000	DA	A
6-9	Lastarria	Alejandro	2009	33	Ingeniero comercial de un banco; fotógrafo	Vive solo	1.350.000	DA	P
6-10	Lastarria	Marcela	2009	35	Profesora	Pareja con 1 hijo	643.333	DN	P
6-11	Brasil	Cristián	2000	29	Profesionales a nivel medio	Pareja con 1 hijo	600.000	L	P
6-12	Brasil	Victor	2000	32	Diseñador de empresa particular	Vive solo	930.000	L	A
6-13	Brasil	Eileen	2007	39	Periodista y abogada	Vive solo	1.500.000	DA	A
6-14	Brasil	Isabel	2009	29	Antrópologa	Pareja con 1 hijo	413.333	L	P
6-15	Brasil	Rodrigo S.	1996	42	Profesor Universidad de Chile (investigador)	Pareja con 1 hijo	750.000	CA	P
6-16	Brasil	Pablo	1998	45	Arquitecto, dueño de una oficina de arquitectos y fotógrafo	Vive solo	1.600.000	DA	P
6-17	Yungay	Marcelo	1994	46	c	Pareja sin hijos	1.000.000	CA	P
Alojamiento	DA: Departamento Antiguo DN: Departamento Nuevo L: Lofts CA: Casa Antigua								
Tenencia	P: Propietario, A: Arrendatario; C: Cohabita								

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre Agosto 2009-Agosto 2010.

Tal como se observa en la Figura 6-1 y en la Tabla 6-1 los gentries pioneros encuestados se localizan en los barrios Bellas Artes y Lastarria, llegando entre los años 1990 y 2000 cuando la zona estaba en proceso de transición y transformación en términos de usos de suelos y recuperación de espacios públicos. El foco de la atención en ese momento por parte del gobierno local estaba centrado en los barrios de la zona poniente de la comuna, específicamente en los barrios Brasil, Yungay, y posteriormente República, Ejército, Lira y

Almagro como parte de los objetivos del Plan de Repoblamiento y el afán de convertir a la comuna de Santiago en un referente residencial a escala urbana. De ahí que a los que arriban a los barrios Bellas Artes y Lastarria se los denomine gentries pioneros, en especial porque a partir de su llegada lentamente se van realizando un conjunto de obras de mejoramiento del espacio público y la reconversión de usos comerciales, eriazos y residenciales cuya fecha de inicio es el año 2000 cuando se inicia la recuperación de la Plaza Mulato Gil, antiguo espacio de ocio y tertulias de las élites que dieron origen al lugar (Carrasco, 2009<sup>41</sup>). Posteriormente, y de forma complementaria al Plan de Repoblamiento algunas manzanas de los barrios Brasil y Yungay dieron paso a un lento y puntual proceso de reciclaje y reconversión, de ahí que se los denomine sucesores porque se sumaron a una etapa de recuperación urbana y residencial de inicios de los años noventas.

Si bien el nivel de ingresos apoyó las diferencias socioeconómicas entre gentries pioneros y sucesores, lo que resulta más diferenciador entre ellos es la dinámica urbana que caracteriza a los barrios elegidos y la fecha de su arribo (Appleyard, 1977). Dentro de los gentries existen algunos miembros de la élite santiaguina que históricamente se han concentrado en los barrios Bellas Artes y Lastarria. Algunos pioneros constituyen incluso habitantes de retorno. Otros provienen de otros barrios de la comuna de Santiago, y en menores casos de la comuna de Providencia en la zona pericentro oriente de la ciudad. De forma complementaria, algunos gentries sucesores también tuvieron como última residencia otro barrio dentro de la comuna de Santiago. Tanto gentries pioneros como sucesores tienen en común ser parte de un proceso de reconstrucción social y resignificación cultural del espacio urbano que ambos grupos producen, sin embargo tienen trayectorias económicas, residenciales y socio-profesionales que los hacen diferentes. Ambos grupos comparten además la búsqueda del “entre sí” a partir del barrio que escogen (Figura 6-1) y del alojamiento en que habitan, o al que pueden acceder según su nivel de ingresos y preferencias individuales y familiares.

Los gentries aquí estudiados, tanto pioneros como sucesores responden a las nuevas clases medias profesionales para las cuales no existe consenso en la literatura (Ley, 1980, 1986; Smith, 1996; Butler, 1997, 2007), no obstante lo que los hace diferente respecto a otras clases medias en que son buscadores de símbolos y signos de consumo y de cultura con fuerte poder de transformación del paisaje urbano al que arriban. El anclaje al barrio, la forma de practicarlos cotidianamente y sus sociabilidades los convierte en sujetos distintos que en algunos casos, incluso buscan el entre sí diferenciador, especialmente los gentries pertenecientes a las élites artísticas y culturales del país. Ponen en valor los ambientes urbanos, es decir, la “oferta de sensaciones y de posibles” (Bourdin, 2008:35) que los hagan distintos y diferentes al resto de los ciudadanos. Esta visión de gentrificación se suma a las propuestas culturalistas de Ley (1980, 1986), seguidas posteriormente por Zukin (2006), Authier (2008), Authier y Bidou-Zacharassien (2008) o García Herrera (2001) para el caso de las ciudades españolas.

### **6.1.1. Gentries pioneros de un proceso de cambio socio-espacial en los barrios donde arriban**

La noción de pioneros que se utiliza en la tesis responde a las visiones teóricas clásicas planteadas por Appleyard (1977) y continuadas por Ley (1986), Authier (2008) y Bidou-Zachariasen y Poltorak (2008). Corresponden a las clases medias superiores y diplomadas

<sup>41</sup> Entrevista realizada al Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, septiembre 2009.

aunque entre ellas también existen clases medias que no son profesionales ni técnicas, más bien tienen fuertes vínculos con la cultura, la arquitectura y las artes lo que a través del tiempo les permitió acceder a trabajos mejor remunerados. Representan a un grupo rico en capital cultural más que financiero, pese a que las élites tienen elevados ingresos respecto a todos los grupos aquí estudiados. Este grupo constituye al universo clásico discutido por los investigadores sobre gentrificación, en especial porque muchos de ellos tienen vínculos con el arte y la cultura constituyéndose en una “fuerza expedicionaria para la gentrificadores de la ciudad central” (Ley, 1996:191). El carácter pionero de su actuación y la forma de apropiación del espacio reflejaría el rol de las personas ligadas a la cultura en el proceso de gentrificación (Zukin, 1989).

El ingreso per cápita de los gentries se presenta en la Tabla 6- 1; **Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Sus rentas son superiores a todos los entrevistados y oscilan entre los 3,2 (US\$ 6.592) y 1,2 millones de pesos (US\$ 2.472). Los mayores ingresos están concentrados en las personas que viven solas siendo el grupo de mayor representatividad dentro de los gentries pioneros. Esta categoría agrupa a individuos mayores de cuarenta años aunque un gran número de ellos tiene sobre los 50 años. Viven solos, en pareja sin hijos aunque existe un caso de una pareja con hijos pre-adolescentes (Teresa n° de caso 6-4; **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**) cuyo ingreso per cápita asciende a 1,6 millones de pesos (US\$ 3.296) aproximadamente, ya que la entrevistada se negó a precisar el ingreso mensual que percibe junto a su pareja, un conocido periodista.

Todos los pioneros son propietarios de sus departamentos, incluso algunos pasan de propietarios a propietarios dentro de una misma manzana aprovechando el bajo precio de venta de las viviendas en el período en que los barrios enfrentaban un proceso de transición y deterioro entre finales de los años ochenta y noventa. La mayoría de ellos entra al barrio en el ciclo intermedia de su vida o al inicio de ésta (Tabla 6- 1). Dentro de los gentries, existen arquitectos (Teo n° 6-2 y Benjamín n° 6-7), guionistas de televisión (Víctor, n°6-6), escritores, dueños de restaurantes del mismo barrio, dueños de empresas ligadas al turismo y cultura (Teresa, Sebastián y Eugenio) y un diseñador (Tito n° 6-5). Responden a individuos ligados al arte, la arquitectura, el diseño y la empresa tanto gastronómica como turística. Algunos tienen un alto nivel de formación profesional complementada con algunos estudios realizados en el extranjero (Teo, Víctor, Teresa y Eugenio). Representan a personas que directa o indirectamente están vinculados a las artes, la cultura y a las transformaciones comerciales de los barrios donde habitan, algunos son dueños de restaurantes, librerías y cafés. Este grupo está sobre-representado por hombres solos, salvo el caso de Benjamín que llega con su esposa al término de su ciclo de vida cuando sus hijos han partido del nido. Al momento de la entrevista Teresa (n° de caso 6-4) y Eugenio (n°6-3) se consideraron pioneros en la recuperación de sus barrios por diferentes razones que se revisan a partir de sus historias de vida y relatos sobre su arribo.

*Teresa (n° 6-4)* tiene 45 años, es separada, no obstante actualmente está en pareja. Tiene tres hijos. Llegó al barrio Bellas Artes en el año 1998. Es administradora de empresas y propietaria del Emporio La Rosa como se muestra en la Figura 6-2. Habita en un departamento antiguo del barrio Bellas Artes, con vista al Parque Forestal, es decir en la zona más exclusiva del centro histórico de la ciudad. Teresa nace en una de las comunas más exclusivas de Santiago, en Vitacura y la mayoría de sus redes sociales se localizan en la zona de altos ingresos, aunque reconoce en la entrevista que varios de sus amigos habitan incluso en su mismo edificio. Se siente pionera por el rol que asumió en la transformación de un antiguo almacén de barrio

cuyo uso posterior fue de bodega, hasta que ella emprende el negocio de un café una gelatería. Ya instalada en el barrio Bellas Artes, luego de varios cambios de residencia dentro del centro de Santiago y también, en el cono oriente decide dar un giro a su vida e instala el café, en un escenario de transición y de deterioro.

**Figura 6- 2. Residencia de Teresa (caso n°6-4) y Emporio la Rosa. Barrio Bellas Artes**



Fuente. Contreras, Y., octubre, 2010.

Teresa reconoce que a mediados de los años noventa había calles bonitas en el barrio pero no un café o algo que invitara a la conversación y a la sociabilidad. Recuerda el café del teatro Ictus que era para un público específico ligado al arte y la cultura. También recuerda la pastelería árabe que sigue funcionando dentro del barrio después de 30 años. Reconoce que la recuperación del inmueble activó una serie de obras de mejoramiento urbano como la simple construcción de un paso de cebra en calle Monjitas que une los barrios Lastarria y Bellas Artes. Sin embargo, todas las obras de mejoramiento e incluso, su propio negocio llevó hartos años en consolidarse.

---

*“Esto ha sido una transformación del barrio, mía personal, de los consumidores, de mis clientes, del entorno, o sea todos en este barrio hemos tenido la bendición de abrírnos a cambiarnos a nosotros mismos pa que esto funcionara. Esto partió como un almacén 100%, con la única diferencia con respecto a todos los otros almacenes, que esto tenía estas tres mesitas. Nosotros nos instalamos por primera vez, después surgió café...¿cómo se llama el café aquí a la vuelta?...Abarzúa, también el café de las chiquillas de aquí de la esquina, uno en José Miguel de la Barra al frente, que tenía muebles y empezaron a prender lugarcitos. Nosotros éramos almacén/café, otros habían que tenían muebles y café, otros tenían café y una pequeña galería, que era el Abarzúa. Como que se fueron dando las mezclas, que en el fondo nos llenaron a nosotros de entusiasmo, pero que nos dificultaron mucho la pega en la municipalidad.” (Teresa, 45 años, barrio Bellas Artes).*

---

El relato de Teresa se asocia con la discusión que Peter William (1986) realizó sobre el rol de las mujeres en la recuperación de áreas centrales y en la generación de un proceso de

gentrificación. El tener acceso a una educación más avanzada “permite a muchas mujeres ejercitar sus opciones sobre que rol asumir...y muchas se ven motivadas a rechazar el suburbio (tanto física como mentalmente)” (Williams, 1986, p.69). Esto último invita a comprender la gentrificación no sólo como un proceso de reemplazo de una clase social por otra, sino también el rol del género y de la incorporación de la mujer al mercado laboral en la recuperación de los espacios centrales.

De forma complementaria, aunque asignando mayor valor a la compra y reciclaje de antiguos departamentos como residencia destaca el relato de *Eugenio (n° de caso 6-3)* (Tabla 6- 1). Eugenio es administrador de empresas de 52 años, perteneciente a la élite santiaguina y del campo del país. Nacido en Talca, al sur del país. Se declara uno de los pioneros en la recuperación de antiguos inmuebles deteriorados dentro del barrio Bellas Artes. Llegó en el año 1996 siendo su primera residencia el clásico de la arquitectura “el Edificio el barco” localizado en la intersección de las calles José Miguel de la barra y Monjitas tal como se muestra en la Desde el discurso de Eugenio se observa uno de los rasgos característicos de un proceso de gentrificación clásica, la reinversión urbana, el re-desarrollo y la reconversión de antiguas construcciones en períodos de transición. Eugenio capturó los beneficios de una residencia bien localizada, a un precio bajo durante la fase de deterioro y depreciación económica de barrios centrales (Smith, 1979) como Bellas Artes. A su vez, dicha elección le reportó beneficios económicos en términos de proximidad a su lugar de trabajo. El proceso descrito por Eugenio implica una gama amplia de cambios que vivió el barrio después del año 2000, entre éstos afluencia de nuevos habitantes, creación de una infraestructura de ocio, comercio e incluso turística (Van Criekingen y Decroly, 2003), a través de la construcción de nuevos hoteles, apart hotel y departamentos turísticos amoblados como el Santiago Suite Apartment, Mela Blue Apartment entre otros. A pesar de que barrios como Bellas Artes o Lastarria enfrentan desde el año 2000 procesos que envuelven cambios en la población no todos los nuevos habitantes son personas de altos ingresos socio-económicos. Lo significativo en ellos es que introducen cambios significativos en el medio ambiente urbano, a través de inversión en capital fijo (Clark, 2005), ya sea comercial, cultural y residencial.

---

*“Fui uno de los primeros, por dos cosas, uno en busca de mejores espacios para vivir y segundo, porque se estaba dando una oportunidad interesante de adquirir buenos espacios a precios más económicos. Estaba también buscando un poco de pega a través de esos espacios más grandes, a los cuales podía acceder, buscando un poquito más de independencia y de mejor calidad de vida y ese barrio me, siempre me interesó mucho. Llegué allá el 96 estaba recién empezando a poblarse como, se estaba produciendo el primer recambio. Vi a unos primeros amigos que arrendaron departamentos acá, porque estaban bien ubicados, eran bonitos y tenían buen precio. El recambio se asociaba a que muchos de sus antiguos dueños ya eran viejitos y no podían mantener su departamento, por costo y tamaño.” (Eugenio, barrio Bellas Artes)*

---

Desde el discurso de Eugenio se observa uno de los rasgos característicos de un proceso de gentrificación clásica, la reinversión urbana, el re-desarrollo y la reconversión de antiguas construcciones en períodos de transición. Eugenio capturó los beneficios de una residencia bien localizada, a un precio bajo durante la fase de deterioro y depreciación económica de barrios centrales (Smith, 1979) como Bellas Artes. A su vez, dicha elección le reportó beneficios económicos en términos de proximidad a su lugar de trabajo. El proceso descrito por Eugenio implica una gama amplia de cambios que vivió el barrio después del año 2000,

entre éstos afluencia de nuevos habitantes, creación de una infraestructura de ocio, comercio e incluso turística (Van Criekingen y Decroly, 2003), a través de la construcción de nuevos hoteles, apart hotel y departamentos turísticos amoblados como el Santiago Suite Apartment, Mela Blue Apartment entre otros. A pesar de que barrios como Bellas Artes o Lastarria enfrentan desde el año 2000 procesos que envuelven cambios en la población no todos los nuevos habitantes son personas de altos ingresos socio-económicos. Lo significativo en ellos es que introducen cambios significativos en el medio ambiente urbano, a través de inversión en capital fijo (Clark, 2005), ya sea comercial, cultural y residencial.

Al relato sobre la pionerización, se adicionan las observaciones propuestas por el arquitecto y urbanista *Benjamin* caso 6-7 (Figura 6-3) tiene 63 años, está casado, actualmente vive con su mujer. Sus hijos abandonaron el hogar parental hace más de diez años, condición que explica en parte la elección residencial por este barrio y por un departamento, luego de haber habido una casa amplia en uno de los sectores más exclusivos de la ciudad de Santiago la comuna de Vitacura, localizada al oriente de la ciudad. Llego al centro y al barrio por primera vez en el año 2000. Tal como Eugenio (n° caso 6-3) su primera residencia fue en el edificio el barco. Tal como Eugenio se cambió dos años después a un departamento en lo que a su juicio es la mejor calle de Santiago “Ismael Valdés Vergara”, es decir, el eje que enfrenta el Parque Forestal.

**Figura 6- 3. Antigua y actual residencia de Eugenio (caso n°6-3), barrio Bellas Artes:**



Fuente. Contreras, Y., agosto 2009.

Tanto Benjamín, como Teresa y Eugenio pertenecen a las elites santiaguinas y se localizan de forma concentrada y segregada. Recuerda que a su arribo habitaban en el barrio Bellas Artes ocupantes originales para quienes era difícil emigrar a otros sectores de la ciudad, en especial por razones económicas o bien, porque estaban en la última etapa del ciclo de vida. Eso hacía que el barrio tuviera un carácter de deterioro muy marcado. Benjamín recuerda lo oscuro de sus calles y lo peligroso que le resultaba caminar por José Victorino Lastarria, incluso por el Parque Forestal. A su juicio la recuperación del barrio se produce cuando la municipalidad de Santiago decide iluminar las calles y mejoramientos los espacios públicos después del 2003. Una de las principales intervenciones que recuerda fue la remodelación de la Plaza Mulato Gil.

---

*En algún momento el deterioro en el barrio cambió, especialmente cuando la municipalidad de Santiago incorporó dentro de sus prioridades recuperar esa zona del barrio...Eso fue como en el año 2004, 2003 por ahí. Ellos deciden iluminar las calles: ese es un hecho que aparece demasiado mínimo pero que tiene un impacto bestial: cuando no hay luz el lumpen se va a la penumbra y se metió hacia el centro y hoy está desconcentrado en todos los paseos peatonales como Huérfanos. Este fue el primer paso: se iluminó, se arreglaron las veredas, se hicieron los estacionamientos en Puente. La Plaza Mulato estaba funcionando cuando nosotros llegamos. Se hizo el MAVI que fue un gancho. Y ahí vimos nosotros un cambio en el público, la gente.*

---

Desde su visión arquitectónica y urbanística Benjamín asegura que la recuperación del barrio Bellas Artes se asocia al bajo valor de sus propiedades a fines de los años noventas e inicios de los años 2000, constituyéndose en una alternativa económica frente al proceso de expansión. Su relato es coherente con las propuestas realizadas por la Cordesan y con el estudio que demostró que invertir en el centro a inicios de los años noventas era 16 veces más económico que hacerlo en la periferia:

---

*En algún momento el valor del m<sup>2</sup> de venta en el centro era un 30% más barato que las alternativas que existían en otros lados y eso actuó como gancho para que muchos vinieran a vivir aquí, especialmente aquellos que valorizaban la vida urbana. Eso junto con una cantidad de ventajas: calidad de construcción, dimensiones, calidad de construcción. Un DFL del centro es de 140 m<sup>2</sup> en el centro es de 180 m<sup>2</sup> y con espacialidades distintas.*

---

El arribo de los gentries pioneros, tuvo un fuerte impacto en las calles de los barrios Bellas Artes y Lastarria, menos representativos en los barrios Brasil y Yungay donde la consolidación cultural y comercial se ha ido modificando, en especial porque a éstos últimos llegan habitantes de ingresos medios altos, medios y medios bajos. Los gentries pioneros de los barrios Bellas Artes y Lastarria estimularon o protagonizaron su recuperación residencial, comercial y cultural visibilizado hoy a partir de su consolidación como núcleos de oferta gastronómica, galerías de artes, cafés y tiendas de diseño. Dicha pionerización también ha sido tempranamente por algunas minorías sexuales quienes se han convertido en actores visibles en los espacios públicos y culturales creando un estilo de vida alternativo caracterizada por la industria del ocio y consumo como restaurantes, boutiques, galerías de arte y cafés. Ellos representan una comunidad cada vez más creciente en las áreas centrales y en el rol de recuperación de antiguas casonas o departamentos dentro de los barrios Bellas Artes, Lastarria, Brasil y en menor medida en Yungay.

Tal como lo indagó Castells (1983<sup>42</sup>) al estudiar San Francisco “los gays estaban preparados para convertirse en los nuevos gentrificadores porque “muchos eran hombres solteros, que no tenían una familia que mantener, eran jóvenes, y tenían relativamente una economía prospera” (Castells, 1983, p.160). La clase media gay entrevistada, tiende mayoritariamente a residir en departamentos antiguos del barrio Bellas Artes y Lastarria y son asiduos visitantes de las nuevas ofertas comerciales y culturales de los barrios. Así, las minorías sexuales, especialmente los gays se han convertido en actores visibles dentro del barrio Bellas Artes, Lastarria y en menor medida en Brasil. Ocupan el parque Forestal o Brasil como espacio de socialización, frecuentan los comercios, galerías artes, cafés, entre otros sitios dentro de las áreas de estudio y por sobre todo, se convierten en habitantes activos en la recuperación y promoción del cuidado de los espacios centrales. Tanto en los espacios públicos, culturales y en los barrios de estudios estos grupos han tenido “un singular efecto sobre las culturas urbanas” (Zukin, 1995).

---

<sup>42</sup> citado por Slater 2002



### 6.1.2. Gentries sucesores: sumándose al proceso de consolidación urbana, cultural y residencial de algunos barrios desde 1994 en adelante

Los gentries sucesores responden a personas de ingresos medios y medios altos respecto al conjunto de entrevistas pero con menores ingresos respecto a los gentries (Tabla 6- 1). Sus ingresos per cápita oscilan entre 1,6 millones de pesos (US\$ 2.678) y los 413 mil pesos (US\$ 853). Se trata principalmente de clases medias con trayectorias socio-profesionales y económicas ascendentes. Algunos acceden a departamentos antiguos, otros en cambio al tener menores ingresos optan por comprar departamento lofts. Sólo un caso compra un departamento nuevo dentro del barrio Lastarria. Esta categoría agrupa a individuos más jóvenes respecto a los pioneros. Sus edades fluctúan entre 29 y 52 años. Mayoritariamente viven solos, existiendo tres casos de hogares biparentales con 1 hijo. A diferencia de los pioneros, dentro de éste grupo existen tres arrendatarios. De forma sucesiva siguen los gentries sucesores, es decir a los que llegan a los barrios en estudio después que los gentries pioneros, sumándose al proceso de cambio urbano y residencial. Existen tres casos que llegan a los barrios antes del año 2000. Se trata de Marcelo (n° caso 6-17), Pablo (n° de caso 6-16) y, finalmente Rodrigo Sepúlveda (caso n°6-15) quienes habitan en los barrios Yungay, Brasil y Concha y Toro, respectivamente. Estos tres casos no fueron clasificados como pioneros, ya que al momento de su arribo los barrios estaban insertos en la densificación, verticalización y recuperación de algunos cités y pasajes como parte de las estrategias del Plan de Repoblamiento. En los tres casos acceden a viviendas antiguas deterioradas, deshabitadas que posteriormente rehabilitaron tanto para la residencia (Pablo y Rodrigo), así como también para la inversión inmobiliaria, especialmente la construcción de edificios lofts (caso de Marcelo).

El caso de *Marcelo caso 6-17* apuesta por un pasaje histórico y patrimonial dentro del barrio Yungay (el pasaje Lucrecia Valdés, Figura 6-4) cuyas propiedades estaban en una fuerte condición de deterioro al momento de su arribo.

**Figura 6- 4. Residencia de Marcelo (caso n°6-17). Loft Lucrecia Valdés n°359, barrio Yungay**



Fuente. Contreras, Y., abril 2009.

Para el Plan de Repoblamiento la rehabilitación de inmuebles antiguos no era su prioridad, los esfuerzos más bien se concentraban en generar una nueva oferta inmobiliaria mayoritariamente en sitios baldíos (Aravena, 2003, 2006), ya que resultaba más rentable que apostar por el reciclaje. Marcelo llegó al barrio en el año 1994 siendo su comuna de origen Quinta Normal (pericentro poniente de la ciudad, figura 1-1) y su última residencia Ñuñoa localizada en la

zona suroriente de Santiago. Junto a un amigo extranjero compraron una antigua casa en el pasaje Lucrecia Valdés (Figura 6-4), a través de un remate. La propiedad la compró en sólo 10 millones de pesos (US\$ 20.000) en el año 1995 cuando el barrio comenzaba a consolidarse y aumentar el precio del suelo en el marco del Plan. Su propietario vivía en Las Condes, en la zona oriente de la ciudad quien trabajaba en un canal de televisión. Según cuenta Marcelo, el propietario era de altos ingresos y la propiedad era administrada por un residente del barrio. Marcelo se siente pionero en la recuperación del barrio Yungay, aunque reconoce que desde mediados del año 2000, algunos inversionistas extranjeros como Cristián Quemada dueño de la empresa “Espacios 2000 limitada” había comprado antiguas casonas en el mismo pasaje y en otras calles aledañas a su residencia. A dicho proceso se fueron lentamente sumando antiguos residentes, preocupados por la recuperación del patrimonio histórico y residencial del barrio Yungay y Brasil.

El reciclaje de la casona comprada por Marcelo significó una inversión aproximada de 60 millones de pesos (US\$124.000) los que posteriormente recuperó y se duplicó una vez que el banco y el mercado de suelos había revalorizado la inversión no sólo por la transformación a 6 edificios lofts, sino también porque la zona había comenzado un lento proceso de gentrificación, asociada principalmente a la llegada de profesionales y artistas. Marcelo construyó 5 departamentos loft cuyas superficies oscilan entre los 56 y los 83 m<sup>2</sup>. Lo interesante, es descubrir diferentes iniciativas de reciclaje al frente de la residencia de Marcelo, destacando por ejemplo la residencia de lofts “Doña Lucrecia” (Figura 6- 5) con un total de 12 departamentos. Según el relato de Marcelo, la residencia Doña Lucrecia era ocupada por una familia de ingresos medios que asume la propiedad luego de una sucesión, aunque posteriormente la venden a inversionistas inmobiliarios que transforman finalmente la propiedad en departamentos lofts.

**Figura 6- 5. Residencia lofts “Doña Lucrecia” frente a la propiedad de Marcelo.**



Fuente. <http://metropolitana.evisos.cl/fotos-del-anuncio/espectaculares-y-uacutenicos-lofts-dontildea-lucrecia-id-79949>

Marcelo asegura que en los inicios de su negocio inmobiliario los principales demandantes eran extranjeros que venían a la ciudad de Santiago por trabajo. Vivían entre uno y dos años y se informaban de su proyecto a través de diferentes libros de viaje. Desde el año 2000 su público demandante fue mutando. Hoy, llegan más profesionales jóvenes, principalmente chilenos. Tal como se informó con los resultados del censo 1992 y 2002 y los datos de METAL, la mayoría de sus arrendatarios provienen de otras ciudades del país, en especial de Viña, Talca y Curicó lo que avala la tesis de una fuerte migración intra-regional por trabajo o estudio. A ellos se sumaron otros profesionales que provienen de diferentes comunas, tanto del cono oriente (Providencia y Ñuñoa), como así también de comunas periféricas como Maipú y Peñalolén. En el relato de Marcelo se descubre que dentro de las principales motivaciones declaradas por sus inquilinos es la proximidad al trabajo, el valor del reciclaje y la arquitectura lo que motiva tanto a extranjeros o nacionales a preferir un hábitat dentro del barrio. Se trata por tanto, de un “movimiento de familias de clase media hacia zonas urbanas que hacen aumentar el valor de inmuebles y arrastran como efecto secundario la exclusión de familias más pobres” (Bourdin, 1989, citado por Authier, 203:105).

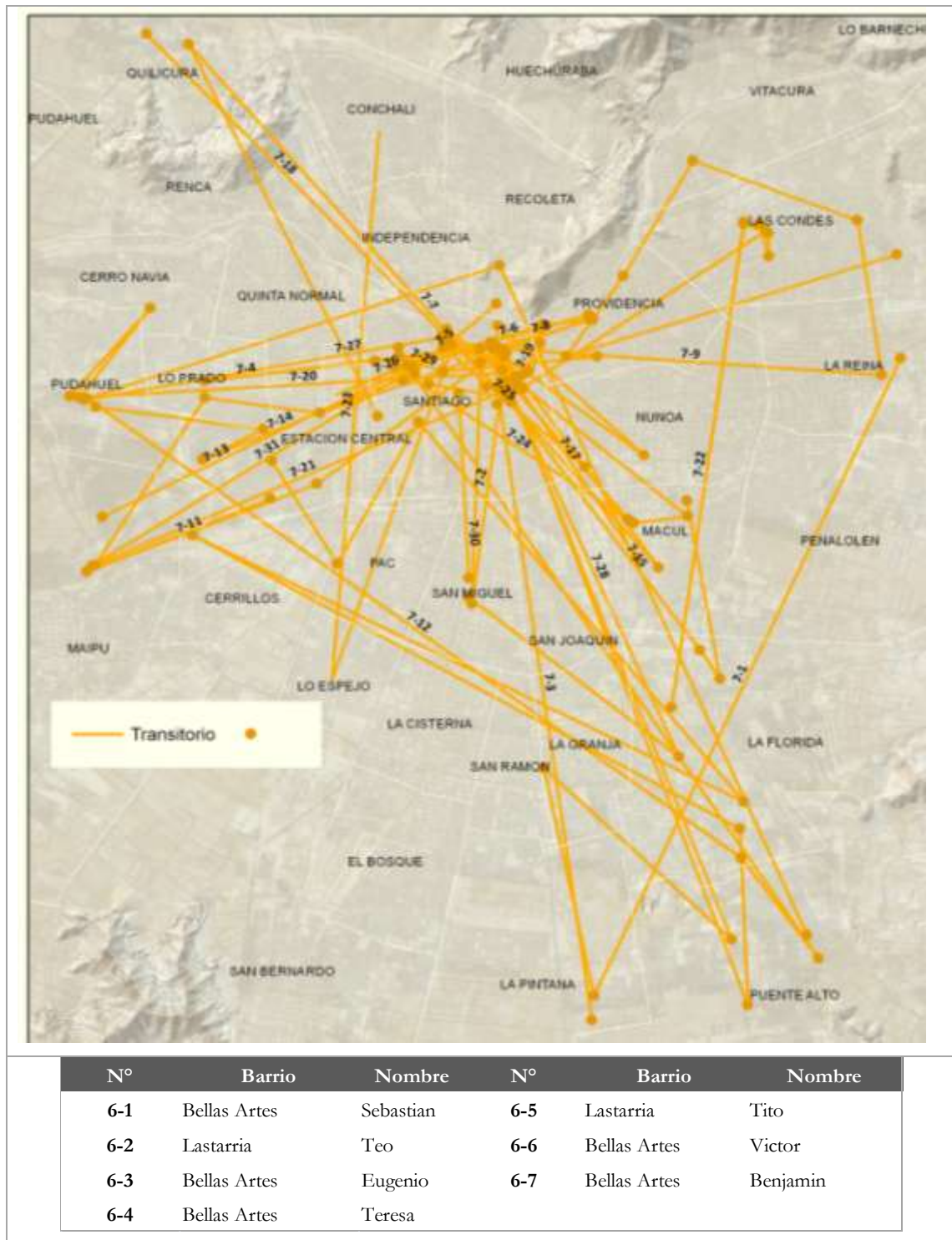
## **6.2. Trayectorias socio-profesionales, residenciales y familiares de gentries pioneros y sucesores**

Este apartado aborda las trayectorias socio-profesionales y los recorridos residenciales y familiares de los gentries pioneros y sucesores. Existen algunas diferencias entre ambos grupos, ya que algunos pioneros son miembros de las élites santiaguinas y su patrón de movilidad residencial abarca diferentes comunas del cono oriente de altas rentas, en cambio los gentries sucesores en la mayoría de los casos se mueve por diferentes comunas de la ciudad de Santiago e incluso, de otras ciudades del país. Se agregan antecedentes generales sobre su grupo familiar, el número de etapas de sus trayectorias, la fecha de llegada al barrio de quienes provienen de otras ciudades del país, entre otros. La pauta de la entrevista ahondó más sobre sus prácticas espaciales y estilos de vida razón por la que sólo se esbozan característicos generales de sus trayectorias residenciales y biografías individuales y familiares.

### **6.2.1. Trayectorias residenciales generales a gentries pioneros y sucesores: intensidad y formas de movilidad residencial a escala metropolitana**

A partir de las entrevistas se determinó el lugar de nacimiento de los gentries así como también, su lugar de residencia y los diferentes espacios residenciales recorridos por los entrevistados. Sumando todos los lugares donde han vivido los entrevistados, tanto gentries pioneros como sucesores se realizó un mapa presentado en la Figura 6- 6. Espacios habitados por gentries pioneros y sucesores dentro de la ciudad de Santiago que muestra cada uno de los puntos habitados por los residentes, sin incluir información del tiempo de residencia, ya que para todos no se tiene mucha precisión sobre el tiempo de residencia en cada lugar. En color azul aparecen los recorridos residenciales de los gentries pioneros y en celeste el de los gentries sucesores. Tal como lo proponen Dureau et al (2006) el recorrido de los habitantes se revela a partir de los espacios habitados y de sus localizaciones, todas ellas reflejadas en los mapas de densidad residencial derivadas de las encuestas biográficas generales realizadas a los entrevistados cuyos análisis revelan cada uno de los lugares habitados y el tiempo de permanencia en ellos.

Figura 6- 6. Espacios habitados por gentries pioneros y sucesores dentro de la ciudad de Santiago



Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre Agosto 2009-Agosto 2010.

Dos principales reflexiones derivan del análisis cartográfico presentado en la Figura 6- 6: la mayoría de los cambios de residencia de los gentries pioneros y sucesores se produce dentro de la comuna de Santiago, en barrios próximos a la residencia actual, y en el caso de las élites sus movi­lidades residenciales se producen espacios de contigüidad entre la zona nororiente de la comuna de Santiago y el cono oriente de altas rentas. Esto alude al poder de atracción y a la fuerte movilidad de proximidad en torno a los barrios patrimoniales como Bellas Artes, Lastarria, Brasil y República. Lo anterior no es signo de “inmovilidad”, más bien reafirma la fuerza de retención de los barrios anteriormente señalados y a su vez, reflejan recorridos residenciales coherentes a los estilos de vida de los gentries, independiente de su edad y del ciclo de vida que atraviesen.

Las principales características de las trayectorias residenciales de los entrevistados se resumen en la Tabla 6- 2 cuyo orden considera el lugar de nacimiento de los gentries tanto pioneros como sucesores, así como también los cambios de residencia, la residencia anterior y la duración de la residencia actual. Las figuras también advierten la fuerte movilidad intra-barrios del centro tanto para pioneros como para sucesores. La diferencia entre ellos está marcada en que los pioneros tienen una movilidad en sentido nor-oriente, buscando la zona más exclusiva del centro de Santiago (Bellas Artes-Forestal). A su vez, ese patrón de movilidad residencial interna participa por sí misma en mantener la división social del espacio de los barrios Bellas Artes-Lastarria. Los sucesores en cambio, se mueven por diferentes sectores de la comuna de Santiago, en especial por barrios de la zona norponiente, entre éstos Yungay y Brasil, o bien provienen de comunas pericentrales contiguas.

**Tabla 6- 2. Tipos de migrantes, cambios de residencia y duración en la residencia actual de los gentries**

Barrio	Nombre	Lugar de Nacimiento (comuna)	Tipo migrante	Residencia anterior	Cambios de residencia	Duración residencia actual
Brasil	Pablo V.	Puerto Montt	Migrante externo	Mismo barrio	2	13
Lastarria	Tito	Viña del Mar	Migrante externo	Mismo barrio	4	12
Brasil	Rodrigo	Punta Arenas	Migrante externo	Mismo barrio	15	12
Bellas Artes	Eugenio	Talca	Migrante externo	Mismo barrio	8	11
Bellas Artes	Sebastian	Chillan	Migrante externo	Mismo barrio	8	8
Brasil	Victor	Calama	Migrante externo	Mismo municipio (barrio Concha y Toro)	4	11
Bellas Artes	Natalia	Concepción	Migrante externo	Mismo municipio (Centro Histórico)	13	2
Lastarria	Marcela	Temuco	Migrante externo	Pericentro Poniente (Est. Central)	5	2
Brasil	Eileen	Estados Unidos	Migrante extranjero	Mismo municipio (barrio Bellas Artes)	5	4
Brasil	Isabel A.	Santiago	Mismo municipio	Periferia Oriente (La Reina)	11	3
Lastarria	Alejandro	Barrio República	Mismo municipio	Pericentro Oriente (Providencia)	5	2
Bellas Artes	Teresa	Vitacura	Nativo (Cono oriente)	Mismo municipio (barrio Brasil)	4	12
Bellas Artes	Benjamín	Vitacura	Nativo (Cono oriente)	Pericentro Oriente (Vitacura)	3	8
Bellas Artes	Victor	La Reina	Nativo (Cono oriente)	Mismo barrio	5	7
Yungay	Marcelo	Quinta Normal	Nativo (Pericentro Santiago)	Pericentro oriente (Ñuñoa)	3	17
Yungay	Marcelo	Quinta Normal	Nativo (Pericentro Santiago)	Pericentro oriente (Ñuñoa)	3	11
Lastarria	Teo	Lo Espejo	Nativo (Pericentro Santiago)	Mismo barrio	9	7
Brasil	Cristián	Villa Portales	Nativo (Pericentro Santiago)	Pericentro Poniente (Est. Central)	5	11

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009 y Agosto 2010.

De la Tabla 6- 2 se desprenden cuatro tipos de migrantes: migrantes externos que provienen de otras comunas del país, especialmente del sur; 1 migrante extranjero de origen americano; 2 casos nacidos dentro de la misma comuna pero en un barrio distinto al habitado actualmente y, finalmente los nativos de Santiago cuyos orígenes residenciales están ligados al cono oriente en el caso de las élites y de comunas pericentrales. En la migración desde el exterior a la Región y Área Metropolitana de Santiago (A.M.S.) destacan como corrientes significativas aquellos gentries que provienen desde ciudades del sur del país, específicamente de Talca, Chillán, Concepción, Temuco, Puerto Montt y Punta Arenas. A ellos, se suma una persona que nace en Viña del Mar y otra en la ciudad de Calama, en el extremo norte del país. A este movimiento externo, se superponen otros entrevistados como Isabel (caso n° 6-14) y Alejandro (caso 6-9) que nacen dentro de la comuna de Santiago. Excepcionalmente, existe un caso de un inmigrante extranjera (Eileen, caso n°6-13) de altos ingresos, abogada y periodista quien llega desde Estados Unidos a probar suerte en la ciudad de Santiago, donde tenía algunos vínculos previos, especialmente con algunos miembros de comunidades judías:

---

*“Me vine por suerte, la verdad quería irme de Estados Unidos. Vivía en Washington DC y decidí cambiarme, no sé, por un cambio, nada más que eso. Llegué primero a Providencia entre El Eliodoro Yáñez con Los Leones por medio de una amiga que tenía como contacto desde Estados Unidos. Llegué más o menos como el 2004. Viví en Providencia pero no me gustaba me parecía un lugar frío, aburrido, así es que me dije, me voy a vivir al centro, así llegué al Barrio Bellas Artes, que no era tan bonito como ahora.” (Eileen, abogada y periodista, soltera, sin hijos, 39 años).*

---

Dentro de los migrantes internos, existen tanto gentries pioneros como sucesores. En cuanto a los nativos en la ciudad de Santiago algunos gentries pioneros como Teresa (caso n°6-4), Benjamín (caso n° 6-7) y Víctor C. (caso n°6-6) nacen en el cono oriente, los dos primeros en la comuna de Vitacura y el tercero en La Reina. El resto, de los nativos nace dentro de comunas pericentrales como Quinta Normal, Estación Central y Lo Espejo, e incluso, existen dos casos de nativos dentro de la misma comuna de Santiago, específicamente en los barrios República (caso Alejandro) y Brasil (Isabel), mencionados precedentemente. Dentro de éste grupo y a diferencia de los transitorios, las migraciones desde el resto del A.M.S. no son significativas; más bien existe una fuerte movilidad por contigüidad socio-geográfica o migraciones desde el exterior del A.M.S. En términos de los recorridos residenciales, las élites tienden a cambiar de residencia en comunas de similares ingresos, todas ellas concentradas en el cono oriente de altas rentas, específicamente entre las comunas de Vitacura, Las Condes, Providencia y Ñuñoa, primeros núcleos residenciales que acogieron a las clases altas que abandonaron el centro de Santiago a inicios de los años cincuentas. Dentro de los tipos de habitantes estudiados, los gentries al igual que los decadentes son los más móviles. Los gentries pioneros que nacen en otras ciudades del país o que provienen de otras comunas pericentrales, exceptuando el cono oriente, tienen más de 5 cambios de residencia, existiendo algunos casos que llegan a más de 8 cambios, entre éstos Rodrigo S. con 15 cambios (caso n°6-15), Teo con 9 y (caso n° 6-2) Sebastián con 8 (caso n°6-1). A su vez la identificación de la localización del alojamiento precedente de los gentries pioneros y sucesores permite en efecto destacar igualmente la existencia de una importa movilidad intra-barrios, ya sea dentro de la misma zona 2 Bellas Artes-Lastarria o bien, dentro de la zona 3 Brasil-Yungay. Esta movilidad interna se caracteriza por una fuerte inclinación en dirección a la parte nor-oriente de la comuna de Santiago la más valorizada en términos de precios de suelos, precios de vivienda y oferta cultural y comercial. Este movimiento es significativo entre los gentries pioneros, quienes además pasan de un alojamiento de pequeña talla a otro de grandes dimensiones dentro del

mismo barrio, o también pasan de un alojamiento no rehabilitado a otro rehabilitado cambiando a su vez el estatuto de ocupación.

### 6.2.2. Trayectorias socio-profesionales diferenciadas

Fue difícil establecer qué es lo que hace diferente a los gentries pioneros y ascendentes respecto de sus familias de origen, en especial, porque la pauta de entrevista recorre de manera tangencial la historia de vida de los entrevistados, y también porque muchos de éstos rehusaron contar la condición económica y social de sus padres. Esta explicación es parte de las posturas críticas planteadas por los investigadores sobre movilidad residencial, en especial por Lelièvre et al (2006). Los autores sostienen que generalmente se acude exclusivamente a la movilidad profesional y social de los individuos y sus padres una vez que éstos han finalizado sus estudios y no se compara dicha movilidad intergeneracional entre individuos y familiares en el mismo momento de su ciclo de vida. Asumiendo el sesgo, se establecen algunos relatos que revelan las trayectorias sociales ascendentes o similares de los entrevistados respecto al hogar parental.

#### 6.2.2.1. Gentries pioneros: trayectorias socio-profesionales similares a las del hogar parental

Las primeras exploraciones derivadas de las entrevistas revelan que en un gran número de entrevistados, sus madres son dueñas de casas, menores son los casos de madres que ejercían una actividad profesional, en especial profesoras, abogadas y educadoras de párvulos. En el caso de los gentries pioneros, algunos de sus padres eran economistas, otros empresarios y dueños de fundos. En algunos casos, los padres de los gentries sucesores eran empleados públicos, personal ligado a las fuerzas armadas, obreros y técnicos en diferentes especialidades. Gran número de sus padres tenía contratos formales con empresas del Estado, aunque existían menores casos de trabajadores independientes. Si bien algunos gentries mantienen la condición socio-profesional de sus padres e, incluso algunos alcanzaron mayores ingresos respecto a ellos en una trayectoria socio-profesional ascendente están sometidos a trabajos más flexibles, menos estables e independientes.

Dentro de las ocupaciones actuales de los gentries pioneros la mayoría de ellos tiene trabajos estables, de un lado porque son empresarios, algunos propietarios de nuevos emprendimientos comerciales (Teresa caso 6-4), otros dueños de empresas de turismo (Eugenio caso n°6-3), oficina de arquitectura (Benjamín caso n°6-7), del otro porque pertenecen a empresas del Estado siendo empleados públicos con contratos estables, especialmente en los casos de Teo (n° 6-2 y Víctor n°6-2). La excepción dentro de este grupo es Tito (caso n°6-5) quien a pesar de no tener profesión se declara “decorador de interiores”, asegurando que a lo largo de su vida su trayectoria social y económica ha ido en ascenso.

*Tito (n° caso 6-5)*, es soltero, sin hijos, vive solo en el barrio Lastarria, específicamente en calle Namur. Su actual residencia se presenta en la siguiente figura y representa a los gentries que tiene una movilidad intra-barrio central, pasando de una residencia de menor tamaño a otra de grandes dimensiones. Tiene más de 60 años y se declara decorador de oficio, aunque reconoce que trabaja como encargado de visuales de dos empresas la “Magui and son” y la “Rif card”, ambas localizadas en el norte de la ciudad, específicamente en la comuna de la periferia compacta de la ciudad “Quilicura”. Nació en el balneario de Viña del Mar situado a

120 kilómetros de la ciudad de Santiago por la ruta 68. Vivió en uno de los barrios más antiguos y exclusivos de Viña “Recreo” durante tres años, luego de la muerte de sus padres cuyos orígenes sociales eran bajos se traslada con unos familiares a otra zona dentro de Viña denominada “Miraflores”. Posteriormente cambia a la zona 5 norte, es decir en casi 17 años tuvo tres cambios de residencia dentro de la misma ciudad de Viña del Mar. Llega a Santiago a los 18 años aproximadamente, específicamente a la comuna de Providencia. Vivió ahí en un departamento de propiedad de su madrina, una mujer dueña de casa pero de ingresos medios altos cerca de la municipalidad de Providencia en plena avenida Pedro de Valdivia. En Providencia vivió aproximadamente hasta los 30 años. Su madrina decidió comprar un departamento en pleno centro histórico de la ciudad, específicamente en el paseo Huérfanos, ya que consideraba que vivir en Providencia la mantenía desconectada con el resto de sus redes sociales y familiares. En calle Huérfanos habitó un departamento de más de 100 metros cuadrados, entre los años 1980 y 1998. Cuando su madrina muere comenzó a buscar diferentes alternativas residenciales que se ajustaran a su situación económica, ya que no tenía profesión, pero sí varios contactos con amigos y otras redes sociales asociadas al arte y la cultura. Declara haber tenido trabajos esporádicos y gran parte del soporte económica provenía de su madrina. Buscó varios departamentos dentro del centro, en especial porque siempre ha tenido valoración por los lugares centrales. Finalmente, se fue acercando hacia la zona más exclusiva del centro y, con recursos propios y algunos ahorros encontró su actual residencia en el año 1998, específicamente en calle Namur dentro del barrio Lastarria.

**Figura 6- 7. Residencia de Tito (caso n°6-5), barrio Bellas Artes**



Fuente. Contreras, Y., octubre 2010.



Tito accedió a su actual residencia, recorriendo el barrio. Se siente pionero en la recuperación del barrio tal como se observa en los relatos de Teresa (caso n° 6-4; Eugenio n°6-3 y Benjamin 6-7) y representa a su vez, al estereotipo de artista que describieron Ley (1980) y Zukin (1989) como significativos de un proceso de gentrificación y recomposición sociocultural. Compró un departamento de 120m<sup>2</sup> a 18 millones de pesos (US\$ 38.000), valor que a la fecha sea quintuplicado, de un lado por la revalorización del barrio después del año 2000 y también, porque invirtió muchos recursos en su reciclaje.

---

*“Llegué a mi edificio, preguntando. Tiene una terraza grande y está ubicado en Namur. Le construí piscina. Compré el edificio en 18 millones y es 120 m<sup>2</sup>. Construí piscina con lapislázuli. La piscina no es siútica. El departamento es entretenido. Es de los chicos del edificio, ya que el resto miden 240 m<sup>2</sup> y los dos últimos pisos son de 120 m<sup>2</sup>”. (Tito, diseñador, soltero, caso n°6-5, residente Bellas Artes)*

---

La historia ocupacional de Tito es difícil de comprender, en especial porque no es elocuente de aproximarnos a su oficio actual, pese al valor y el rol que hoy cumple dentro del barrio como su principal presidente y como uno de los personajes que ha puesto en valor la vida urbana en el barrio Lastarria. Es uno de las personas más nombradas por el resto de los entrevistados, en especial por su vocación de servicio y porque permitió que varios vecinos se conocieran y socializaran. Actualmente, Tito tiene dos trabajos, uno formal durante la semana en la tienda de diseño Magui and son y Rif card en Quilicura, aunque reconoce que durante el fin de semana trabaja en “arquitectura efímera”. Declara que sus ingresos son variables aunque generalmente no bajan del millón de pesos. Combina su trabajo, con aficiones por la pintura, la decoración y su trabajo dentro de la Junta de Vecinos.

Teo (caso n° 6-2) tiene 62 años y proviene de una familia donde su padre fue empleado público y su madre dueña de casa. A diferencia de Tito, ha tenido más de diez cambios de casa. Teo es arquitecto, , trabaja hace más de 20 años en un ministerio público de Chile y combina su trabajo formal, con clases particulares en algunas escuelas de arquitectura y consultorías ligadas a su profesión. Vive solo y sus ingresos son elevados (sobre 2,8 millones de pesos US\$ 5.800, sin considerar los ingresos adicionales asociados a sus trabajos de consultoría). Nace en la población Villa Sur, en la comuna de San Joaquín, localizada en la periferia compacta sur de la ciudad, aunque se declara habitante del centro, por cuanto sus padres tenían un departamento de la casa de empleados públicos en San Pablo con Banderas, zona norponiente de la comuna de Santiago. Villa Sur constituyó la primera propiedad de sus padres. Ahí vivió hasta los 13 años, luego regresaron por dos años a la casa del centro (San Pablo con Banderas). Entre los 14 y 16 años cursó sus estudios primeros en diferentes centros de estudios de la ciudad de Quillota (V Región). El cambio de residencia se asociaba a los traslados de empleo de su padre. Entre los 17 y 22 años regresa con sus padres a la casa del centro de Santiago, período en el que además inicia sus estudios de arquitectura en la Universidad de Chile. A los 22 años decohabita por primera vez, en ese tiempo comienza su trabajo profesional como director de obras del municipio periférico sur “La Granja” y decide vivir cerca de sus padres pero en el límite entre la comuna de Providencia y Santiago, específicamente en el Parque Bustamante. Ahí arrienda un departamento antiguo por un año aproximadamente.

---

*“Es en el área central donde siempre han existido posibilidades de adquirir una vivienda para la clase media”.  
(Teo, barrio Bellas Artes)*

---

A los 23 años y manteniendo el mismo trabajo, Teo se cambia nuevamente de residencia. Vive por primera vez en el barrio Bellas Artes, específicamente en calle Victoria Subercaseaux, como arrendatario de un departamento antiguo. En ese lugar vive aproximadamente cuatro años, para nuevamente cohabitar en casa de sus padres, en especial para acompañarlos. A los 30 años nuevamente decohabita y vive aproximadamente un año en la comuna de Providencia, específicamente en un departamento antiguo de las Torres de Carlos Antúnez. Luego parte a Roma (Italia) para especializarse en estudios de arquitectura. Vivió y estudió allá durante tres años. Después de Roma, nuevamente regresa a la casa de sus padres (tercera vez). Ahí vive un año aproximadamente, pese a tener un trabajo estable como Director de obras municipales. Decohabita nuevamente y se cambia a otro departamento antiguo en la calle Pérez Valenzuela comuna de Providencia. Accede por primera vez a la propiedad de un departamento a los 38 años, específicamente en Antonio Varas con Sucre (comuna de Providencia) lugar donde vivirá por cinco años aproximadamente. La compra se asocia a la oportunidad de venta del departamento y a su vez, porque le gustaba ese lugar, estaba bien conectado con su trabajo en la comuna de La Granja. Luego cambia de trabajo al Ministerio de Vivienda localizado en pleno centro, razón por la que se compra un segundo departamento en uno de los lugares que para él desde niño ha sido un sueño, vivir cerca del Parque Forestal. Se compró un departamento en la calle Coronel Bueras frente al parque –uno de sus sueños de infancia– aunque reconoce que su departamento se ubicaba en segunda fila, las residencias que miran el Parque ya en los años noventas eran costosos y muy valorados.

---

*“Cuando vivíamos en San Pablo con Bandera, yo era el mayor de tres hermanos y los papás nos iban a dejar al Parque Forestal mientras ellos hacían otras cosas. Me quedaba a cargo de mis hermanos. El parque fue nuestro lugar de paseos y juegos. De niño me encantaba mirar el Parque era un sueño tener un departamento mirándolo, los encontraba preciosos, me encantaban sus terrazas, me gustaba mirar un parque, mirar una ciudad abierta. Arquitectónicamente era lindo. Debo haber tenido un gusto por este lugar desde niño, y también de niño debo haber tenido gustos por la arquitectura.” Teo, barrio Bellas Artes.*

---

Vivió en Coronel Bueras (barrio Lastarria) en un departamento de 60 m<sup>2</sup> aproximadamente ocho años. Luego, a fines de la década de los años noventas se cambia unas cuerdas más cerca del Parque Forestal y accede a otro departamento, de mayores dimensiones (140 m<sup>2</sup>) a partir del dato entregado por unos amigos. Su tercera propiedad se localiza entre las calles Lastarria y Estados Unidos (Figura 6-8). Es un departamento con mucha luz, con orientación norte y comprado a bajo precio, aproximadamente 33 millones –US\$ 68.000 (año 1998).

Figura 6- 8. Vista al exterior del departamento de Teo (caso n° 6-2), barrio Bellas Artes



Fuente. Contreras, Y. a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010

Pese a que Teo reconoce que no es un inversionista inmobiliario su arribo a la zona en un período de transición lo convierte en pionero en la recuperación de antiguos inmuebles, pero también el acceso a este tipo de propiedades revela la selectividad de su compra, en especial porque la compra de un inmueble –que hoy se han valorizado sobre el 100%- es a través del “boca a boca” y entre los mismos, es decir, miembros del mismo nivel socio-profesional y económico

---

*“Siempre he estado ejerciendo como arquitecto o como urbanista, como investigador, como muchas cosas. No soy millonario ni nada parecido pero tengo un buen pasar. Además soy soltero y los ingresos quedan raspados, porque no tengo hijos que criar. Siempre ha aborrido, tengo lucas guardadas. Quería comprar hace tiempo, hasta que un amigo italiano que vivía en el departamento me pasó el dato, me puse en contacto con la corredora y terminé comprando.”*

---

*Eugenio (caso n° 6-3)*, administrador de empresas y dueño de una empresa de turismo, que si bien no cursó estudios universitarios como Teo ni tampoco realizó grandes especializaciones, su relación con la élite chilena y la condición económica de origen aseguran un adecuado nivel de vida y la posibilidad de acceder a la propiedad de una vivienda en cualquier parte de la ciudad.

---

*Yo soy self-made, empresario, me clasifico, porque no me titulé en la universidad. (Eugenio, caso 6-3, 52 años, barrio Bellas Artes)*

---

El relato de Teresa (caso n° 6-4) completa el panorama de las trayectorias sociales de algunos entrevistados designados como gentries pioneros. Víctor (caso n°6-6) prefiere no hablar de sus orígenes socio-residenciales, no obstante Teresa revela sus relaciones con las élites históricas de

la ciudad de Santiago, condición que la mantiene dentro de una movilidad social vertical por cuanto mantiene su condición social original:

---

*“Mis vínculos con el centro son históricos. Mi familia es de aquellas antiguas que tenían caserones en el centro, así importantes y yo crecí con historias de familiares como muy vinculados al patrimonio, me refiero al patrimonio no personal, sino que al patrimonio urbanístico. Mi papá, ponte tú, hablaba de su tata Domingo y era Domingo Fernández Concha, el del portal, me entendí, el cerro Santa Lucía también fue una obra de mi bisabuelo, de Vicuña Mackenna.” (Teresa, residente Bellas Artes).*

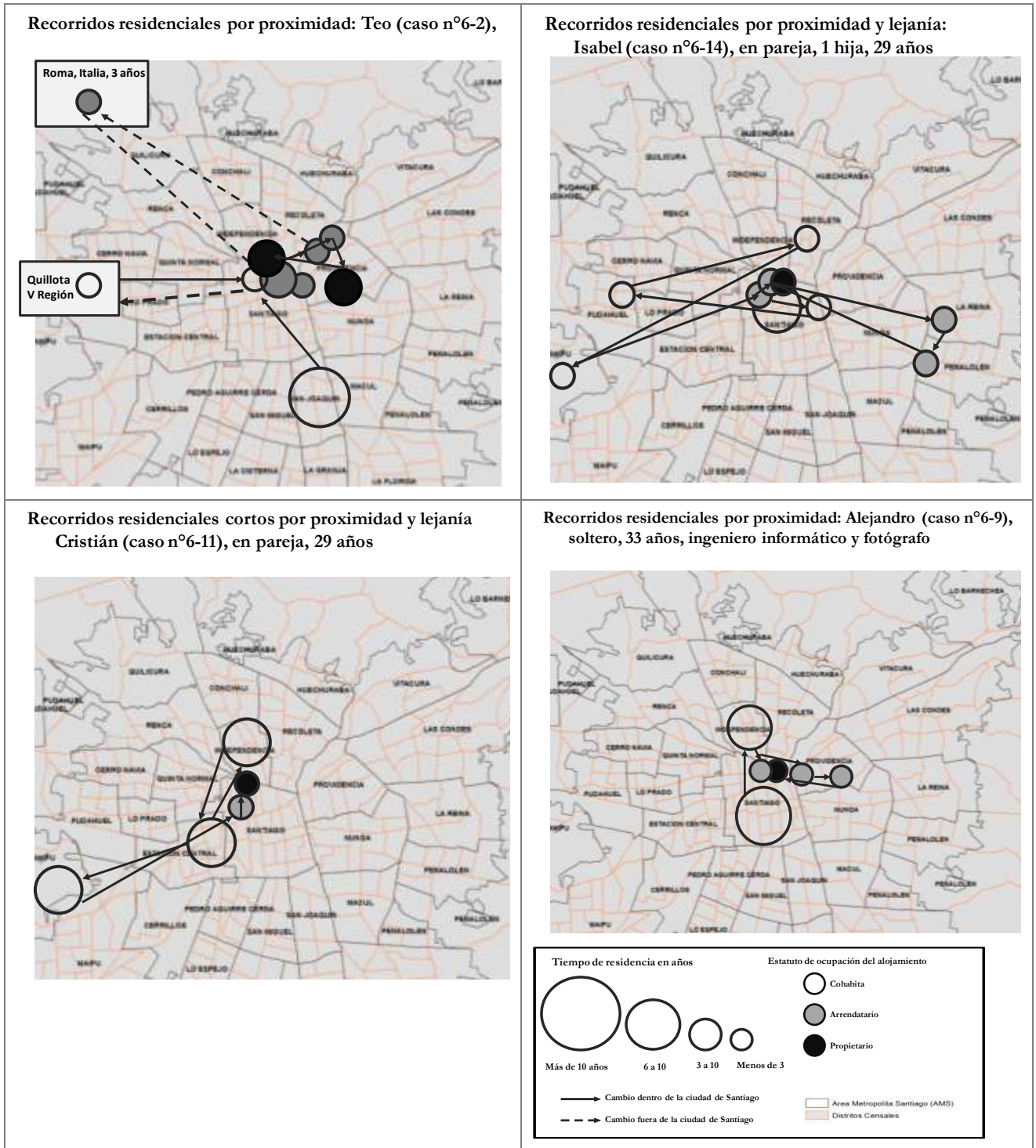
---

En la Figura 6- 9 <sup>43</sup> se resumen todos los cambios de residencia de Teo (caso n° 6-2-). Destaca su movilidad por proximidad al hogar parental, a excepción del momento en que viaja a Roma. A los recorridos de Teo se adicionan las trayectorias de tres gentries sucesores Isabel (caso 6-14) y Alejandro (caso 6-9). En la figura están representados el total de años que habitan los entrevistados, a través de círculos graduados. A ellos se superpone el tipo de movimiento en forma de flecha, considerando si éste se realiza al interior o exterior de la ciudad de Santiago. Se adicionan a los recorridos el estado de ocupación del alojamiento: un círculo en blanco indica la etapa en que el entrevistado cohabita en casa de sus padres o parientes; en círculo gris se designa cuando el entrevistado se convierte arrendatario y decohábita, finalmente en círculo negro se indica el momento en que es propietario de su residencia.

---

<sup>43</sup> Esta figura se realizó considerando la propuesta gráfica empleada por Dubucs (2008) en su tesis de doctorado.

Figura 6- 9. Trayectorias residenciales de 4 individuos entrevistados



Fuente. Contreras, Y. a partir de entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

### 6.2.2.2. Gentries sucesores: trayectorias sociales, residenciales y profesionales en ascenso respecto al hogar parental

A diferencia de los gentries pioneros, los sucesores generalmente sienten que sus trayectorias económicas y socio-profesionales han mejorado respecto al hogar parental. Isabel (caso n° 6-14) y Natalia (caso 6-8) declaran ser hijas de padres profesionales, no obstante la separación de éstos las mantuvo en una condición de vulnerabilidad económica que en reiteradas ocasiones obligó a sus madres a trasladarse a diferentes sitios de las ciudades con el propósito de articular localización residencial y proximidad laboral amparando así, el cuidado y la cercanía con sus hijas. Aquí se analiza exclusivamente el caso de Isabel, por la movilidad residencial que la caracteriza, y a su vez, porque su relato fue más completo respecto al de Natalia. Tal como se expuso al final del anterior apartado, la Figura 6- 9 resume las trayectorias residenciales de algunos gentries sucesores, en especial aquellos para los cuales se conoció mejor el relato sobre los cambios, y también por ser representativos de cambios de residencia por proximidad y por lejanía. Tres son los casos analizados: Isabel (caso n° 6-14, Alejandro caso n°6-9 y, finalmente Cristián caso 6-11).

*Isabel (caso n° 6-14)* residente de un lofts del barrio Brasil, es separada, tiene una hija aunque hace tres años tiene una nueva pareja con quien vive en un departamento lofts de la plaza Brasil. Tiene 29 años, está terminando su tesis de antropología, y trabaja como ayudante de investigación en la Universidad privada Academia de Humanismo Cristiano. Su pareja es diseñador de muebles para una empresa internacional y al igual que ella, son amantes de espacios con historia y con arquitectura tradicional. El gusto por la arquitectura los llevó a arrendar un departamento “lofts” dentro del barrio Brasil tal como se expone en la Figura 6-10. El departamento está dividido en tres pisos. El primer piso está consagrado al dormitorio de su hija, con acceso directo a la piscina, el patio del departamento. En el segundo nivel se encuentra el living, cocina, comedor y espacio de trabajo tanto para Isabel como para su pareja. En el tercer piso del lofts se ubica el baño y el dormitorio matrimonial.

La pareja de Isabel es el jefe de hogar, aunque Isabel recibe apoyo económico de su madre y del padre de su única hija (anterior matrimonio). Su historia familiar y residencial siempre ha estado vinculada con el centro de Santiago y, en especial con los barrios Brasil y Yungay, por tanto tiene una fuerte movilidad residencial por proximidad, aunque existen pequeños momentos donde su recorrido se realiza en la periferia suroriente de la ciudad (Figura 6- 9). Ella nació en el barrio Yungay, específicamente entre las calles Cueto y Catedral. Vivía en una casona antigua heredada de sus bisabuelos. Luego del terremoto de 1985, la vivienda fue demolida. Era una residencia de adobe típica de la arquitectura del barrio, con grande lámparas, con un gran jardín y con pasillos interiores. Asegura que sus cambios de residencia están asociados a la condición de “gitana” de su madre, y a sus cambios de localización del trabajo.

Figura 6- 10. Lugares habitados por Isabel (caso n° 6-14), barrio Brasil



Fuente. Contreras, Y., Octubre 2010 y 2011.

En sus 29 años, ha cambiado 10 veces de residencia tal como se muestra en la Figura 6- 9. Su madre es administrativa y siempre optó por arrendar departamentos, porque le resultaban más cómodos para un hogar formado por una madre e hija. El primer cambio de casa fue a sus 8 años. Se trasladaron a las torres San Borja en el barrio San Francisco, pleno centro histórico de la ciudad. Como siempre ahí articulaban localización residencial, colegio de Isabel y proximidad al trabajo de su madre. Vivieron en ese conjunto tres años. Posteriormente, su madre consigue trabajo en la municipalidad de Pudahuel y se trasladan hacia la zona periférica poniente de Santiago, en una comuna históricamente a estado ligada a clases medias bajas y bajas. Viven dos años en departamentos blocks localizados en avenida San Pablo con Teniente Cruz, en una zona de viviendas sociales y viviendas públicas entregadas por el Estado. La proximidad entre residencia y trabajo también se explica porque su madre necesitaba cuidar de su hija llevándola todos los días al colegio. De Pudahuel se cambió con su familia a la comuna de Recoleta (pericentro norte de la ciudad) y vivieron como arrendatarias dos años en un departamento antiguo. Cada cambio de casa significó para Isabel un nuevo colegio y nuevas sociabilidades. Luego mutaron a la comuna periférica poniente Maipú, vivieron ahí dos años aproximadamente. Arrendaron una casa, ya que ambas deseaban un lugar con mayor espacio y con patio. Para esa época Isabel ya tenía 18 años. A los 21 años decohabita y se independiza. Se traslada con su pareja de entonces –padre de su hija- a un departamento lofts del barrio Yungay, específicamente en las calles Esperanza y Libertad, en especial porque su pareja era diseñador y amaba las construcciones antiguas. Incluso, habitaron en los lofts reciclados por la inmobiliaria Espacios 2000 Limitada, con gran poder de transformación en el barrio Yungay. Ahí vivieron como tres años, perpetuando la condición de arrendataria heredada de su madre, pero también sujeta a su condición socioeconómica. Su pareja tenía su oficina en el primer nivel de lofts, y el segundo piso era usado como residencia. Cuando el tamaño del lofts se hizo insuficiente, decidieron trasladarse de residencia dentro del mismo barrio, y en la próxima manzana. En esa época, ya había iniciado sus estudios de antropóloga y la sede universitaria estaba a cuadras de su residencia en plena plaza Brasil lo que la anclaba aún más al lugar. Se casa a los 23 años y deciden con su pareja vivir en una casona entre las calles Huérfanos y Maipú (barrio Yungay) (Figura 6-10).

---

*“Nosotros nos hicimos amigos de Cristián Quemada, dueño de la empresa que rehabilitó varias casas como lofts. Éramos amigos con su señora. Siempre ofrecía arrendarnos, nos daba datos, ya que a él le gustaba que en sus departamentos lofts vivieran personas que valoraran la vida de barrio. Incluso mi marido, arrendó después un lofts sólo para su oficina, ya que él se dedicaba al diseño arquitectónico.” (... etc.)*

---

En el segundo loft del barrio Yungay, vivieron aproximadamente un año (Figura 6- 9). Nació su hija Isidora, lo que significó un cambio de barrio y de posición dentro de la ciudad. Del centro se trasladaron a la periferia oriente de altos ingresos dentro de la ciudad: “Teníamos a la Isidora, ya era necesario un cambio queríamos el patio, urgente, tirarnos al patio, jugar, tener mascota, bicicleta”. El relato de Isabel es parte del ciclo clásico de vida de las personas, cuando nacen los hijos los espacios periféricos resultan significativos, por valor y amplitud. Se fueron a la casa de una amiga en la comuna periférica oriente (de medianos altos y altos ingresos) “La Reina”. No sólo el ciclo de vida explicó el cambio de residencia y la posición periférica de su nueva vivienda, se sumó a ello la oportunidad de cuidar por unos meses la residencia de una amiga que partía a Miami. Pese a ello, Isabel reconoce que estaban en pleno proceso de compra de la vivienda cuando decidieron con su esposo separarse. En la comuna de la Reina vivió tres años, ya que estaba próximo al trabajo de su marido en la comuna de Providencia y al colegio de su hija en la comuna de Peñalolén. Luego de la separación, decidieron vivir con su



madre próximos al colegio de su hija. En ese lugar vivió dos años hasta que conoció a su actual pareja “Marcelo”, también diseñador quien se había comprado un departamento loft en plena plaza Brasil, convirtiéndose así en un habitante de retorno al centro. Actualmente el departamento lo comparten con su nueva pareja y su hija, quien asiste a un colegio a cuatro cuadras de su nueva residencia. La estabilidad socioeconómica de Isabel se asocia al apoyo de su madre, pero también al sustento de su pareja quien tiene un trabajo estable y bien remunerado.

*Cristián* (caso 6-11, Figura 6- 9) residente de un lofts del barrio Brasil, tiene recorridos residenciales próximos a la familia de origen, tal como Isabel (caso 6-14). Sus vidas están ligadas en dos sentidos: las fracturas familiares que explican en parte sus recorridos residenciales y el constituirse en habitantes de retorno al centro, ya sea por elección o bien, porque iniciaron un nuevo ciclo de vida luego de una ruptura matrimonial (caso de Isabel). La diferencia entre ambos, está marcada en que Cristián tiene un trabajo estable en la empresa privada Metro S.A. Primero estudió técnico eléctrico en la Universidad de las Américas y luego continuo sus estudios de ingeniería informática. Actualmente se especializa realizando estudios de posgrados en la Universidad Católica de Chile. La resume en primer lugar, las trayectorias residenciales por proximidad y lejanía en el caso de Isabel, especialmente marcadas por los cambios de trabajo de su madre, pero también se exponen situaciones similares como las de Cristián (caso 6-11) co-residente del barrio Brasil, y la de Alejandro (caso 6-9) residente del barrio Lastarria.

Cristian vive con su pareja una mujer profesional que tiene una hija y que también es separada. Es propietario de un departamento lofts (entre 55 y 60 m<sup>2</sup>) en pleno barrio Brasil, y sus ingresos mensuales bordean 1,8 millones de pesos (US\$ 3.800).

---

*“Estudié ingeniería por las casualidades de la vida. También de profesión soy técnico electrónico. Luego estuve en la UCINF, en la Universidad de las Américas y en la Diego Portales, es decir, varias universidades privadas. Estoy ahora en San Joaquín estudiando. Trabajo en el día y ahora me perfecciono de. Mi pega es estable de lunes a viernes. Acá están bien controlados los horarios. Muy pocas veces trabajo los fines de semanas. “ (...)”*

---

Desde el relato anterior se observa la trayectoria socio-profesional ascendente de Cristián, y en especial el esfuerzo de trabajar durante el día y por la noche seguir especializándose, ya que a su juicio es la única forma de tener estabilidad y asegurar el futuro. Cristián nació en Villa Portales, un conjunto de bloques residenciales emblemáticos de la arquitectura y urbanismo de la ciudad de Santiago en los años sesentas, construida para albergar a la Caja de Empleados Particulares. Desde su nacimiento a la fecha ha tenido cinco cambios de residencia. Vivió en el conjunto Villa Portales hasta los 8 años junto a sus abuelos (Figura 6- 9). Posteriormente, se trasladó a Independencia donde vivió con sus padres (entre los 8 y los 15 años), empleados de una empresa particular. A los 15 años nuevamente regresa al departamento de sus abuelos. Dos años después inició sus estudios universitarios próximos a su residencia. Sin embargo, la muerte de su padre y la inestabilidad económica de su madre generaron un nuevo cambio de residencia, específicamente hacia la comuna periférica de Maipú (Figura 6- 9), lugar donde vivió entre los 22 y 26 años. Para esa época Cristián ya estaba trabajando. Interesante es su relato sobre la “mac-donalización de los barrios periféricos”, concepto que lo asocia al tamaño de la industria de comida “Macdonald”:

---

*“Estuve hasta los 21 años en la Villa Portales con mis abuelos, luego me fui a Maipú hasta los 25 años. Murió mi viejo y me fui a vivir con mi mamá a un barrio nuevo y ahí conocí la mcdonalización de los barrios periféricos como Maipú y La Florida. Mi mamá se fue porque era más barato, por una cuestión de oferta.”  
(...)*

---

A los 26 años decohabita y decide cambiarse al centro, específicamente a la calle Cueto con Rozas, pleno barrio Yungay. Vivió solo en una casona antigua como arrendatario, de un lado porque estaba cerca de su trabajo en plena Alameda y también, por el amor que tiene a las viviendas antiguas. Desde ahí y un año después forma pareja y deciden trasladarse al departamento lofts de la plaza Brasil. Llegan a ese lugar en el 2008 como arrendatarios, un año después se compra el departamento. La historia de Cristián revela una trayectoria socio-profesional y económica ascendente, que es muy características de los habitantes aquí designados gentries sucesores, no así los pioneros que a excepción de Tito (caso n°6-5) cuyos vínculos con la clase alta, o bien con clases medias profesionales asegura una mayor movilidad social.

---

*“Me siento más rico respecto a mi origen social y familiar, aunque nunca me sentí tampoco pobre o con problemas económicos, nos complicó la muerte de mi papá, pero ahora tengo un súper buen trabajo acá en metro, con un muy buen sueldo que permitió tener el lujo de vivir en un lofts del barrio Brasil. Llevo seis años acá en metro, antes trabajaba en INUSIX, luego en ENTEL y finalmente en metro. Tengo contrato y buen sueldo.”  
(Cristián, residente y arrendatario de un lofts en barrio Brasil).*

---

*Alejandro (caso 6-9)*, residente de un departamento antiguo del barrio Lastarria (Figura 6-11), principalmente porque su movilidad residencial siempre ha transitado en el centro y, menores casos en el pericentro. Al igual que Isabel (caso n°6-14) fue criado sólo por su madre y habitó con su hermana en el histórico barrio República, al sur de la comuna de Santiago y a escasas cuadras del barrio Brasil. Alejandro es bi-laboral por opción. Es ingeniero informático y trabaja en un exclusivo banco santiaguino localizado en el barrio el Golf. Su segundo trabajo “por opción y hobby” es de fotógrafo aficionado, realizando diferentes exposiciones en su actual residencia el barrio Lastarria. Nació en el centro de Santiago, específicamente en el barrio República lugar donde vivió con su madre y hermana hasta que la primera falleció. Desde su nacimiento a la fecha ha tenido cinco cambios de residencia, todas por proximidad socio-geográfica.

---

*Siempre viví en el centro, hasta los 20 años, específicamente en el barrio República. Mi mamá era cuidadora de la casa donde vivíamos, éramos una especie de cuidadores sin uso. Mi mamá trabajaba en esa casa. Cuidábamos la casa y la manteníamos. Fuimos propietarios de una casa por primera vez, cuando una señora a la que mi mamá cuidaba en la comuna de Independencia le heredó la casa a mi mamá.*

---

Cuando tenía 20 años su madre se enfermó. En ese tiempo su madre vivía en Independencia y Alejandro residía solo en la casa del barrio República. La condición de salud de su madre significó un traslado no deseado a Independencia, en especial porque sentía que se iría de un lugar que adoraba por la centralidad y por la proximidad, a la bohemia y a las redes sociales. En ese lugar vivió 6 años, hasta que su madre murió. Pese a reconocer que estaba a minutos del centro era demasiado esfuerzo para él regresar a la casa de Independencia luego de una jornada de trabajo durante el día, y de estudios por la noche. Alejandro asegura que Independencia es una comuna que pese a ser pericentral nunca ha estado bien conectada a la ciudad lo que dificultaba su movilidad cotidiana. Decidió por tanto, cambiar de residencia y dejar a su

hermana mayor al cuidado de la casa que su madre había heredado en Independencia. Para él era una prioridad vivir en el centro y en un departamento antiguo, no concebía las nuevas ofertas en altura. Con el apoyo de una amiga comenzó a buscar residencias antiguas tanto en la plaza Brasil, en el barrio República, en Miraflores, es decir, en diferentes barrios del centro de Santiago. Las razones de buscar algo antiguo no sólo se refieren al valor histórico de los inmuebles, sino también a la amplitud y a la libertad que entregan en cuanto al ruido, ocupación, entre otros:

---

*“Siempre me han gustado los departamentos antiguos por eso no busqué por ejemplo, en Lira. Como yo viví desde chico en casa antigua estaba acostumbrado a poner la música fuerte y que nadie me hueee al lado, si quiero estar callado y no escuchar al otro Mejor en departamento antiguo. Los Departamentos nuevos, son todo lo contrario. Hago tantas cosas, incluso en la semana perfectamente puedo estar trabajando hasta las 4 de la mañana y necesito que nadie me hueee.”*

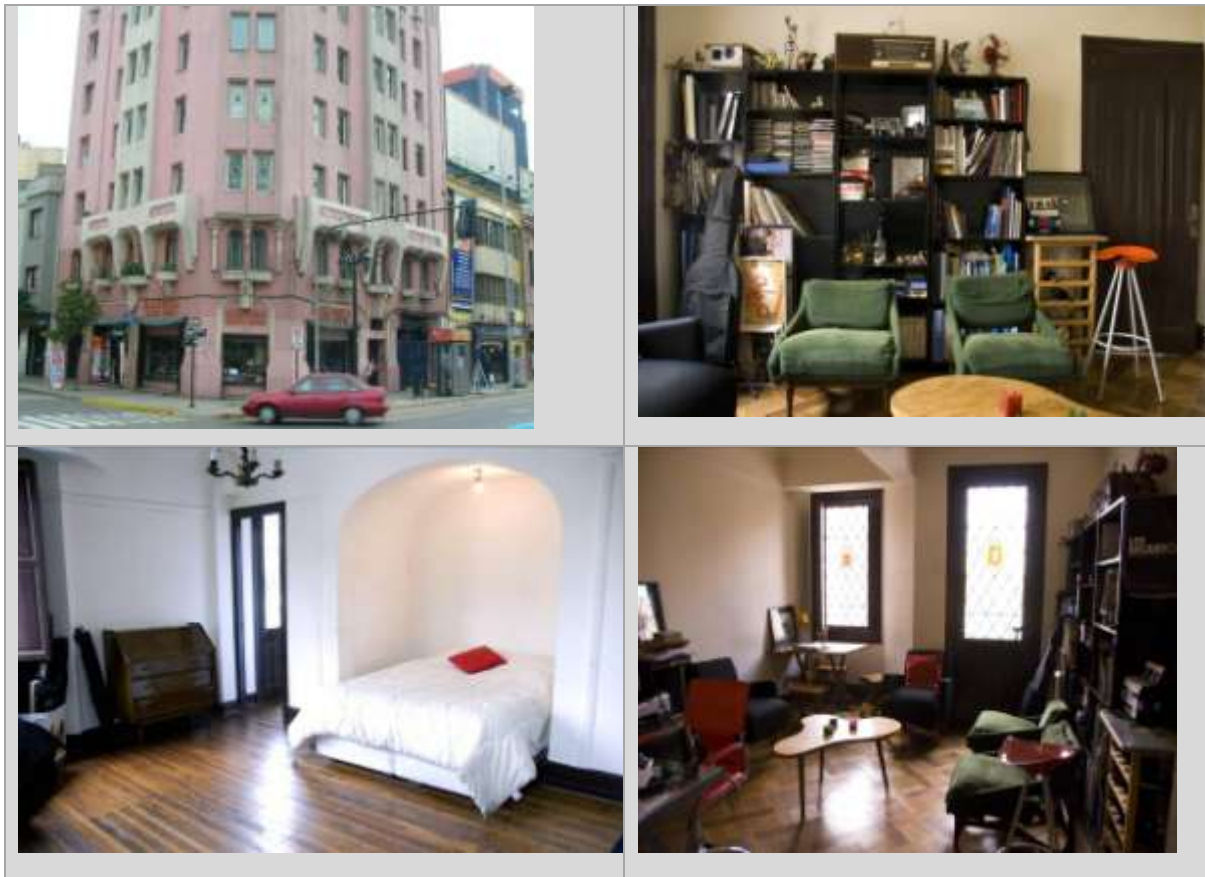
---

Este movimiento de reconquista de familias de clases medias hacia barrios centrales antiguos se asocia a una nueva “composición de la demanda y a la aparición de un arte del habitar” (Authier, 2003:105) marcado por la penetración de ciudadanos productores de espacios, y constructores de una forma de vida que valoriza la proximidad al trabajo, a los lugares de encuentro con amigos, familiares, entre otros elementos propios a los espacios centrales. La historia de Alejandro y su relación con el centro, exige tener en cuenta el rol de la movilidad y de la estabilidad en la renovación de la población que opera en las primeras fases de un proceso de gentrificación.

Cuando Alejandro llega por primera vez al barrio, recuerda que éste era más tranquilo, no tan de moda y snob. Más bien, era una época de artistas, fotógrafos, con algunos negocios de la esquina, en cambio ahora además de tener una gran oferta comercial y cultural a lo largo del eje José Victorino Lastarria, Alejandro observa con frustración la construcción de edificios en altura próximos a su residencia. En el año 2006 Alejandro estaba en pareja y deciden juntos cambiarse a un departamento antiguo en la comuna de Providencia (Manuel Montt con Eleodoro Yáñez). Dentro de las razones del cambio, no sólo está la nueva etapa de vida que inicia sino también, varios conflictos con su arrendador, en especial por el dinero que había invertido en reciclar el departamento del barrio Lastarria y la necesidad del arrendador de subirle el precio del alquiler. Por tanto, Alejandro se cambia de residencia vivieron con su pareja un año. Luego se trasladaron a Lyon con Hernán Cortés dentro de la misma comuna de Providencia. Su pareja se compró un departamento nuevo y grande. Pese a que vivía en el cono oriente, Alejandro constantemente estaba visitando Lastarria. Un día pasó por su antigua residencia en el barrio Lastarria y encontró a la venta un departamento de 60m<sup>2</sup>. Al igual que todos los que viven en el barrio Lastarria o Bellas Artes muchas de las transacciones son vía contactos. Alejandro recurrió a un conocido conserje del edificio quién le proporcionó información sobre el corredor de propiedades. Como la mayoría de las propiedades, sus dueños eran ancianos que ya no vivían en el lugar. Finalmente, compró el departamento en el año 2009 luego de su ruptura con su pareja.

La Figura 6-11 muestra el edificio donde habita Alejandro y la forma de habitar. Para él la amplitud del departamento y el valor de compra fueron dos elementos que se conjugaron para que Alejandro accediera a la propiedad de una residencia dentro del barrio Lastarria.

Figura 6- 11. Vista exterior e interior del departamento de Alejandro (caso n°6-9)



Fuente. Montano, Alejandro (caso n°6-10). Agosto, 2011.

### 6.3. Criterios de sus elecciones residenciales: escogiendo un barrio, la arquitectura y lo “diferente”

Las elecciones residenciales se explican a partir de la conjunción de un sinnúmero de factores, dentro de los cuales las historias individuales y familiares cumplirán un rol significativo, así como también las preferencias y gustos de los ciudadanos (Bonvalet y Brun, 2002, Bonvalet y Dureau, 2002; Authier et al, 2010). A diferencia de los otros entrevistados, los gentries tanto pioneros como sucesores declaran implícita o explícitamente buscar un objeto material y residencial que los hace diferentes, así como también la “localización” de un barrio determinado que refleje sus modos de vida, preferencias y aspiracionales sociales, culturales y de consumo. Esto último en la línea culturalista de quienes explican la gentrificación en áreas centrales (Ley, 1980, 1986; Herrera, 2001, Less et al, 2008, entre otros). A partir de los discursos el siguiente apartado distingue los principales factores declarados por los gentries como explicativos de sus elecciones residenciales centrales, todos ellos mirados en su conjunto en una relación simbiótica y no como variables “aisladas”.

### 6.3.1. Buscando en la centralidad y en determinados barrios: “lo distinto, lo diferente, lo vernacular”

Para algunas clases medias el acceso a la propiedad de una vivienda y la reafirmación de un determinado estilo de vida se busca en las nuevas urbanizaciones cerradas o en zonas exclusivas dentro de la ciudad de Santiago, otros en cambio ratifican su imagen de diferente o distinto viendo la centralidad y algunos “de sus barrios” como espacios que perpetúen y transmitan sus preferencias. Es aquí donde se conjugan dos elementos centrales de la elección: en qué barrio del centro y en qué tipo de alojamiento. Dos casos son complementarios, el de Alejandro (caso n°6-9) y el de Teo (caso n°6-2) y Tito (caso 6-5) todos residentes del barrio Lastarria.

---

*“Antes vivía en el barrio República, luego me fui a Gamero en Independencia y no iba a regresar a cualquier parte del centro. Ya había estado en Lastarria y aquí se junta historia, arquitectura y las posibilidades de vivir en un departamento antiguo que entrega libertad.” (Alejandro, 33 años, ingeniero y fotógrafo, residente de Lastarria).*

*“Siempre he vivido en el centro, aunque en algunos momentos me cambié a Providencia. No me gusta cualquier barrio del centro, algunos están deteriorados como Brasil, qué mejor que venirse al Forestal (Bellas Artes), acá está la cultura, la libertad, una vida urbana grata, el parque, en fin...” (Teo, 62 años, arquitecto, soltero, propietario de un departamento antiguo del barrio Lastarria).*

*“Yo vivo aquí no porque no pudiera en otra parte. Vivo aquí porque quise. Busquilla quería un lugar distinto, especial, el barrio ya tenía su onda. Un poquito provinciano, cada vez menos. Pero esa cosa rica..de la calle no recta..por la conformación del cerro Santa Lucía. El becho de que sea un triángulo lo hace entretenido. Plaza Italia, Museo Bellas Artes, Santa Lucía y La Alameda. Eso define el triángulo.” (Tito, diseñador, soltero, residente barrio Lastarria).*

*“Tengo una vida familiar ligada a este barrio y qué mejor que vivir acá, donde hay diferencias, personas de otras culturas, colores y sabores distintos.” (Cristián, 30 años, ingeniero, propietario de un departamento “lofts”, barrio Brasil).*

---

Los barrios son signos de una posición social y espacial dentro de la centralidad, de ahí que de acuerdo a algunos autores, la localización (Bonvalet y Brun, 2000) se vuelve significativa en las elecciones residenciales y a través de ella podemos establecer radiografías generales de alguno de sus habitantes, en especial aquellos que privilegian las construcciones antiguas o las nuevas como los departamentos “lofts”, pero que refuerzan la diferencia y la búsqueda de distinción. A los valores anteriores, se superpone el deseo de algunos de buscar una “vida urbana”, pero qué hay detrás de ese concepto, la mayoría de los gentries concuerdan que refleja accesibilidad, conectividad, diversidad en equipamientos, proximidad al verde e incluso, sociabilidad. También, se asume el rol del mercado inmobiliario en reforzar atributos de localización por la centralidad. El valor de la urbanidad está fuertemente cargado en algunos gentries que son habitantes de retorno, por cuanto nacieron o vivieron en varias etapas de su vida dentro de él y emigraron a otras comunas pericentrales que reforzaron aún más qué elementos tenía el centro como espacio de apertura, de equipamiento y de moviidades que en todas las partes de la ciudad no se pueden encontrar.

Rodrigo S. (caso n° 6-15), gentrie sucesor que habita en una casona antigua del barrio Brasil ha tenido más de 10 cambios de residencia a lo largo de su vida. Su elección residencial se asocia a una historia familiar vinculada a los barrios Brasil y Yungay. Tiene 42 años y de profesión es antropólogo al igual que su actual esposa, con quien tiene una hija. Nació en el extremo sur del país, específicamente en la ciudad de Punta Arenas, y viene a los 18 años a estudiar a la ciudad

de Santiago. Su primera residencia fue en casa de familiares de ingresos medios altos que habitaban en la comuna de altos ingresos “Las Condes”. Con el pasar del tiempo decide independizarse y como estudiante cambia varias veces de residencia, en comunas pericentrales como Estación Central, Lo Prado, Macul, Providencia y Ñuñoa. En ellas habita con amigos y otros estudiantes en residencias universitarias o bien, en departamentos comunitarios. A dichos cambios se suman desplazamientos dentro de la misma comuna de Santiago, específicamente en los barrios Matta y Yungay. En cada una de esas residencias vivió en promedio un año. Finalmente, se estabiliza cuando reinicia su ciclo de vida familiar, luego de una ruptura matrimonial, y del nacimiento de su primera hija. Se convierte en propietario por primera vez dentro del centro de Santiago, específicamente en el barrio Yungay, y luego decide mutar al barrio Brasil, lugar donde accede a su segunda residencia en propiedad. Compró una casona grande, antiguamente habitada por familias de clase media profesional. Recicló su departamento en un contexto donde antiguos residentes han desarrollado diferentes estrategias para poner en valor el patrimonio destruido y desconsiderado como parte del Plan de Repoblamiento.

---

*“Yo soy magallánico y eso significa para mí que Santiago, era un lugar de la familia. Es una ciudad que tuve que conocer de a poco. Llegué a Santiago a estudiar y viví con familiares en las Condes y en Providencia. Primero estudié derecho y luego antropología. Cuando estudiaba derecho vivía en Providencia y Las Condes, pero me acerqué a conocer al barrio Brasil, a partir de un amigo que vivía en Velásquez. Nosotros éramos de espacios públicos, de caminar.*

*Los barrios del centro son lugares que se vuelven deseables. Sientes que vivir acá es un “objeto de deseo”..como que todos quieren vivir acá. Además, está el movimiento barrial y la sensación: hay Yungay. Ello lo puede reforzar la sensación de vivir en este barrio...Son como lugares “deseables” y también los que viven ahí sienten que tienen algo deseado por nosotros.*

---

Para algunos la búsqueda de la centralidad responde a una determinada etapa en el ciclo de vida. Benjamín (caso n°6-7), arquitecto, dueño de una oficina de arquitectura con otras personas, casado con hijos asegura que su elección no sólo se ajusta a la experiencia de una vida urbana central, sino también responde a circunstancias y acontecimientos familiares como la decohabitación de sus hijos.

---

*En ese minuto nuestros hijos entraron a la universidad, algunos estaban a puntos de recibirse. Queríamos aprovechar todo lo que te da el centro. No pudimos comprar ese departamento y encontramos otro que lo compramos y que a mi justo está en lo mejor tiene el barrio en la calle Ismael Valdés Vergara esquina José Miguel de la barra, justo en el edificio de la esquina, en el último piso y es el mejor departamento del barrio...y llevamos cuatro años viviendo ahí. (Benjamín, 63 años, arquitecto).*

---

Los relatos anteriores, son coincidentes con las visiones de algunos urbanistas quienes revelan los elementos que explican la revitalización de las áreas centrales. He aquí los relatos de Poduje, arquitecto y Salcedo, sociólogo<sup>44</sup> quienes se refieren al cambio socio-espacial de los barrios Bellas Artes y Lastarria:

---

*El factor más importante en el auge de un barrio es la centralidad, es decir una mezcla entre accesibilidad, servicios, áreas verdes y un buen diseño urbano.*

---

<sup>44</sup> En <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=14944>, revisado el 5 de octubre 2010.

---

*El barrio Lastarria – Bellas Artes es un ejemplo de lo anterior. En los últimos diez años ha recibido una nueva clase social que se ha interesado por los departamentos antiguos de esta zona. A estos se suma el hecho de que la gente está demandando “amenidades”, es decir, cosas entretenidas para hacer y busca vivir cerca de ellas.*

---

La mayoría de los gentries están ligados al arte, la música y la cultura en general, a pesar de que sus trabajos tienden a ser formales y regulares. Sin embargo, todos de forma directa o indirecta tienen fuerte capital cultural que explotan no sólo a partir de los espacios que frecuentan sino también, de los barrios que escogen como residencia, en especial porque estos territorios transmiten la búsqueda de diferencia, la historia, la arquitectura y el arte, elementos fuertemente demandados por este grupo. Lo anterior responde a las características descritas por Ley (1980), o Zukin (1989) a la hora de revelar el rol de los artistas en tanto pioneros de un proceso de gentrificación.

### 6.3.2. Diferenciándose a partir del departamento escogido

Tal como se observó al inicio del capítulo y en especial en los relatos de Teo (caso n°6-2, Eugenio, caso 6-3, Teresa, caso 6-4, y Tito, caso 6-5), la búsqueda de diferencia entre los gentries estará marcada por el tipo de alojamiento a los que ellos acceden y el valor que le asignan a la recuperación del inmueble. Los gentries pioneros invierten mucho dinero en su vivienda a pesar de que muchos de ellos vivan solos en más de 200m<sup>2</sup>, situación similar ocurre con los gentries sucesores que habitan en los barrios Bellas Artes y Lastarria y que provienen del cono oriente de altas rentas. Para muchos, el departamento es la extensión del barrio o la puerta de entrada a éste y es el lugar de encuentro con sus amigos. Como dice Authier (2008), la vivienda es el “espacio anexo en el que los habitante reciben a sus amigos antes de salir por ahí” (p.14). Los sucesores que habitan en departamentos lofts o en departamentos nuevos no realizan una inversión elevada en diseño de sus interiores, algunos son monotemáticos en sus decoraciones, otros se inspiran en algunas revistas de decoración existentes en Chile. La excepción, son aquellos que viven departamentos antiguos donde el reciclaje interior se ajusta a sus preferencias y gustos.

La elección del departamento responde estrictamente a un razonamiento económico, en cambio para otros la compra de un departamento se efectúa al mismo tiempo como una inversión de corte emocional y simbólico, expresada en la rehabilitación del inmueble, en la decoración, en el mobiliario y en las actividades que se realizan al interior del inmueble. Tito y Teo ofrecen un buen ejemplo del segundo caso, ambos viven en el barrio Lastarria e invierten mucho tiempo en la renovación y recuperación de éste. Ponen especial atención a la decoración, al color de la pintura, a la distribución de los espacios, a la visita de sus amigos. Esta inversión en el alojamiento se inscribe tras una trayectoria caracterizada por la sucesión de alojamientos juzgados poco satisfactorios en términos de la calidad y el acceso del inmueble. Las valoraciones positivas de Teo y Tito respecto a su alojamiento actual están relacionadas en primer lugar, al tipo de hogares que representan “personas solas sin hijos” para quienes los espacios de sociabilidad están centrados en el trabajo, en la visita de amigos en lugares próximos o alejados y la visita de sus redes a la residencia. Se trata de individuos cuyas temporalidades están ancladas al alojamiento, convirtiéndose éste en pivote y mampara del espacio de sus prácticas cotidianas.

Para los gentries, acceder a una propiedad no se reduce a un acto económico, material o locacional más bien, es un acto social que ratifica de un lado, la constitución de una familia,

una etapa en el ciclo de vida que puede ser el término de la familia o el inicio de ésta, pero también la estabilización en torno a un proyecto (Bonvalet y Brun, 2000). También la compra de un departamento antiguo en Bellas Artes o Lastarria responde a la voluntad de los gentries de lograr relaciones sociales estables, cordiales, de ahí que para muchos de éstos el departamento constituya una inversión muy fuerte desde el punto de vista simbólico y territorial.

*Marcela* (caso n° 6-10) residente del barrio Lastarria, casada, con una hija. Vive como propietaria de un departamento de 70m<sup>2</sup> localizado en una zona que concentra cafés, restaurantes y librerías (Figura 6-12). Las elecciones residenciales de su familia están asociadas a la búsqueda de espacios con amenidades culturales, comerciales y ambientales dentro del centro de Santiago, pero también están marcadas por su trayectoria socio-profesional y económica ascendente respecto al hogar parental. De profesión es educadora diferencial y trabaja a diez minutos de su actual residencia. Es propietaria de dos departamentos en el centro, el último localizado en el barrio Lastarria una de las zonas del centro a las que ella aspiraba como espacio de vida. Nació en Temuco y tuvo varios cambios de residencia, siempre como arrendataria asociado al trabajo de su padre en las fuerzas armadas (Fuerza Aérea).

**Figura 6- 12. Vista exterior e interior del departamento de Marcela (caso n°6-10), barrio Lastarria**



Fuente. Contreras, Y., terreno Diciembre 2011.

Desde su relato Marcela establece diferencias respecto a su familia parental, en especial porque tiene un acceso temprano a la propiedad de un departamento en el centro, y también porque su sueldo se complementa al de su esposo Contador auditor lo que asegura estabilidad y permite acceder a otros bienes a los que anteriormente no podía recurrir.

*“Siento que mi condición social ha mejorado respecto a la de mis papás. De partida...mi papá fue suboficial de la Fuerza Aérea y nunca vivimos en casa propia, hasta que mi papá se compró la casa de las Rejas. Tenemos otra vida, son distintas las necesidades que uno tiene ahora. No pasé necesidades gracias a Dios, pero es distinta la situación que uno tiene ahora. Mi esposo es Contador Auditor y yo Profesora de Educación Diferencial. Eso ha favorecido y además, tenemos una sola hija. Para nosotros era un sueño poder comprar acá, siempre pensamos que era costoso, hasta que mi esposo encontró esta oportunidad.” (Marcela, casada, 1 hija, residente barrio Lastarria).*



El acceso a un departamento antiguo el que posteriormente rehabilitan y reciclan de acuerdo a sus gustos y preferencias es altamente valorados por algunos gentries pioneros y sucesores, en términos de sus amplitudes, espacialidades, materialidades, estilos arquitectónicos, entre otros.

---

*“Yo llegué al barrio como arrendatario en el año 2000. ¿Qué me atraía de este barrio?, lo conocía de antes porque tenía muchos amigos que vivían acá antes del boom inmobiliario. Me gustaba... primero que nada por su arquitectura, sus espacios amplios, las dimensiones de sus departamentos, sus baños, sus cocinas, además que me parecía un lugar acogedor dentro de la centralidad” (Víctor, guionista de televisión, 50 años, en pareja y sin hijos, residente Bellas Artes).*

---

Detrás del concepto “antiguo” los entrevistados reconocen su funcionalidad y la amplitud, transformándose en espacios que prolongan el trabajo y la vida social.

---

*“Siempre me han gustado los departamentos antiguos por eso no busqué por ejemplo en Lira. Como yo viví desde chico en casa antigua estaba acostumbrado a poner la música fuerte y que nadie me hueee al lado, si quiero estar callado y no escuchar al otro, mejor un departamento antiguo. Los departamentos nuevos son todo lo contrario. Yo quería un departamento antiguo. Hago tantas cosas, incluso en la semana perfectamente puedo estar trabajando hasta las 4 de la mañana y necesito que nadie me hueee. (Alejandro, caso n°6-9).*

*No puedo creer que el lujo en el que yo vivo no sea, no sea así como “shhh, no le digan a nadie”, porque, así como, o sea, las construcciones, el parquet, la vista, los árboles, el entorno, todo el diseño, todo, comparado con esos departamentos de Colón que valen 400 veces más caros que estos acá, o sea, yo no, realmente no puedo creer, no puedo creer que estos departamentos valgan tan baratos.” (Teresa, caso n°6-4).*

---

Otros en cambio, al tener menores recursos, ven en los departamentos “lofts” formas de rememorar paisajes urbanos antiguos o bien, respetar los tejidos sociales y residenciales preexistentes. Los relatos de Marcela (caso n°6-10), Cristián (caso n° 6-11) y Alejandro (caso n° 6-9) ponen en relieve el quiebre arquitectónico y el quiebre con la historia que imponen las nuevas torres en altura.

---

*“Cuando estábamos buscando departamento fuimos a mirar para el lado de Sta Isabel donde estaba construyendo Paç Froimovich que tiene departamentos espantosos. Eso fue como desechado al tiro, era una caja de fósforos espantosa. Abí estaba embarazada.” (Marcela, casada, psicopedagoga, 35 años, residente de un departamento nuevo del barrio Lastarria).*

*“Cuando llegué la primera vez (2000) lo que se veía en esa época eran artistas... toda la onda de fotos, muy rico, muy piola, muy conservado... por eso me gusta este barrio. Ahora tu ves edificios nuevos que por suerte están lejíto del barrio, aunque en monjitas hay una torre para no se cuántas personas, por suerte vivo lejos de eso.” (Alejandro, residente de un departamento antiguo del barrio Lastarria).*

*“No viviría jamás en esas torres monstruosas que hicieron en el barrio o que están haciendo más al sur, cerca de Vicuña Mackenna.” (Cristián, residente de lofts del barrio Brasil).*

---

El departamento antiguo por tanto, es reflejo de la sensibilidad que mucho de los entrevistados tienen con el patrimonio arquitectónico e histórico de barrios como Brasil, Lastarria o Bellas Artes. La mayoría de los gentries es crítico del proceso de verticalización llevado a cabo en el marco del Plan de Repoblamiento. Todos apelan al cuidado del entorno y al respecto por la altura de las construcciones, de tal forma de lograr armonía no sólo hacia el interior del lugar habitado sino también, hacia el exterior.

### 6.3.3. Viviendo próximos a las redes sociales y familiares

Dureau et al (2002) plantean que cada vez son más significativos dentro de las clases medias y en general dentro de todas las clases sociales, encontrar residencias próximas a las redes sociales y familiares o bien conectadas hacia ellas. La literatura sobre gentrificación también recuerda que dicho fenómeno se relaciona con la “búsqueda de habitar entre iguales”. Butler y Hamnett (1994, citados por Slater, 2002<sup>45</sup>) basándose en entrevistas con personas de clases medias que ingresan a áreas centrales americanas asegura que ellos deciden vivir en espacios centrales porque se visualizan como parte de una comunidad o por el simple hecho de vivir “con personas como nosotros”. En el caso de los gentries, la proximidad a las redes sociales varía entre las élites y el resto de ellos. Las élites busca habitar en el triángulo comprendido entre las calles Ismael Valdés Vergara, Monjitas y José Miguel de la Barra para perpetuar y mantener una condición social homogénea, próximos a sus amigos y algunas redes sociales. Incluso, los espacios que frecuentan dentro del barrio prolongan la residencia y les permite encontrarse entre sus iguales. Los relatos de Benjamín (caso n° 6-7) y Eugenio (caso n° 6-3) residentes del barrio Bellas Artes y los de Cristián (caso 6-11) residente del barrio Brasil son explícitos:

---

*“Llegué al barrio porque además, tenía un par de amigos que estaba como arrendatarios y vivían en unos departamentos fabulosos. Me moría de envidia y no tuve ninguna duda. Partí y compré un departamento en El Barco en Merced con Santa Lucía.” (Benjamín, residente Bellas Artes, caso 6-7).*

*“Tenía varios amigos que llevaban arrendando acá en el barrio, me dieron algunos datos, y me vine al edificio el barco, qué privilegio.” (Eugenio, residente Bellas Artes, caso 6-3).*

*“Vivo entre amigos y conocidos desde hace tiempo, eso motivó más mi compra del lofts.” (Cristian, 30 año, residente Brasil).*

---

Los rasgos característicos de los gentries tanto pioneros como sucesores es la búsqueda de un entre sí diferenciador, ya sea a partir del barrio que escogen y del tipo de alojamiento donde habitan. Los barrios que acogen a los gentries en especial, Bellas Artes, Lastarria se constituyen en espacios homogéneos donde predominan los grupos socio-ocupacionales medios y dirigentes. En cambio, el barrio Brasil está lejos de constituirse en un barrio socialmente homogéneo. Más bien, en el están presenten diferentes categorías sociales que permiten observar formas muy marcadas de división social del espacio. Los de mayores ingresos tienden a concentrarse en torno a la Plaza Brasil en los edificios construidos como “lofts”. Situación similar ocurre con quienes habitan en el barrio Yungay, cuyas diversidad social marca la concentración de profesionales o de personas ligadas al arte y la cultura que compran viviendas deterioradas en torno a algunas calles del barrio y en especial, las próximas a los ejes Huérfanos, Maipú, Esperanza, Compañía, Lucrecia Valdés y Adriana Cousiño. Lo interesante de la zona Bellas Artes-Lastarria es que pese a configurar como un espacio residencial relativamente homogéneos las élites tienen un patrón de concentración segregado hacia el Parque Forestal. Existe un descenso socioeconómico subjetivo de parte de las élites desde el Parque Forestal hacia el eje Alameda. El relato de Eugenio es significativo:

---

<sup>45</sup> En <http://members.multimania.co.uk/gentrification/whatisgent.html>

---

*“Quienes viven mirando el Forestal representarían por ejemplo, a quienes habitan en Cachagua. A medida que te vas acercando a la Alameda el nivel socioeconómico de los residentes disminuye. Quienes viven en Lastarria por ejemplo, representarían a quienes visitan Reñaca, y aquellos que habitan más cerca de la Alameda se podrían comparar con aquellos que visitan el Quisco (Eugenio, residente Bellas Artes, caso 6-3).*

---

En cada uno de los hitos geográficos mencionados por Eugenio se descubre finalmente, la división socio-espacial segregada en cuanto al uso residencial y el poder de compra dentro de la zona 2 de estudio. Todos los residentes entrevistados que enfrentan el Parque Forestal tienen mayores ingresos respecto a los que habitan cerca de la Alameda. Esta condición segregada explica por tanto, que las prácticas espaciales entre los gentries también sean segmentadas. Quienes tiene mayores ingresos dentro del barrio y pertenecen a las élites frecuentan los usos comerciales y culturales del barrio y tienden a establecer relaciones de sociabilidad entre sus pares.

#### **6.3.4. Valorando la “proximidad” al trabajo y a los lugares de ocio y recreación**

Las elecciones residenciales están mediadas por múltiples factores resultando, por tanto en un *trade off* entre diferentes aspectos materiales y objetivos a los que se suman las características individuales y familiares, las trayectorias biográficas de los ciudadanos, la importancia de sus redes sociales y familiares, entre otros factores ampliamente debatidos por Bonvalet y Brun (2002), Bonvalet y Dureau (2002), Authier, Bonvalet y Lévy J.-P. (2010), entre otros autores. Para los gentries más jóvenes, en especial para los sucesores que inician el ciclo de vida familiar o bien, que llegan a Santiago como estudiantes y realizan varios cambios de residencia dentro de la centralidad, más allá del valor simbólico y patrimonial de ciertos barrios es necesario habitar en espacios que permitan articular proximidad laboral y localización residencial, no sólo en términos de reducir tiempos de viajes, sino de entregar libertades en sus desplazamientos cotidianos y en las múltiples actividades que configuran sus espacios de vida.

---

*“Viviendo en el centro puedes hacer múltiples cosas, además de estar el trabajo cerca, tienes la bohemia cerca, la cultural, el arte, la diferencia.” (Cristián, caso n° 6-11).*

*“En el centro te puedes mover fácilmente, yo estudio en Avenida Condell, algunas veces tomo el metro cerca de la casa, otras veces lo tomo cerca del colegio de mi hija, en fin, tengo varias alternativas de recorridos.” (Isabel, caso n° 6-14).*

---

Algunos de los entrevistados llegan al centro al momento de iniciar el ciclo de vida familiar, cuando se independizan del núcleo familiar y decohabitan, otros arriban al iniciar sus estudios universitarios y, para otros como Teresa (caso n° 6-4) y Pablo (caso 6-16) el cambio de residencia al centro coincidió con el término de un trabajo o una mutación en su historia de vida, de aquí que dentro del espacio residencial desarrollen una actividad comercial que les llevó directa o indirectamente a articular residencia y espacio de trabajo. Menores son los casos, en especial dentro de los gentries sucesores más jóvenes, para quienes la accesibilidad al trabajo se identifica como elemento significativo –no aislado de otros- que explica su localización residencial y la relación bi-unívoca entre trabajo y residencia. En ninguna de las entrevistas realizadas a los gentries la localización residencial central se explica por un cambio del lugar de trabajo. Todos coinciden, en que la localización central no afectó el resto de sus movi­lidades cotidianas y sus relaciones con otras escalas del espacio metropolitano, más bien las facilitó o las perpetuó. Por tanto, al incluirse otros factores en la movilidad residencial y en el cambio de vivienda, en especial un estilo de vida que privilegia lo antiguo, la historia, la arquitectura, la

proximidad a ofertas comerciales y culturales y cercanía a redes sociales y familiares la accesibilidad al trabajo queda relegada a un papel secundario en el proceso de selección de la vivienda. De los pocos casos que explicita el valor de la proximidad laboral es el relato de Marcela (caso n° 6-10), residente del barrio Lastarria (Figura 6-12).

---

*“Siempre hemos vivido en el centro por la comodidad, la cercanía al trabajo inicialmente a la de mi marido quien trabaja frente a la Plaza de la Constitución. Desde que llegamos a Santiago buscamos en el centro. Veníamos del sur, yo de Temuco y él de los Ángeles. Nunca miramos departamentos que no fueran en Santiago Centro, especialmente pensando en la comodidad de caminar al trabajo y de tener una vida un poco más familiar. Yo trabajo 22 horas y por lo menos tres veces al día mi esposo viene a la casa a almorzar caminando.”*

---

Más allá del relato de Marcela, su localización residencial no se debe exclusivamente al deseo de aproximarse tanto a su trabajo como al de su esposo, se asocia además al deterioro que percibieron en el barrio Brasil, y en especial el recambio por una generación de jóvenes y estudiantes para los cuales el barrio no tiene sentido. Lo anterior, habla de la dinámica de los barrios del centro de Santiago, en algún momento presentan condiciones para la recuperación y renovación residencial, ya sea vía reciclaje o a través, de nuevas construcciones, en otros período o tal vez al mismo tiempo dirige sus ofertas comerciales a consumidores externos, generando externalidades y des-economías que afectan a sus nuevos y antiguos residentes.

---

*“Viví en Brasil desde 1999 hasta el año pasado. Compramos un departamento en verde. Fue el último en construirse en Moneda con Brasil. El barrio está muy distinto desde qué llegamos. Cuando nosotros llegamos al barrio Brasil no tenía tanto restaurantes, y fuentes de sodas, habían algunas cafeterías, unas tiendas bien bonitas en torno a la plaza, pero de pronto aparecieron locales de comida rápida dirigidas a los estudiantes y a otro público más allá de sus residentes. Comenzó a llegar otro tipo de gente. Antes se veían más extranjeros y gente de edad que lleva harto tiempo y la gente que va a dejar a los niños al colegio, eso era lo que uno habitualmente veía. Pero con la llegada de las shoperías la gente que deambula por el barrio es muy diversa y eso no me gustó, no nos agradó, era demasiado ruido, peleas, riñas, mucha inseguridad.” (Marcela, caso n°6-10, residente Lastarria).*

---

Los gentries le asignan mucho valor al tiempo. Valoran mucho que sus traslados desde la casa, al trabajo y a otros sitios dentro de la ciudad sean cortos y rápidos, en especial porque son ciudadanos móviles y activos, en algunos casos combinan diferentes trabajos, por tanto requieren habitar en espacios que les entreguen libertad en sus recorridos cotidianos y a que a su vez, esos desplazamientos aseguren el goce y disfrute la vida central, ya sea visitando cafés, locales comerciales y almacenes de barrios en sus trayectos cotidianos. De ahí que algunos apelan a que la centralidad actúa como mampara y como recurso o potencial que facilita y mejora la movilidad desde el centro hacia el resto de la ciudad. Vivir próximos de todos, asegura también realizar múltiples actividades en el espacio de vida y poner en valor otros tiempo, el dedicado al barrio, a la familia, al hogar. El relato de Cristián (caso n° 6-11), residente del barrio Brasil es importante:

---

*“Para mí es importante, el tiempo. De mi casa al trabajo me demora 20 minutos y con eso estoy pagado. Para mí es importante llegar a la casa y tener a lo menos una media hora de conversación, o tener 10 minutos para pelear con mi polola y tengo 20 minutos para reconciliarte. Pienso que ganar ese tiempo es impagable. Si me dices, te pongo una pega en San Bernardo por dos millones más de lo que ganas, no sé si me iría. No sé si cambiaría este bienestar por plata. No creo que la plata todo lo solucione. Los traslados son fundamentales.” (Cristián, caso n°6-11).*

---

### 6.3.5. El centro como espacio residencial de la oportunidad y la inversión inmobiliaria

Dentro de los factores que explican o dan origen a un proceso de gentrificación, Neil Smith (1979) asegura que el diferencial de rentas entre la renta actual del suelo y la renta futura frente a un adecuado uso del suelo y de la vivienda sentaría las bases para el retorno del capital inmobiliario en las áreas centrales. Sin embargo, ese diferencial de rentas no sólo es capturado por la oferta inmobiliaria, nuevos habitantes del centro se especializan voluntaria o involuntariamente en aprovechar los períodos de transición o de deterioro de algunos barrios centrales.

---

*Yo no soy inversor, soy realmente de la gente que tiene una sensibilidad especial, un ojo por el real estate. Sin querer queriendo llegué ahí a ese sector, porque yo buscaba un otros beneficios, no hacer un negocio inmobiliario. (Eugenio, caso n°6-3, residente Bellas Artes)*

---

Al analizar las entrevistas se observan diferentes relatos, algunos buscarán directamente departamentos antiguos para capturar las plusvalías y las inversiones, otros en cambio se sentirán residentes de oportunidad y concluirán que la compra del inmueble responde al azar que a una condición preconcebida de inversionistas o protagonistas del mercado del rental en construcciones antiguas. Detrás de muchas de las antiguas construcciones deterioradas que existen en los barrios habitados por los gentries, muchas de éstas propiedades quedaron en manos de administradores, algunos residentes del barrio o bien, fueron ocupados por personas de la tercera edad. El menor valor de las propiedades al momento de la llegada de algunos gentries pioneros los convierte en residentes de oportunidad inmobiliaria, por cuanto capturan los beneficios de comprar un inmueble a bajo costo y luego venderlos al doble o triple:

---

*Pienso que hay una componente importante que fue el precio, el valor. En algún momento el valor del m2 de venta en el centro era un 30% más barato que las alternativas que existían en otros lados. Eso junto con una cantidad de ventajas: calidad de construcción, dimensiones, calidad de construcción. Un DFL del centro es de 140 m2 en el centro es de 180 m2 y con espacialidades distintas. (Benjamín, caso n°6-7, residente Bellas Artes).*

---

Contrariamente las clases medias profesionales, en especial los gentries sucesores concuerdan en no tener los recursos para acceder a un departamento antiguo dentro de barrios como Brasil, Lastarria o Bellas Artes lo que los impulsa a la compra de alternativas más económicas como los edificios lofts, pero que entrega un cierto status social como elección residencial. Sin embargo, el aumento en el valor de las propiedades desde la llegada de los pioneros hasta el seguimiento de parte de los sucesores restringe las alternativas de compra de inmuebles antiguos, en especial para estas clases medias que tienen una trayectoria socio-profesional ascendente respecto al hogar parental, pero que en muchos casos no tienen el nivel de ingresos o el apoyo familiar que tienen algunos segmentos de las élites, principales inversionistas inmobiliarios y colonizadores de áreas habitadas por residentes de la tercera edad.

### 6.3.6. Valorando las amenidades urbanas y ambientales de la centralidad

Así como algunas clases medias buscan el verde, la seguridad y la tranquilidad en los *gated communities* o en las parcelas en zonas periféricas y periurbanas de la ciudad de Santiago algunos gentries, declaran reconocer dichos valores también en las zonas centrales, especialmente en los últimos años donde la propaganda inmobiliaria ha puesto en valor atributos que antes de

los años noventas estaban ocultos tras las imágenes de un centro contaminado, congestionado y deteriorado. Dentro de las amenidades urbanas y ambientales los gentries destacan la proximidad al Parque Forestal. Algunos viven mirando el parque y este se convierte en el patio de la casa, otros en cambio, con menores ingresos buscarán una localización más próxima a ésta. La proximidad al parque Forestal deja entrever también, que tanto gentries pioneros como sucesores lo valoran como un recurso significativo dentro de los barrios Bellas Artes y Lastarria, aunque sólo las élites viven frente al parque, en especial porque el valor del suelo en esa zona es una de las más caras dentro del centro y de la ciudad de Santiago (22 UF/m<sup>2</sup>). Algunas familias como Teresa (caso n°6-4), madre de tres niños percibe el beneficio de esas amenidades ambientales para sus niños siendo un factor de afinidad biológica y ecológica que reafirme aún más los deseos de permanencia en un barrio que algunos consideran que no es adecuado para familias con niños, en especial por el ruido, la congestión y por sobre todo la contaminación. El Parque Forestal se convierte para muchos de los gentries que habitan en esta zona en el patio de su casa y en la extensión de su departamento:

---

*Vivo con súper naturalidad mirando el Parque Forestal, trabajo a veces en la mañana y que mejor mirar el Parque Forestal. Mis niños no viven la centralidad como un problema y ya ni siquiera tienen que explicarles a sus amigos porque vivimos en el centro porque el parque Forestal, para efectos como comunicacionales ya está ultra taquillero (Teresa, caso 6-4).*

*El Parque Forestal es el patio de mi casa (Eugenio, caso n° 6-3).*

*Qué mejor que vivir próximo al Forestal, aunque mi departamento no está en la primera línea sino más atrás (Teo, caso n°6-2).*

*Vivo a cuatro cuadras del Parque, no lo veo desde mi edificio pero con mi hija lo visitamos constantemente. (Marcela, caso n°6-10).*

*Durante las tardes podrás ver a muchas personas, en especial hombres que pasean perros por el parque y para los cuales el espacio se convierte en un lugar para la sociabilidad (Alejandro, caso n°6-9).*

---

Con respecto a la importancia del tener acceso al ambiente natural la proximidad al Parque Forestal no aparece como factor determinante, sino más como una amenidad ambiental que se suma al resto de elementos que explican la elección residencial. El valor asignado al parque, no sólo refleja la apertura social y espacial que éste permite como punto de encuentro entre los diferentes habitantes que viven en la zona, aunque algunos privilegiados de mirar todos los días el Parque, sino también revierte la tendencia a pensar los espacios verdes como exclusivos a las áreas de altas ingresos o a las nuevas urbanizaciones cerradas donde el “verde” es uno de los recursos usados para la venta de propiedades. Para otros gentries, la proximidad a la Plaza Brasil en la zona poniente del centro de Santiago también cobrará sentido en especial por su apertura, por su libertad y por constituirse en los últimos años en el espacio de la proximidad y la mezcla social. Los relatos de Cristián (caso n° 6-11) e Isabel (caso 6-14) son significativos:

---

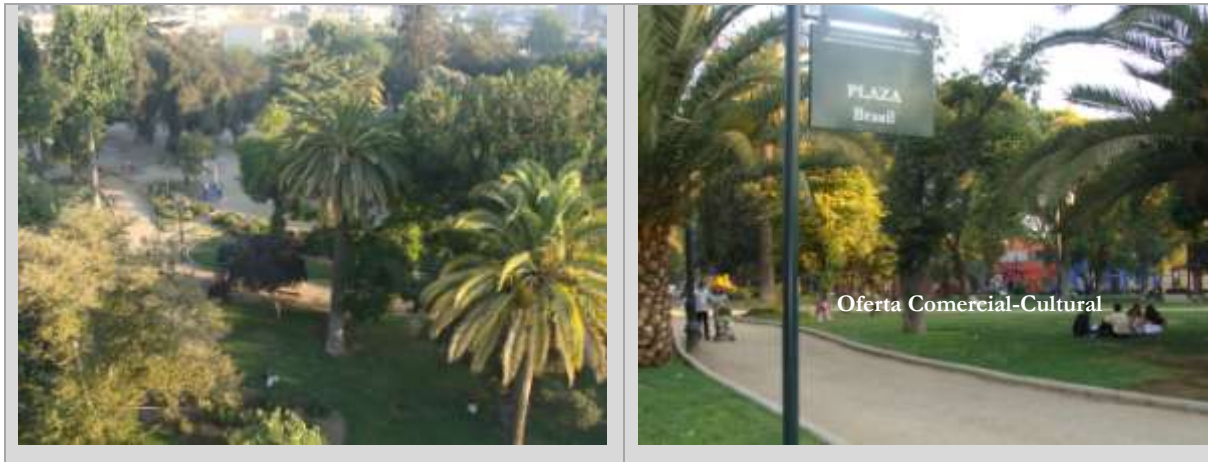
*Para mí el patio de mi casa puede ser la Plaza Brasil. Voy a la plaza a tomarme una chela. Leer el diario, todo lo que se puede hacer en el barrio. (Cristián, residente barrio Brasil).*

*Con mi hija bajamos harto a la plaza Brasil hasta como las 7 de la tarde, después se oscurece, el problema es que a veces hay chicos tomando cervezas y esas cosas, pero en general la plaza es linda y es bonito mirar desde la ventana el verde de la plaza (Isabel, residente barrio Brasil).*

---

Los relatos de Isabel y Cristián ponen en tensión el rol que cumple la Plaza Brasil (Figura 6-13) como amenidad ambiental y urbana dentro del barrio.

**Figura 6- 13. Plaza Brasil. Amenidades ambientales y urbanas** (vistas desde el departamento de Isabel, caso 6-14).



Fuente. Contreras, Y. Diciembre, 2011.

La tensión se debe a que en ese lugar confluyen durante todo el día estudiantes y jóvenes que en muchos casos no tienen respeto por el uso residencial próximo y tampoco le entregan el mismo valor que sus residentes. Situación contraria, ocurre hoy en el Parque Forestal del barrio Bellas Artes. El control de seguridad municipalidad es estricto, muchas veces segregativo, pero entrega tranquilidad a la mayoría de sus residentes quienes le asignan un peso significativo en sus elecciones residenciales y en sus historias familiares. No sólo el recurso al verde explica las elecciones residenciales de los entrevistados o se suma a los factores anteriormente expuestos. Algunos ven la centralidad como el espacio de la seguridad, pero en varios sentidos. Seguridad porque permite y asegura conectividad y accesibilidad, seguridad porque lo convierte en un espacio relativamente tranquilo, sin ruido, a excepción de las principales avenidas, pero también cobra sentido en la dimensión postmaterial de vivir “encerrados” pero en sentido vertical. El relato de Marcela (caso n°6-10, Figura 6-12) es significativo, por cuanto es la única gentry que habita en un edificio nuevo dentro del barrio Lastarria, cuya arquitectura permea con el resto de los antiguos edificios que expresan el tejido arquitectónico y físico del lugar:

*Nos importaba vivir acá en Lastarria, está cerca del trabajo, de todo, pero por sobre todo el edificio nos da seguridad, tenemos un conserje a la entrada y habitamos en un lugar muy resguardado por seguridad ciudadana. (Marcela, residente del barrio Lastarria).*

*Con mi hija bajamos harto a la plaza Brasil hasta como las 7 de la tarde, después se oscurece, el problema es que a veces hay chicos tomando cervezas y esas cosas, pero en general la plaza es linda y es bonito mirar desde la ventana el verde de la plaza (Isabel, residente barrio Brasil).*

Desde la lectura de los criterios de elección residencial de los gentries, lo primero que se desmitifica es que el acceso al trabajo sea la variable explicativa de la localización de los gentries, más bien, ellas resultan de la combinación de un sinnúmero de factores dentro de los cuales los determinantes son: un barrio y un alojamiento que los haga diferentes a los otros o bien, que refuerce su condición de personas con estilos vida que ponen en valor la arquitectura, el patrimonio, la historia, los espacios de sociabilidad o bien, que buscan habitar en sectores que les recuerdan algunos pasajes de su infancia. Algunos se declaran “urbanitas”, por desear la

centralidad más allá de las externalidades y des-economías propias a un espacio central: congestión, ruido, contaminación, confluencia de personas, entre otros.

#### 6.4. Prácticas espaciales: entre la proximidad y a la apertura al exterior

La Tabla 6-3 resume las principales características de las prácticas de los gentries. Como sostiene Imbert (2005) el anclaje constituye el espacio de vida de las personas y no se resume a su lugar de residencia o al barrio habitado sino más bien, está compuesto por un conjunto diferenciado de lugares practicados donde la vivienda constituye el lugar de referencia a partir del cual se articulan las múltiples esferas y propósitos que explican las movibilidades de los individuos (Carpentier, 2007). Resultó interesante comprender los compromisos e inscripciones territoriales de los entrevistados, considerando sus prácticas espaciales y el uso que hacen del barrio según las propuestas de Authier (2008): ningún uso, uso fundado en la proximidad, uso mixto (proximidad y apertura al resto del espacio metropolitano) o bien, un uso fundado sobre la apertura al exterior.

##### 6.4.1. Prácticas espaciales de proximidad y de lejanía por acceso al trabajo

La explotación de la entrevistas en profundidad permitió conocer la importancia que los habitantes asignan al barrio y cómo despliegan sus prácticas espaciales a partir de sus gustos, preferencias y modos de vida todas ellas representadas en la Tabla 6-3. Sus trabajos se localizan dentro del mismo barrio (casos de Sebastián 6-1, Teresa 6-4), o bien próximos a ellos (Teo, caso n° 6-2, Eileen caso 6-13 y Cristián caso 6-11) siendo la caminata la principal forma de desplazamiento. Aquellos que trabajan en el pericentro oriente, ya sea en Providencia o Las Condes se movilizan de forma distinta: algunos prefieren la caminata (Marcela caso n°6-10), la bicicleta (caso Alejandro 6-9) y el metro (Isabel caso n°6-14). Los usuarios de auto son los menos, en especial Eugenio (caso n°6-3) y Benjamín (caso n°6-8), quienes justifican su uso en función de las diferentes reuniones que tienen en otros sitios de la ciudad:

---

*Me voy en auto por algo práctico. Me toca hacer visitas de obra, que nunca son al lado de tu oficina. Mi oficina queda en Providencia en Luis Thayer Ojeda con Pucuro. Durante el fin de semana también lo uso para visitar a mis familiares que viven en Providencia, Vitacura o Las Condes (Benjamín, 63 años, arquitecto, residente Bellas Artes).*

*Generalmente me muevo a pie, aunque por trabajo voy en auto porque desde ahí me muevo mucho, a diferentes lugares, tengo reuniones por todas partes, entonces el auto me ayuda mucho al desplazamiento. Antes me iba a pata, o bien trato en el verano de hacerlo, depende de los días...*

*Uso el metro, camino barato y el auto está principalmente para ir a la universidad después del trabajo, aunque al supermercado voy en auto porque como hacemos compras grandes lo necesitamos (Cristián, residente barrio Brasil, caso n°6-11).*

---

Los gentries, en tanto pioneros o sucesores parecen optar por un alojamiento en un medio ambiente urbano central, denso y “susceptible de abrirlos sobre una multiplicidad de oportunidades” (Van Criekingen 2006:9), no sólo comerciales o culturales, sino también en términos de movilidad cotidiana. Para este grupo grupo el barrio y el recurso de la proximidad constituyen el universo socio-espacial más invertido y el que les reporta mayores beneficios. Se trata de habitantes estables y con un fuerte anclaje local y metropolitano.



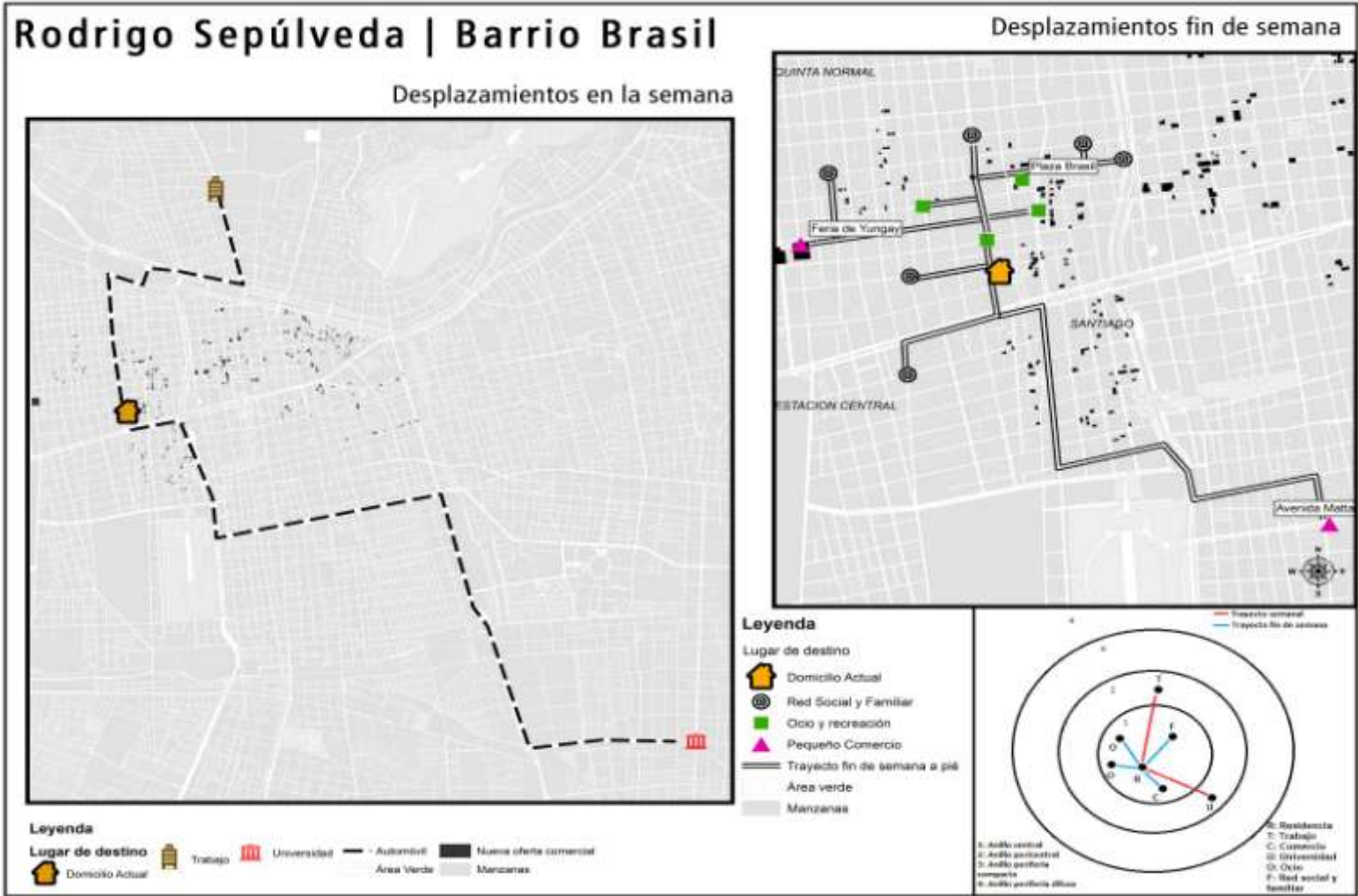
**Tabla 6- 3. Prácticas espaciales de los gentries: Uso fundado en la proximidad al barrio, fuertes anclajes**

Nº	Barrio	Nombre	Ocupación	Lugar de Trabajo, Estudio	Tiempo traslado trabajo (minutos)	Modo transporte al trabajo	Uso del barrio
6-1	Bellas Artes	Sebastian	Dueño de librería, poeta	En el mismo barrio	5	A pie	Uso fundado en la proximidad
6-2	Lastarria	Teo	Arquitecto, empleado público	En otro barrio del centro	15	A pie, ocasionalment e taxi	Uso fundado en la proximidad
6-3	Bellas Artes	Eugenio	Administrador de empresa, propietario de una empresa turismo	Pericentro oriente (Providencia)	20	Auto	Uso fundado en la proximidad
6-4	Bellas Artes	Teresa	Ingeniera Comercial, propietaria de un comercio del barrio	En el mismo barrio	5	A pie	Uso fundado en la proximidad
6-5	Lastarria	Tito	Diseñador de empresa particular	Periferia compacta norte (Quilicura)	45	A pie, y bus	Uso fundado en la proximidad
6-6	Bellas Artes	Victor	Guionista de un canal de televisión	Pericentro oriente (Providencia)	15	A pie o taxi	Uso fundado en la proximidad
6-7	Bellas Artes	Benjamin	Arquitecto, dueño de una oficina de arquitectos	Pericentro oriente (Providencia)	20	Auto	Uso fundado en la proximidad
6-8	Bellas Artes	Natalia	Diseñadora particular	En el mismo depto.	0	No aplica	Débil uso
6-9	Lastarria	Alejandro	Ingeniero comercial de un banco; fotógrafo	Pericentro oriente (Las Condes)	25	Bicicleta, ocasionalment e metro	Uso fundado en la proximidad
6-10	Lastarria	Marcela	Profesora	Pericentro oriente (Providencia)	15	A pie	Uso mixto (proximidad en la semana, visita redes sociales en la periferia)
6-11	Brasil	Cristián	Profesionales a nivel medio	En otro barrio del centro	15	A pie o en auto (para ir a la	Uso fundado en la proximidad
6-12	Brasil	Victor	Diseñador de empresa particular	Pericentro oriente (Providencia)	15	Metro	Uso fundado en la proximidad
6-13	Brasil	Eileen	Periodista y abogada	En otro barrio del centro	15	A pie	Uso fundado en la proximidad
6-14	Brasil	Isabel	Antropóloga	Pericentro oriente (Providencia)	15	Metro	Uso mixto (proximidad en la semana, visita redes sociales en la periferia)
6-15	Brasil	Rodrigo S.	Profesor Universidad de Chile (investigador)	Periferia compacta norte (Quilicura)	40	Auto	Uso fundado en la proximidad
6-16	Brasil	Pablo	Arquitecto, dueño de una oficina de arquitectos y fotógrafo	En el mismo barrio	5	A pie	Uso fundado en la proximidad
6-17	Yungay	Marcelo	Inversionista inmobiliario	En el mismo depto.	0	No aplica	Uso fundado en la proximidad

Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad Marzo2009-Agosto 2010.

Al uso del automóvil por razones de trabajo se suman las prácticas de movilidad cotidiana de Rodrigo (caso n°6-15), antropólogo, profesor e investigador de la Universidad de Chile, y actual estudiante de doctorado, casado por segunda vez. En su movilidad diaria el uso del automóvil es fundamental, principalmente porque su trabajo se localiza en la comuna de Recoleta. La Figura 6- 14 expone las prácticas espaciales de Rodrigo aunque para cada entrevistado se confeccionó un plano que permitiera identificar la escala de sus recorridos cotidianos, de ahí que se pone énfasis en prácticas de proximidad.

Figura 6- 14. Prácticas espaciales de lejanía (en la semana) y proximidad (fin de semana). Rodrigo n° caso 6-15

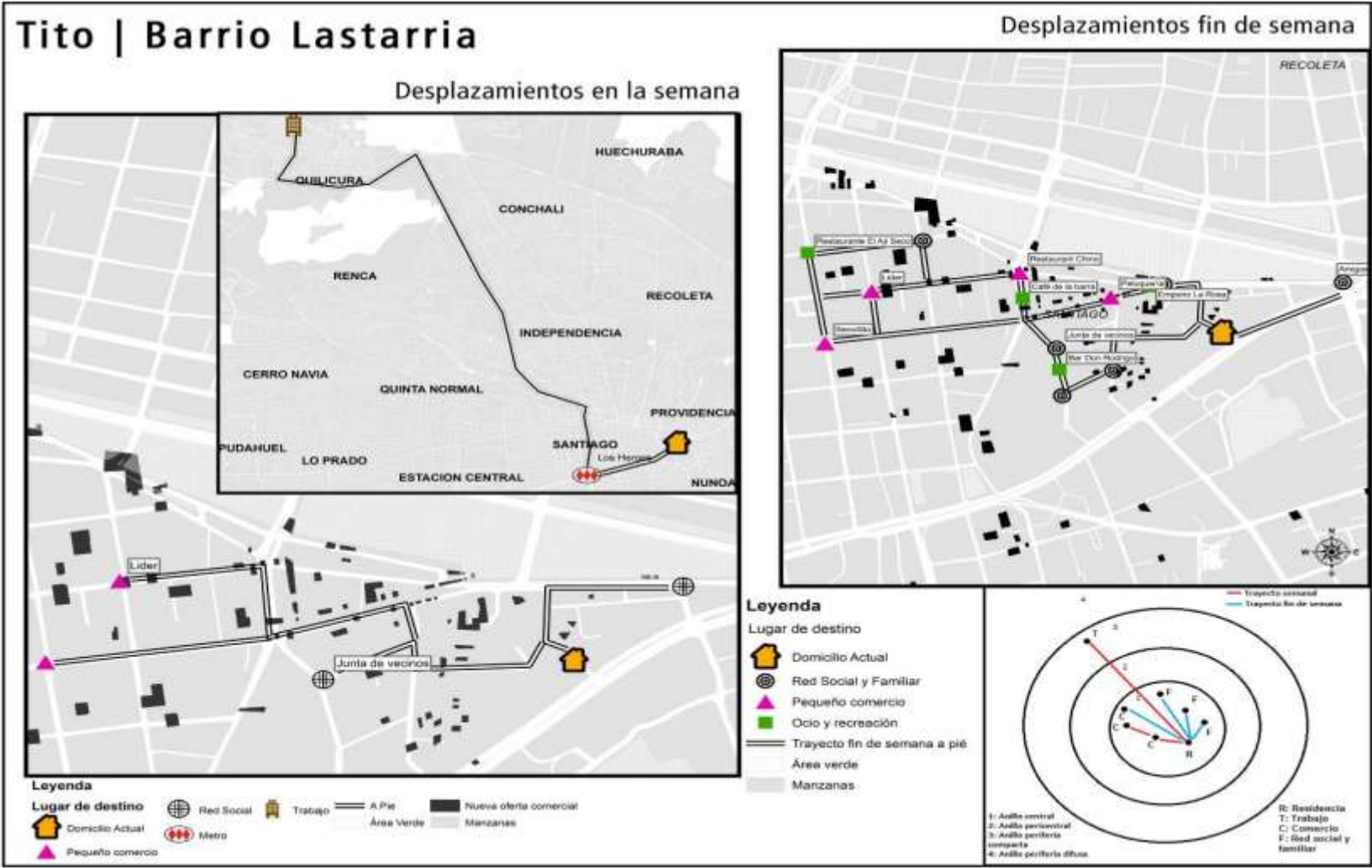


Fuente. Contreras Y., entrevistas en profundidad realizadas entre agosto 2009-agosto 2010.

La primera parte de la Figura 6-14 muestra sus desplazamientos durante la semana, en línea segmentada se registra como principal medio de transporte el auto, especialmente porque trabaja durante el día, y por la tarde se desplaza al otro extremo de la ciudad, específicamente a la comuna pericentral suroriente Macul donde además de investigador, es alumno de doctorado en la Facultad de Medicina. En el segundo recuadro se registran sus prácticas espaciales de “fin de semana” donde en línea negra doble aparece la “caminata” como el principal medio de transporte en proximidad, aunque Rodrigo reconoce hacer uso esporádico del Transantiago, aborreciendo los trasbordos. El fin de semana visita comercios locales marcados en un triángulo de color rosado, donde con su familia hacen las compras diarias como el pan, verduras, entre otros. Es asiduo a las ferias libres localizadas en el barrio Yungay. También disfruta visitar junto a su hija la Plaza Brasil y Yungay, de un lado por la multiculturalidad que Rodrigo observa, marcada por su condición de antropólogo. A dichos recorridos, se suman visitas a amigos y redes sociales hacia el barrio Matta en la avenida del mismo nombre.

La Figura 6-15 muestra los recorridos diarios y de fin de semana de Tito (caso n°6-5). Durante la semana su movilidad cotidiana no varía. Por las mañana camina 30 minutos de su residencia al metro los Heróes en el Centro Histórico de la ciudad. Ahí toma el Transantiago, tardando a su trabajo otros 30 minutos. En total su desplazamiento diario dura más de una hora. En el trayecto generalmente va leyendo o escuchando música. El fin de semana sus prácticas espaciales son variadas y a veces no planificadas. Cabe recordar que el es presidente de la Junta de Vecinos de su barrio, lo que significa varias actividades dentro del barrio. Cuenta que diariamente toma desayuno en el Emporio la Rosa y durante los fines de semana parte al café la Barra, en la calle José Miguel de la barra. Más que por gusto de tomar café, Tito asegura que frecuenta los lugares porque le gusta vivir su lugar y establecer sociabilidades, ello se refuerza en su condición de líder dentro del lugar. Tito no usa el auto, no tiene y no le interesa comprarse. El auto le resulta una complicación y no es parte de su modo de vida. Si está apurado, su estrategia es recurrir al taxi por tanto, es más económico y rápido viviendo en el centro. Odia los malls, trabaja todo el día arreglando las vitrinas de los malls, por tanto son los espacios que a su juicio más detesta. Cuando tiene que comprar ropa opta por las ferias persas o por algunas tiendas tradicionales del centro o del mismo barrio. Todas sus cuentas y compras diarias las realiza en los comercios locales de proximidad. El relato de Tito es significativo en términos de su compromiso y anclaje con el barrio. Asegura que eligió vivir en el lugar, que lo buscó durante mucho tiempo hasta que lo encontró y que dentro de sus proyectos residenciales futuros la permanencia es su razón de vida. El es un fiel reflejo de ciudadano con horarios flexibles, y con trabajos incluso durante el fin de semana.

Figura 6- 15. Prácticas espaciales de Tito caso n°6-5



Fuente. Contreras Y., entrevistas en profundidad realizadas entre agosto 2009-agosto 2010.

El caso de Marcela es significativo (Figura 6-16), su trayectoria socio-profesional ha ido en ascenso y pese a tener varios cambios de residencia en su vida, al llegar a la ciudad de Santiago desde la ciudad de Temuco (al sur de Chile) se ancló fuertemente a barrios patrimoniales e históricos. Primero vivió en el barrio Brasil entre los años 1998 y 2008 y, luego optó por vivir en un departamento nuevo del barrio Lastarria. En sus prácticas espaciales, Marcela se mueve durante la semana y el fin de semana en los espacios de proximidad. Ella trabaja en la comuna pericentral Providencia a 15 minutos caminando desde su casa. Sólo ocasionalmente toma Transantiago o taxi, especialmente cuando está atrasada. Su hija va a un colegio próximo a la residencia lo que facilita sus prácticas de movilidad. Todas las compras las realiza entre el trayecto de ida y regreso a la residencia. Declara ser asidua a diferentes locales comerciales dentro del barrio, en especial el fin de semana. Visitan el restaurante el “Squadrito” en calle Rosal, el restaurante Geométrico en Padre Luis de Valdivia o al café Ona en calle Rosal. En sus prácticas de fin de semana declara visitar unos amigos que viven en un barrio encerrado de la comuna de Huechuraba. Generalmente, uno de sus amigos los viene a buscar en auto y se trasladan hacia allá.

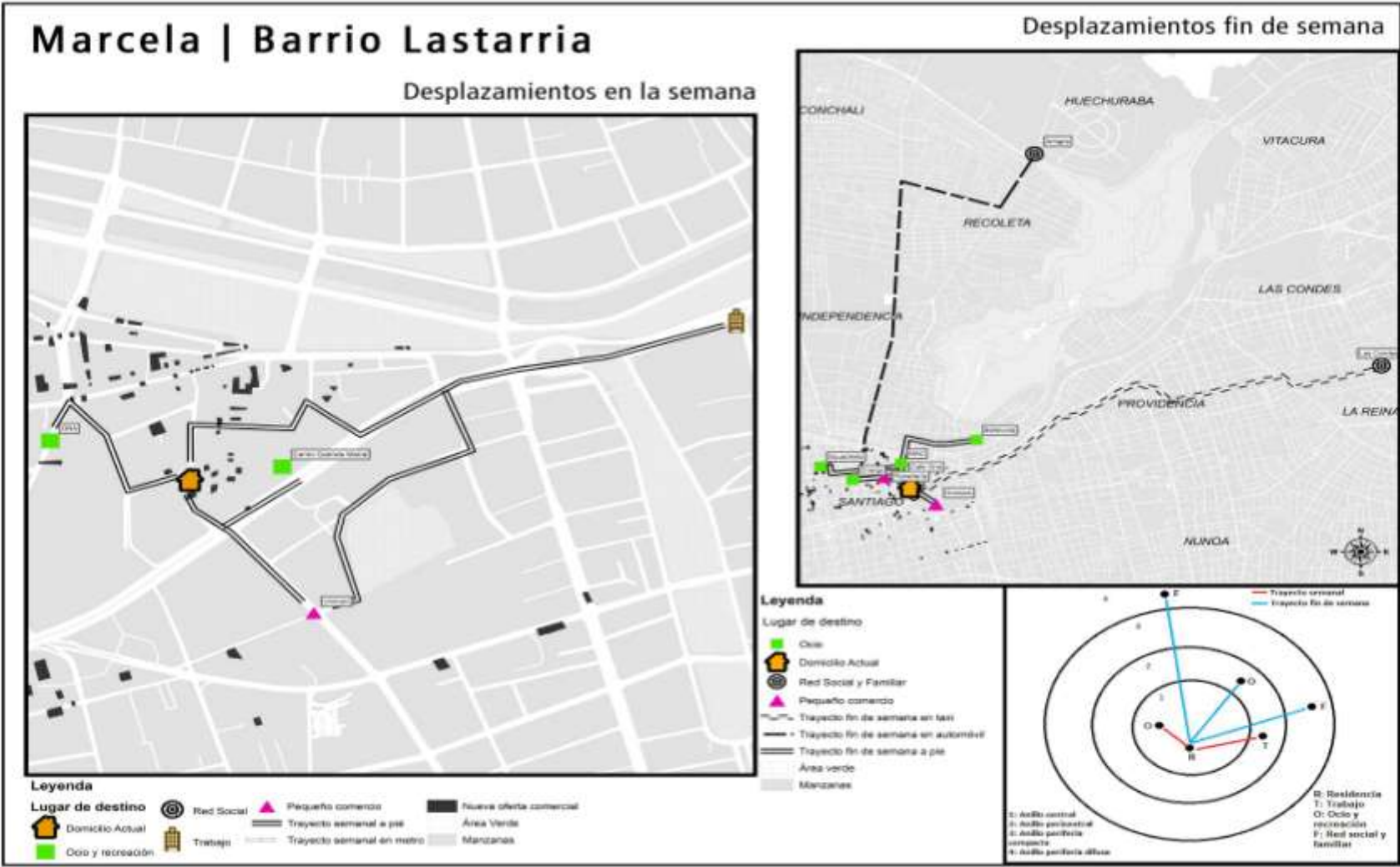
---

*A mi trabajo siempre me voy caminando, es una lata tomar micro para esa distancia, trabajo tan cerca. Cuando estoy cansada o atrasada tomo el taxi, es barato y rápido. Cuando voy más allá del centro tomo micro porque el metro está congestionado y es difícil tomarlo. El Transantiago generalmente no me desagrada, pero también va lleno, aunque hay horarios más complejos. No tenemos auto y no nos interesa tener, para qué si vivimos en el centro. Todo nos queda cerca, el trabajo, el supermercado, la cultural, el Parque Forestal, todo. Durante todos los fines de semana visitamos el barrio y el Parque Forestal, por la Isidora, tiene 11 años y le gusta salir, además que a nosotros nos encanta la vida de barrio. A veces vamos al paseo Huérfanos, y a la Plaza de Armas no vamos nunca, no nos gusta. Nuestros amigos están dispersos, algunos viven en Las Condes, otros en Providencia y tenemos unos amigos que viven en Huechuraba.*

---

Desde las prácticas espaciales de Rodrigo (caso n°6-15), Tito (n°6-5) y Marcela (caso n°6-10), se pueden extraer varias conclusiones. En primer lugar, este grupo de individuos y en general los gentries responde a grupos sociales cuyos ingresos les entregan libertad en sus prácticas espaciales, y el recurso de la caminata como forma de desplazamiento responde a un modo de vida particular, generalmente denominado ciudadano (Kaufman, 2001; Donzelot, 2006). Generalmente son asiduos a las ofertas comerciales del barrio o bien, aquellas que se localizan entre el trabajo y la residencia. No obstante ello, también tienen un fuerte *anclaje metropolitano* asociado a sus redes familiares que habitan en el cono de altos ingresos y a las potencialidades que para algunos como Teresa (caso n°6-4, Eugenio caso n°6-3 y Benjamín caso n°6-7) entrega la proximidad a la autopista urbana “Costanera Norte”. Hay una fuerte concientización de vivir en un barrio. La mayoría de los entrevistados aluden al barrio, a sus atributos, a la relación con los vecinos, con los negocios antiguos y a las formas de sociabilización de antaño. Los lugares más frecuentados y reconocidos tanto por élites como por las clases medias son la heladería Emporio la Rosa, el restaurante Opera Catedral y la cafetería Melinka. Muchos de ellos, en especial las élites se autoproclaman “urbanitas”, conocedores de la centralidad y de los atributos que ésta proporciona. Algunos incluso, aseguran que el *Barrio Bellas Artes es la pequeña Europa de Santiago de Chile*.

Figura 6- 16. Prácticas espaciales de Marcela, caso n° 6-10



Fuente. Contreras Y., entrevistas en profundidad realizadas entre agosto 2009-agosto 2010.

En su barrio los gentries frecuentan los comercios de proximidad, aunque algunos pioneros como sucesores son críticos sobre la nueva oferta más sofisticada instalada en los barrios Bellas Artes y Lastarria. Establecen mayores grados de sociabilidad tanto con sus vecinos del mismo edificio o de residencias contiguas, así como también con otros residentes del barrio. En el caso de los pioneros algunas relaciones de vecindad se limitan a la interacción de grupos sociales de similares características y la visita a comercios visitados por sus amigos y redes sociales. Las variaciones locales en las formas de ocupación de los barrios y zonas aquí estudiadas, son parte del reflejo socioeconómico y de las diferencias que existen entre los mismos gentries. Estas variaciones también se explican por el hecho de que dentro de cada barrio, ya sea Brasil, Bellas Artes o Lastarria, el campo de posibles en cuando a actividades de ocio, recreación, frecuentación de los comercios locales, bares, centros culturales, no son equivalentes, en tanto sus ofertas están pensadas para públicos diversos. No es el mismo público objetivo al que dirigen su oferta quienes llegan a los barrios Bellas Artes-Lastarria, versus aquellos que lo hacen en Brasil. En muchos casos de un protagonismo público o privado que tiene a las “élites culturales y/o empresarios ilustrados” (Coulomb, 2001:79) como principales accionistas y gestores del cambio socio-espacial. Es esta visión de carácter más fisicista uno de los elementos de mayor controversia al analizar los procesos de renovación urbana. Es preferible hablar de controversia, porque muchos teóricos y gobiernos locales o actores privados que han puesto en marcha emblemáticos proyectos de renovación urbana tienden a olvidar el tejido social que existe detrás de dichas obras. En algunos casos recuperan y reconvierte los tejidos y la trama existente y en otros, se hace tabula rasa “optando preferentemente por un crecimiento vertical de edificios aislados y arrogantes, caricatura de Manhattan” (Borja, 2005).

#### 6.4.2. Valorando el centro y el barrio

Los gentries (Tabla 6-3) ven el barrio como un constructo socio-espacial limitado y donde el arraigo es significativo. Ellos tienen compromisos territoriales tanto en los lugares de orígenes, en especial donde habitan sus redes sociales y familiares, como así también en el barrio habitado, por tanto sus prácticas transitan entre la proximidad y la apertura al exterior. De ahí que se apele al término “anclaje”, por cuanto las inscripciones espaciales de los individuos van más allá del espacio de proximidad. Echan anclas en los lugares que configuran su vida cotidiana. Ello no significa la muerte del barrio como constructo social, sino más bien que cobra un nuevo sentido. Tanto para las personas sobre 60 años como para los jóvenes que conforman el universo de gentries el barrio y el lugar habitado funciona como un espacio abierto, aunque a veces esa apertura es para otros, para turistas, para foráneos como lo revelan los relatos de Alejandro (caso n°6-9) residente del barrio Lastarria y Cristián (caso 6-11) son significativos:

---

*Mira estoy satisfecho de vivir acá, pero lo que no me gusta es que sea un barrio de moda donde todo el mundo dice vamos al barrio Lastarria. A mí me gusta que la gente que venga para acá venga porque le gusta, no porque es la moda venir. Este barrio es diferente, está ligado al diseño. Es muy design. Hay tiendas donde puedes encontrar desde ropa hasta muebles design y la lata es que siempre están filmando, haciendo una película, como que se pierde la intimidad que uno anhela del lugar donde habitas. Yo con mis vecinos comparto, hacemos asados hay una vida de barrio, como si estuvieras en Quinta Normal, Estación Central, Recoleta, Providencia. Voy a la plaza a tomarme una chela. Leer el diario, todo lo que se puede hacer en el barrio. Tengo la sensación de vida de barrio al ir al boliche de la esquina y el tipo te conoce y ahí se tejen historias de amistad en conjunto.*

---

---

*Lo único que no soporto es que el barrio se a ido macdonalizando, agringando, todo pensado para los turistas, como si fueran ellos los que le dieran vida a mi barrio. (Cristián, caso n°6-11 residente del barrio Brasil).*

---

Todos los entrevistados invierten tiempo en la recuperación de sus residencias y en mantener la calidad del espacio público en los barrios habitados, aunque quienes viven en Brasil aseguran que el barrio está mucho más propenso al deterioro y al descuido, en especial entorno a la avenida Brasil donde no sólo se concentran nuevas ofertas comerciales como cafés, sino que históricamente se han localizado ahí pubs y restaurantes para habitantes de ingresos bajos, y en especial para estudiantes de universidad y centros de investigación próximos. Los entrevistados globalmente hacen un uso de su barrio más fuerte, ya sea frecuentando locales comerciales, culturales o bien, visitando parques como el Forestal o la plaza Brasil. Por tanto, la “sociabilidad desarrollada en el barrio es también una dimensión importante del apego al barrio” (Ramadier, 2006:128).

---

*“Nunca viviría en una parcela ni menos en la periferia, nací y soy del centro. Me cargan esas cosas como barrios cerrados o las parcelas en Olmué, El Monte...todo lo que sea masivo y banal me molesta. Yo valoro mi barrio, mis vecinos, la cercanía, la confianza entre los dueños de los restaurantes, del señor de la esquina, eso es vida...(Alejandro, caso n°6-9, barrio Lastarria).*

*“No dejaría el barrio Brasil por nada, para lo único que podría estar abierto es para irme a La Serena, pero amo vivir cerca de todo porque el tiempo para mí es valioso. De mi casa al trabajo me demora 15 a 20 minutos y con eso estoy pagado. Si bien viví en Maipú, no volvería allá. El tiempo en que tú te transportas es tiempo muerto, prefiero ganar ese espacio estando con mi pareja, en familia. No me iría a una parcela ni por millones de pesos. No cambiaría el bienestar que tengo ahora por plata” (Cristián, caso n°6-11, barrio Brasil).*

---

Algunos gentries recurren a la imagen nostálgica de habitar en un barrio. Es probable que para ellos la elección residencial se asocie al imaginario del barrio como unidad social donde las personas practican parte fundamental de sus actividades, con fuerte vínculos de sociabilidad y solidaridad basados en la proximidad (Authier, 2008). Obviamente, los deseos residenciales varía en función de los medios sociales en los que habitan los individuos, la edad, el contexto geográfico, la historia residencial y familiar, los tipos de hogares, los recursos y privilegios con los que cuenta el individuo en un momento dado de su etapa de vida, su posición social e incluso el capital económico del individuo así como también de su grupo familiar. Estas variables de acuerdo a son constitutivas y explicativas de la construcción de una elección residencial y también, son reveladoras de los conflictos eventuales que giran alrededor de ésta (Authier et al, 2010; y Bonvalet, 2010).

Se concluye que los territorios de proximidad constituyen el punto a partir del cual se organiza la vida de quienes habitan en el barrio. La estabilidad residencial de muchos de los entrevistados y el deseo de fijar su residencia de manera permanente constituye para algunos la base a partir de la cual hacen un mejor uso de su movilidad cotidiana. Los pioneros basan su grado de satisfacción y anclaje asociado a la localización dentro del mismo barrio de sus redes sociales. Para algunos, invertir en una propiedad antigua, rehabilitarla y participar en las acciones del barrio representa un fuerte anclaje con el territorio. Ello no invalida que sus pertenencias y lazos con sus lugares de origen expliquen por qué aludimos a anclados barriales y anclados metropolitanos. Su anclaje será de carácter metropolitano y sus compromisos y esferas sociales estarán desplegados por múltiples escalas territoriales. La localización por tanto, se vuelve una variable determinante y la elección por la centralidad tienden en todos los casos a ser una experiencia y un proyecto residencial deseado. También es signo y símbolo de



estatus social. Muchos de los entrevistados han tenido un recorrido residencial por diferentes barrios de la comuna de Santiago, siendo Bellas Artes y Lastarria reflejo de su ascenso en la escala social. Es por ello, que las periferias dormitorio tienden a estar eliminadas del imaginario de los entrevistados, por cuanto su elección responde a un modo de vida urbano que pone en valor la cercanía al trabajo, comercio, a los amigos o simplemente el bienestar de vivir en un barrio. Se confirma que barrios como Bellas Artes, Lastarria, Brasil y Yungay, lejos de morir continúan siendo espacios y “marcos de referencias, lugares de compromiso, espacio de prácticas y de relaciones” (Authier, 2008:42). Los gentries representan a grupos que se desplazan por diferentes sitios de la ciudad lo que valida la tesis de que ser móvil más que tensionar el apego al lugar (Ramadier, 2006) refuerza los lazos de los individuos con sus territorios, ampliándose así la escala de sus prácticas y de sus compromisos territoriales.

## Conclusión

Desde los diferentes relatos y a partir de los esquemas de las trayectorias residenciales y de las prácticas espaciales de los gentries, se fue afianzando la razón por la que fueron clasificados de esa forma. Si bien la literatura sobre gentrificación refiere más bien al cambio que produce la llegada de clases medias profesionales de ingresos superiores a la población preexistente, en especial el desplazamiento de segmentos de bajos ingresos, la llegada de nuevas ofertas comerciales y el aumento en el precio del suelo, la tensión está centrada en el poder de transformación sobre el paisaje urbano y social sin entrar a definir qué significa ser gentry. La definición está centrada exclusivamente en el concepto de clase social. No obstante, se acuña el término de “gentry” para poner en relieve que éstos grupos tienen un fuerte anclaje a los barrios habitados, valoran la arquitectura, el patrimonio y también, los espacios de sociabilidad, aunque en muchos casos los comercios frecuentados entre los gentries de mayores ingresos, principalmente las élites, y los gentries sucesores no son los mismos. Pese a ello, la escala espacial que comparten y practican es la de la proximidad, ya sea dentro del barrio o bien, en comunas pericentrales próximas.

No ha sido la intención buscar moldes o comportamientos regulares y similares entre los gentries, tal como plantean algunos investigadores que trabajan sobre los estilos de vida (Lash y Urry, 1997; Featherstone, 2000). Más bien, se buscan elementos que los conviertan en individuos similares, y se ha observado aquí que algunos recorridos residenciales son similares, en cuanto a los lugares habitados y el tiempo vivido. También se buscaron similitudes en términos de sus pautas de movilidad cotidiana, todas ellas basadas en la proximidad, principalmente porque se elige una forma de vida en la centralidad y en la cercanía al trabajo, a la oferta comercial, cultural y también a las redes sociales y familiares, independiente de que algunas estén localizadas en otros lugares de la ciudad. Centrar las prácticas cotidianas en la proximidad no significa que los gentries sean individuos inmóviles, muy por el contrario: aquellos que incluyen deben durante toda la semana trabajar en comunas más alejadas tienen un fuerte anclaje y apego por el barrio habitado. Como gentries comparten en común vivir espacios donde se establezcan sociabilidades, aunque las élites se mueven entre los mismos buscando el entre sí diferenciador. Los gentries sucesores, si bien tienen menores ingresos respecto a los pioneros no responden a los moldes que tienen a clasificarlos como individuos arribistas o con comportamientos que quieren imitar a las élites. Tampoco representan al yuppie o al quinto afortunado de Robert Reich (1993). No se está en presencia de individuos ultra ejecutivos, sino más bien en ciudadanos que se sienten consolidados por encontrar un barrio que les reporta una experiencia de vida y que les entrega libertad en sus desplazamientos

cotidianos. Si bien algunos pertenecen o tienen vínculos a la cultura, están ligados al arte, al diseño, o bien pertenecen a los medios de comunicación e informática, ello no los hace sentir especiales, más bien sienten que tienen en común con el resto de los residentes compartir el mismo espacio, el mismo barrio. Un gran número de los entrevistados tiene una historia de vida familiar o un vínculo indirecto con la centralidad, aunque también existen casos de personas para quienes vivir en el centro es una elección inédita, lo que vuelve a poner en relieve la urgencia de respetar siempre las heterogeneidades sociales, espaciales y residenciales. Más allá de una trayectoria conectada por la centralidad, los entrevistados le asignan un valor especial y distinto al barrio y la zona habitada, y ello se refleja en los espacios que frecuentan, en los recursos y el capital de movilidad que aprovechan, más allá de su nivel de ingresos y de su trayectoria socio-profesional en ascenso, principalmente en el caso de los gentrías sucesores.

Para este grupo, el barrio y el recurso de la proximidad constituye el universo socio-espacial más invertido y el que les reporta mayores significaciones. Ello exige por tanto entender los barrios más allá de las visiones clásicas, ya que si bien hay entrevistados que están abiertos a otros nodos del espacio metropolitano ello no implica pérdida de vínculos y anclajes con la centralidad y el lugar escogido. Los individuos que tienen un uso privilegiado de su barrio tienden a ser mucho más móviles (Authier, 2008). La renovación y recuperación de barrios centrales como Bellas Artes, Lastarria y Brasil, es decir los espacios habitados hoy por los gentrías pioneros y sucesores debe comprenderse en un escenario de profundas transformaciones socio-espaciales donde la movilidad residencial no sólo juega un rol esencial como soporte físico-locacional; más aún, es reflejo de la forma como los individuos se relacionan y re-articulan las múltiples esferas y escalas territoriales que son parte de su vida cotidiana.

## CAPITULO 7. Los Transitorios Urbanos

---

### Introducción

Luego de varias décadas el patrón de localización de las clases medias profesionales y técnicas que inician el ciclo familiar registra una inflexión socio-geográfica notable, especialmente porque surge una oferta inmobiliaria en diferentes barrios de la comuna de Santiago que antes de los años noventas no existía o era escasa. Se masifica así, un producto inmobiliario de menor tamaño acorde a los cambios socio-demográficos y culturales de las nuevas familias de la sociedad chilena. Es aquí donde tienen cabida individuos profesionales y técnicos con trayectorias económicas y socio-profesionales ascendentes, y con ingresos mayores a los decadentes urbanos pero menores, respecto a los gentries pioneros y sucesores. Este grupo de individuos fue clasificado como transitorios urbanos, por cuanto representan a habitantes para quienes el centro representa una etapa en su ciclo de vida. Transitorio conceptualmente alude a ser pasajero o vivir temporalmente en un lugar, de ahí que se acuñe ese término para caracterizar este grupo que a su vez, declara abiertamente que como proyecto residencial desea habitar en una casa con patio en áreas periféricas, aunque existen menores casos que desean y anhelan permanecer en la centralidad. pasajeros y temporales que arriban al centro de Santiago y a sus diferentes barrios como parte de una etapa del ciclo de sus vidas. Corresponden a los estratos medios de los cuales mayores investigaciones existen (Contreras M. 1998, Contrucci, 2002, Valenzuela, 2002, Aravena, 2003; Contreras 2005, 2008). No obstante, sus prácticas espaciales cotidianas, sus trayectorias y anclajes residenciales no han sido completamente explorados.

Este proceso de arribo de clases medias de diferentes orígenes residenciales no es exclusivo a la ciudad y comuna de Santiago, otros investigadores (Hiernaux, 2003; Melé, 2003, Marcadet, 2007) también lo reconocen para otras áreas centrales latinoamericanas, entre éstas Ciudad de México, Buenos Aires, Bogotá, entre otros. En el caso particular de la comuna de Santiago los transitorios tienen entre 24 y 55 años, excepcionalmente hay un entrevistado de 65 años. Ellos o sus parejas son profesionales o técnicos de ocupaciones intermedias, en especial ingenieros, arquitectos, geógrafos, sociólogos, antropólogos, biólogos, profesores de enseñanza media o básica, micro empresarios, tecnólogos ambientales, dentales, entre otros afines. Su nivel educativo es similar o más elevado respecto a los decadentes urbanos y superior respecto al hogar parental. El siguiente capítulo pone énfasis en los elementos que caracterizan y diferencian a los transitorios respecto de los otros habitantes estudiados. El análisis se realiza a partir de sus recorridos residenciales, los criterios que explican sus elecciones residenciales y las prácticas espaciales tanto en el lugar escogido como residencia, el centro en general y el resto del sistema metropolitano.

## 7. ¿Quiénes son los Transitorios urbanos?, ¿qué trayectorias socio-profesionales y educacionales?

Geográficamente, los transitorios urbanos se localizan en torno a los barrios Santa Isabel, Bellas Artes-Forestal y Centro Histórico (Figura 7-1). Representan a hogares mono-parentales, viven solos o en pareja. Menores son los casos de parejas con hijos y separadas con hijos. Sus condiciones de vivienda son mejores que las de los precarios, pero similares a los decadentes urbanos. Acceden en un gran número a departamentos nuevos siendo la oferta masiva en las áreas de estudio, a excepción de Bellas Artes y Lastarria donde las construcciones usadas son las más ofertadas y demandadas.

Figura 7- 1. Patrón de localización de los Transitorios Urbanos



Fuente. Contreras, Y., a partir de imagen [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com) y de entrevistas en profundidad.

Los transitorios responden a clases medias profesionales y técnicas que acceden a la propiedad de un departamento dentro de diferentes barrios del centro (21 personas), aunque la mayoría de éstos se localiza en las zonas de nuevas ofertas de departamentos en altura, específicamente en la zona 1 Centro Histórico y en torno a la zona 2 Santa Isabel. Menores casos son arrendatarios (10 personas), accediendo a departamentos antiguos, ya sea en la zona 2 Bellas Artes-Lastarria o en la zona 3 Brasil-Yungay. Cuatro personas tienen más de cincuenta años siendo todos profesionales de nivel intermedio (profesor de escuela, contador auditor, un vendedor de libros y una mujer economista). Siete entrevistados tienen entre 35 y 48 años representan a profesionales, a técnicos y existe un caso de un microempresario de mensajerías. Finalmente, el mayor número de transitorios tiene entre 27 y 33 años siendo la mayoría profesionales intermedios tal como se resume en la Tabla 7- 1:

:

**Tabla 7- 1. Características de los Transitorios urbanos**

N°	Barrio	Nombre	TRANSITORIOS						
			Llega al barrio	Edad	Ocupación	Composición Hogar actual	Ingreso Per cápita (aprox.)	Tipo alojamiento	Tenencia
7-1	Bellas Artes	Rigoberto	2006	56	Profesor	Vive solo	700.000	DN	P
7-2	Bellas Artes	Carlos	2007	32	Médico Veterinario- Investigador UC	Pareja con 1 hijo	366.667	DA NR	A
7-3	Bellas Artes	Juan Luis	2006	30	Biólogo ambiental	Vive solo	850.000	DA NR	A
7-4	Bellas Artes	Rodrigo A.	2005	32	Profesor	Vive solo	750.000	DA RH	A
7-5	Bellas Artes	María Cristina	2009	28	Tecnóloga en Alimentos	Vive solo	450.000	DN	A
7-6	Bellas Artes	Gabriela B.	2007	53	Contador Auditor	Separada con 2 hijos	213.333	DN	P
7-7	Bellas Artes	José Miguel	2006	45	Profesor	Vive solo	560.000	DN	P
7-8	Bellas Artes	Jacqueline	1994	48	Administrativa	Pareja con 1 hijo	400.000	DA RH	P
7-9	Lastarria	Loreto	2008	29	Disenadora de ropa	Pareja sin hijos	1.750.000	DN	P
7-10	Lastarria	Ignacio	2009	28	Historiador	Vive solo	380.000	DA NR	P
7-11	Lastarria	Juan Carlos	2002	64	Librero	Vive con familia	740.000	DA NR	A
7-12	Brasil	Mario	2004	35	Microempresario mensajería	Pareja con 1 hijo	700.000	DA NR	A
7-13	Brasil	Isabel E.	2005	29	Antropóloga	Pareja sin hijos	925.000	DN	P
7-14	Brasil	Andrea	2008	38	Dueña de casa	Separada con 2 hijos	1.166.667	DN	P
7-15	Santa Isabel	Cristián C.	2005	35	Fotógrafo y profesor	Pareja sin hijos	460.000	DN	P
7-16	Santa Isabel	Cecilia	2009	32	Estudiante de posgrado	Vive solo	1.000.000	DN	A
Alojamiento	DA: Departamento Antiguo; DA NR: Departamento Antiguo No Rehabilitado; DA RH: Departamento Antiguo Rehabilitado; DN: Departamento Nuevo L: Lofts CA: Casa Antigua								
Tenencia	P: Propietario, A: Arrendatario								

Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

**Tabla 7-1. Características de los Transitorios urbanos (continuación)**

N°	Barrio	Nombre	Llega al barrio	Edad	Ocupación	Composición Hogar actual	Ingreso Per cápita (aprox.)	Tipo alojamiento	Tenencia
7-17	Santa Isabel	Soledad	2009	32	Geógrafo	Vive solo	2.200.000	DN	P
7-18	Santa Isabel	Carolina	2005	28	Técnica asistencia de vi	Pareja sin hijos	1.025.000	DN	P
7-19	Santa Isabel	Patricia	2000	45	Dueña de casa	Pareja con 2 hijos	283.333	CA	P
7-20	Santa Isabel	Guillermo	2009	28	Ingeniero en Minas	Pareja sin hijos	1.800.000	DN	P
7-21	Santa Isabel	Javier	2007	30	Ingeniero en Construcc	Pareja sin hijos	775.000	DN	A
7-22	Santa Isabel	Sebastián	2007	31	Arquitecto	Pareja sin hijos	1.200.000	DN	P
7-23	Santa Isabel	Gabriela M.	2005	32	Profesor	Soltera con 1 hijo	325.000	DN	A
7-24	Centro Histórico	María de la Luz	2004	65	Economista	Pareja sin hijos	1.800.000	DN	P
7-25	Centro Histórico	Nicolás	2008	28	Geógrafo	Pareja sin hijos	650.000	DN	P
7-26	Centro Histórico	Emperatriz	2009	30	Tecnologa Jurídica	Vive solo	930.000	DN	P
7-27	Centro Histórico	Manuel	2009	33	Contador Auditor	Vive solo	1.300.000	DN	P
7-28	Centro Histórico	Rodrigo G.	2010	27	Ingeniero Informático	Vive solo	1.300.000	DN	P
7-29	Centro Histórico	Ana D.	1999	37	Socióloga	Vive solo	2.200.000	DA	P
7-30	Centro Histórico	Ximena	2010	30	Secretaria	Vive solo	620.000	DN	P
7-31	Centro Histórico	Norita	2002	33	Tecnologa dental	Pareja sin hijos	1.235.000	DN	P

Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

## 7.1. Trayectorias socio-profesionales y económicas en ascenso respecto al hogar parental, pero vulnerables y limitadas a tamaños familiares reducidos

Es probable que de los cuatro (se exceptúan los precarios urbanos) tipos estudiados en la tesis los transitorios representen el abanico o la nebulosa de las nuevas clases medias con trayectorias educacionales, profesionales y económicas en ascenso, respecto al hogar parental. Es difícil clasificar a los transitorios como “prototipos”. Tienen como punto de anclaje el departamento y el centro, sus recorridos, tiempos y espacios varían. Así se develaron características que permitieron agruparlos como transitorios y diferenciarlos de los otros grupos estudiados.

### 7.1.1. Primeras y en menores casos, segundas generaciones universitarias

Los transitorios están representados por familias simples, parejas, personas solas, hogares mono-parentales y en menores casos biparentales. Constituyen una nueva figura familiar. Son mayoritariamente personas solas o en pareja que han optado por no tener hijos. (Germain, Poirier y Alain, 2010). Para algunos incluso, los proyectos de extensión del grupo familiar están asociadas a una condición económica o a una opción de vida en solitario. Algunos, retrasan la maternidad o paternidad para otros en cambio, ser padre no es parte de su proyecto

familiar, independiente del ciclo de vida. Dos relatos aquí son significativos, el caso de José Miguel (n°7-7) y Rodrigo (caso 7-4), ambos residentes del barrio Lastarria.

*José Miguel*, caso 7-7 habitante de un departamento nuevo del barrio Bellas Artes (Figura 7-2) tiene 45 años, es profesor de colegio, aunque al momento de la entrevista se encontraba cesante. Como ocupación complementaria se dedica a la fotografía, pero ese trabajo es esporádico. José nació en la cuarta región, específicamente en la ciudad de Ovalle. Llegó a Santiago por trabajo, aproximadamente en el año 1987. Vino a realizar un pos-título en educación, en su afán de mejorar los ingresos y el nivel de vida respecto al hogar parental. Arriba al barrio Lastarria en el 2006 luego que unos amigos que entregaran algunos datos sobre un departamento antiguo en arriendo. Hoy es propietario de un departamento de 45m en la calle Santo Domingo, pleno barrio Bellas Artes. Asegura que optó por un modo de vida urbano, pero en solitario. No tiene planes de estar en pareja y tampoco le interesa tener hijos. He aquí su relato

---

*Tengo un estilo de vida de soltero, que no es lo mismo que si tuviese un proyecto de familia con niños. Si hubiera sido tal el caso, aunque nunca me interesó tener hijos no habría optado por un departamento tan pequeño viviría en un barrio con casa, habría optado por vivir en un barrio con más amplitud. No obstante, mi estilo de vida todo lo resuelvo así, en pocos metros. (José Miguel, barrio Bellas Artes).*

---

Rodrigo (caso 7-4), habitante de un departamento nuevo del Centro Histórico (Figura 7-2) es profesor de inglés de 32 años, que llega al barrio Bellas Artes en el año 2005. Al igual que José también proviene de otra ciudad del norte del país, específicamente de La Serena, próxima a Ovalle. También llega a la ciudad por trabajo y buscando especializar sus estudios de profesor. Pese a su temprana edad, declara haber tenido pocas parejas y no se imagina casado ni con hijos. Optó también por una vida en solitario, más que todo por una valoración económica, sus intereses hoy están enfocados en seguir especializando y en destinar parte de sus ingresos a los viajes y a sus preferencias, como comprar libros, discos, entre otros similares.

---

*Nunca ha sido opción en mi vida tener hijos. Mis proyectos están centrados en viajar y estudiar. En la situación económica que me encuentro puedo hacer todo lo que quiero, darme lujitos (Rodrigo, profesor, soltero, 32 años, Bellas Artes)*

---

A través de José Miguel y Rodrigo se descubren jóvenes y adultos profesionales “sin hijos” denominados por la literatura como “dinks”, es decir, doble sueldo sin hijos. Representan a los nuevos hogares solos discutidos por Authier (2001, 2008) y Germain et al (2010). A su vez, ellos reflejan que las trayectorias residenciales y los recorridos son cada vez más complejos, por tanto algunos escogen un modo de vida solitario en un momento del ciclo de vida, en cambio para otros –y de forma creciente- es una elección de largo plazo y es parte de importantes cambios socioculturales. Lo que más se rescata es que bajo la condición de hogar mono-parental el sueldo es suficiente para cumplir sus gustos, preferencias y estilos de vida, de ahí que se aluda a ellos como “sujetos con doble sueldo”, condición que los diferencia también con clases medias de otras épocas, donde la paternidad o maternidad se consolidaba alrededor de los treinta años. Hogares mono-parentales donde la mujer se incorpora al mercado laboral también limitan la fecha del nacimiento de los hijos o del matrimonio. Hay un afán creciente en los transitorios de perfeccionarse, de ser bi-laborales y de manejar sus tiempos y espacios conforme a sus preferencias y necesidades.

Figura 7- 2. Vista exterior de las residencias de José Miguel (caso 7-7) y Rodrigo (caso 7-4)



Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

*Cristián*, (caso n°7-15), residente del barrio Lira (Santa Isabel) es profesor y fotógrafo y, residente del barrio Santa Isabel. Vive en pareja hace más de cinco años. La condición laboral de Cristián es compleja y flexible. Luego del terremoto su trabajo de fotógrafo independiente se vio dificultado. Durante la semana viaja dos días a la ciudad de Talca donde es profesor de un instituto profesional. Es reacio a explicar su condición laboral, aunque deja entrever que el trabajo estable de su mujer enfermera le entrega tranquilidad y libertad en su condición de fotógrafo. Al igual que él, ella también realiza trabajos extras “pitutos” durante el fin de semana, a objeto de aumentar el ingreso mensual. Proviene de una familia de obreros. Nació en la Población Chile en la comuna de San Joaquín. Vivió ahí un año hasta que con sus padres se cambiaron a la comuna periférica sur la Florida, en una casa que armaron sus padres, en un terreno que arrendaron, pero en una zona que todavía era campo. Posteriormente, se cambiaron dentro de la misma comuna de La Florida, pero mucho más al sur. Ahí por primera vez, sus padres se vuelven propietarios. Las razones del cambio estaban asociadas a que la residencia anterior no les pertenecía, y había quedado chica para una familia que había crecido. Estuvo hasta los 30 años en casa de sus padres, hasta que conoce a su actual pareja con quién deciden vivir en un departamento nuevo en pleno corredor Santa Isabel. Llegaron ahí porque su mujer había accedido por primera vez a la propiedad con apoyo del subsidio de renovación urbana. A lo anterior, se sumó la necesidad de vivir próximos al trabajo. Luego, cambiaron de residencia a otro departamento muy próximo, dentro de la misma zona 4 Santa Isabel, porque el ruido de la residencia anterior dificultaba su calidad de vida.

Desde la trayectoria socio-profesional de Cristián se comprende el por qué junto a su pareja, optan por el momento en no tener hijos. Ambos quieren seguir especializándose y aseguran que con un hijo la situación económica se complicaría, en especial porque los trabajos de Cristián son esporádicos e inestables, aunque él reconoce el valor de la flexibilidad laboral, ya que combina dos trabajos de profesor, uno estable en un instituto profesional en la comuna de Las Condes y otro al sur de Santiago, en la ciudad de Talca.



---

*Soy profesor, en realidad estudié comunicación audiovisual y luego me dediqué a la docencia y a la fotografía. De hecho me fui a especializar un año a Cuba, pagado con mis ingresos y mis ahorros. Fue difícil, pero ello me ha permitido tener un trabajo a ratos inestable, pero bien remunerado. Trabajo en diferentes eventos, aunque lo más estable que tengo son las clases que hago en Talca. También hago clases en un instituto de Las Condes. Estoy en pareja hace bastante tiempo, para ninguno de nosotros es opción tener hijos. Con los ingresos que tenemos podemos seguir estudiando, o bien, si alguno de los dos queda sin trabajo tenemos como resguardo el sueldo del otro.*

---

La prioridad de los transitorios por ende, es la educación y el ahorro. Si bien reconocen tener trabajos estables, la sensación de vulnerabilidad laboral y económica es latente y define el tipo de familia que se quiere construir a lo menos en la etapa del ciclo de vida en que se encuentran algunos. “La merma de la fecundidad y la tasa de dependencia permitió que se acrecentara la participación laboral de las mujeres contribuyendo con ello a elevar el ingreso familiar y las posibilidades de consumo de los estratos medios y bajos” (Franco, Hopenhay y León, 2011). De ahí que muchos de los entrevistados tengan preferencias por comprar aparatos electrónicos, visitar el cine, el teatro, viajar, entre otras modalidades de consumo que la reducción del grupo familiar permite. El nivel de ingresos unido a la reducción del tamaño familiar eleva sus posibilidades de consumo. Se trata de sujetos sociales que privilegian un proyecto individual por encima de un colectivo-familiar.

---

*De todas formas no está contemplado tener hijos. Tengo 32 años y no me interesa tener hijos. Para qué traer niñitos si está todo inestable. (Emperatriz, 30 años, soltera, Centro Histórico, caso 7-26).*

*Cuando no tienes hijos y trabajan los dos parece que el dinero se viera más. Nosotros podemos ir al cine, al teatro, de pronto viajar, en fin, un sinnúmero de actividades sociales y culturales que con hijos sería difícil realizar por tiempo y recursos (Javier, 30 años, en pareja, ingeniero, barrio Santa Isabel, caso 7-21).*

*Yo decidí vivir en el centro pensando siempre en un departamento de soltera y sin hijos. (Norita, 33 años, soltera, caso 7-31).*

*Lo que más hago con mis ingresos es viajar, comprar libros, tomarme café en Lastarria, salir con los amigos. (Soledad, 34 años, barrio Santa Isabel, caso 7-17).*

*Con el sueldo que tengo, que no es malo para alguien que vive solo, puedo comprarme ropa cara, ir al cine todas las veces que quiera, comer todos los días en el Bar Nacional, salir e invitar a los amigos y sobre todo seguir estudiando. (Rodrigo, 27 años, Centro Histórico, caso 7-28).*

---

El acceso a la educación es para otros signos de una trayectoria socio-profesional y económica que va en aumento pero que también, es sometida a tensión en contextos laborales flexibles:

*Emperatriz* (caso n°7-26), técnico jurídico, soltera, propietaria de su departamento es significativo. Ella nace en la comuna de Quirihua, un poblado rural aproximadamente a 72 kilómetros de la ciudad de Chillán, sur de Santiago (280 kilómetros al sur). Ahí vivió con sus padres hasta los 13 años, hasta que ellos la enviaron a una pensión a la ciudad de Concepción, para que realizara parte de sus estudios de liceo. Luego llega a Santiago por primera vez a sus 14 años. Reside en la población La Estrella en la comuna periférica de bajos ingresos “Pudahuel”. En ese lugar habitará un año aproximadamente, porque a sus 18 años ingresa a la Universidad Católica de la Santísima Concepción, en la ciudad del mismo nombre (515 km. de Santiago). En Concepción vivirá cuatro años en casa de familiares. Terminada su carrera de técnico jurídico regresa nuevamente a la ciudad de Santiago a sus 23 años, y reside por otros dos años en una pensión ubicada en el barrio Brasil. Desde el barrio Brasil se traslada a la Villa

Portales (Estación Central), por otros dos años. En ese lugar es arrendataria y vive con amigos y uno de sus hermanos, quien al igual que ella viene a estudiar a la ciudad. Desde Villa Portales, decide por primera independizarse, en especial porque había adquirido un contrato de trabajo como administrativa en un banco del centro de Santiago lo que asegura mejores ingresos. De esa forma llega a la calle Santo Domingo (zona 1 Centro Histórico) y vivirá por 1 año con su pareja. Desde ahí y con el apoyo de sus padres accede a un crédito hipotecario convirtiéndose a los 28 años en propietaria de un departamento, frente a su última residencia.

*Nací en el sur en Quiribua. Después me fui a Concepción sola. Fui a estudiar la enseñanza media porque mi pueblo tiene los más altos índices de alcoholismo. Entonces por el tema del alcoholismo, el embarazo adolescente. Siempre tuve la aspiración de estudiar, porque mis papás no fueron profesionales. Si yo me quedaba allá no iba a lograr nada. Mis papás siempre me inculcaron que tenía que estudiar, que las cosas materiales se van. Si tienes estudios puedes trabajar. Accedí al departamento actual gracias a unos aborritos, y al apoyo de mis papás, quienes tuvieron que vender en parte el campo que tenían para apoyarme. Ahora que gano más dinero, me toca apoyarlos.*

El fenómeno de los hogares solos está “sobretudo asociado a una fuerte movilidad residencial y es reflejo de la una fuerte preferencia por habitar los espacios centrales” (Germain, Poirier y Alain, 2010:234). Como la mayoría de los departamentos a los que acceden los transitorios son nuevos, muchos de ellos como Emperatriz acceden a los subsidios entregados por el estado (subsidio de renovación urbana), incentivados además, por los ofertones inmobiliarios y el acceso a equipamientos complementarios al interior de sus edificios. La Figura 7-2 muestra las características del entorno donde vive. Frente a su residencia se instaló una panadería (Lo Sano) que venden productos orgánicos y sanos dirigidos para los nuevos residentes del lugar.

**Figura 7- 3. Vista exterior del departamento de Emperatriz (caso n°7-26)**



Fuente. Contreras, Y., septiembre 2010.

Desde el relato de Emperatriz y de otros entrevistados se reconoce finalmente, el valor que ellos le asignan a la especialización como forma de ascender socialmente, frente a condiciones laborales en muchos casos flexibles y temporales, respaldadas en algunos casos en el aporte económico que hacen algunos miembros de su familia, o bien el apoyo de dos ingresos dentro de hogares reducidos.

---

*Voy ascendiendo socialmente. Ahora hago un Magister en la Federico Santa María, además lo bueno de mi pega es que te pagan hartos estudios técnicos. Pago 270 de mensualidad por el Magister durante dos años. Es una inversión y aparte uno pitutea. (Rodrigo Godoy, Ingeniero, 27 años, Centro Histórico, caso n°7-28).*

---

Desde las trayectorias residenciales y socio-profesionales de los transitorios se concluye que éstos componen a un grupo especialmente móvil que favorecen a los grandes centros urbanos como espacios residenciales, en particular a causa de la concentración de empleos en sectores cualificados, por accesibilidad, conectividad y por la oferta de alojamientos convenientes a sus necesidades y etapas del ciclo de vida. Sus movilidades residenciales y cambios revelan que el centro de Santiago constituye una elección significativa, para aquellos que provienen de otras regiones y ciudades del país. Sus recorridos residenciales pueden implicar movimientos dentro de un barrio central en curso de renovación urbana o bien, en transformación o deterioro, todo ello dependiente del nivel de ingresos y de la etapa de vida que estén atravesando.

### **7.1.2. Mayores posibilidades de acceso a consumo de bienes y servicios en su condición de hogares reducidos**

Las posibilidades de consumo de los transitorios está unida además, a la “ampliación del crédito con tasas de interés más reducidas” (Prado, Hopenhay y León, 2011:1) lo que abarata el costo unitario de muchos bienes de consumo a los que éstos acceden. Lo paradójico de éste grupo, es que muchos de ellos se autodefinen “no consumidores” a pesar de que en más de un cuarenta por ciento de sus ingresos los ocupan en compra de libros, de aparatos electrónicos y tecnológicos (computadores, teléfonos móviles, otros similares), viajes al extranjero o dentro del país. Detrás de sus discursos aparece la crítica a los malls o centros comerciales siendo que la mayoría de ellos los visita e incluso, en algunos casos constituye el paseo del fin de semana:

---

*A veces voy al mall, pero para mí no es un paseo, sino más bien, para hacer compras. No es como que sea un día de paseo ir al mall a comprar. Voy al Arauco Outlet Mall que está cerca de mi casa. Voy, compro y me vengo (Norita, 33 años, Centro Histórico, caso n°7-31).*

*Voy al mal Parque Arauco o algunos de acá al centro a realizar compras rápidas, como ropa. No me quedo todo el día paseando, me cargan. (Emperatriz, 30 años, Centro Histórico, caso n°7-26).*

---

Tal como sostienen Salcedo y Simone (2011) los “nuevos malls se han convertido en las nuevas plazas públicas, especialmente de las clases medias emergentes que ven con decepción cómo la oferta de áreas verdes, entretención y cultura que ofrece el Estado no alcanza a llenar las expectativas aparejadas a los procesos de movilidad social ascendente que muchas familias han experimentado”<sup>46</sup>. Los nuevos edificios del centro intentar recrear espacios de ocio al interior de éstos, como salas de cines, piscinas, quinchos, entre otros, la mayoría de los entrevistados no los utiliza. No construyen espacios públicos en sus alrededores. Se privilegia la densificación por sobre la construcción de una mejor ciudad que estimule los barrios donde la inversión y verticalización ha sido intensa. El discurso representativo de estas clases medias “aspiracionales” alude a su condición de “no consumistas”.

---

46 Diario El Mercurio, 13 de Agosto (2011). Efectos urbanos: La heterogeneidad del mal. En <http://www.edicionesespeciales.elmercurio.com/destacadas/detalle/index.asp?idnoticia=20101210583539&idcuerpo=931>.

*Guillermo* (caso n°20), residente del barrio Lira (Zona Santa Isabel) tiene 28 años, es ingeniero en Minas de la Universidad de Santiago. Vive solo, es propietario de un departamento nuevo en la zona 4 Santa Isabel, en plena calle Curicó. Trabaja en el norte del país. 15 días vive al interior de la mina Coyaguazi y los otros 15 días del mes vive en su departamento, aunque reconoce que por las mañanas visita a sus padres en su comuna de origen y anterior residencia “Pudahuel”. Vivió hasta los 27 años en la comuna de bajos ingresos Pudahuel en el barrio Santa Corina, próxima a la población General Bonilla. Hubo un período de un año y medio donde se fue con sus padres a una casa nueva en la comuna pericentral norte, también de bajos ingresos Renca. Era la primera vez que sus padres se convertían en propietarios de una vivienda, ya que la residencia de Pudahuel era compartida con sus abuelos, dueños de la propiedad. Habitaron en Renca 6 años y la condición social del lugar era peligrosa lo que los obligó a retornar al hogar de sus abuelos. Su padre es el jefe de hogar. Durante muchos años él se trabajó como conductor de la locomoción colectiva, aunque con el tiempo tuvo varios cambios de residencia, hasta que comenzó a trabajar como chofer del Senado y los ingresos para la familia aumentaron. Actualmente su padre trabaja como administrativo en una de las cadenas de supermercados más grandes del país “Jumbo”. Asegura que su padre fue armando una carrera en el camino, no tuvo profesión, pero debido a su tesón y esfuerzo logró un trabajo como administrativo. Fue alumno destacado dentro de un colegio de Pudahuel. Salió de la enseñanza media (Liceo Alberto Hurtado) e inmediatamente entró a estudiar Ingeniería en la universidad que él quería. Asegura que dentro de su familia la mayoría de sus hermanos y parientes eran estudiantes destacados. Su hermano mayor entró a estudiar Trabajo Social en la Universidad Católica, y otros primos son ingenieros de la misma universidad. Una vez que finalizó sus estudios universitarios comenzó a trabajar en una empresa privada, siendo su principal contacto un banco de ofertas laborales de su casa de estudios. Al año, ya había sido enviado a la mina en la ciudad de Iquique. Sostiene que su jornada laboral es de 12 horas diarias y los espacios de sociabilización no existen, sólo cuando regresa a Santiago se une a sus redes sociales y familiares que aún mantiene en la comuna de Pudahuel. Su trayectoria socio-profesional en ascenso y la remuneración actual permitió el acceso a la propiedad de un departamento en el centro, y a la compra constante de aparatos electrónicos y tecnológicos, aunque su primera reacción es declararse “anti-consumista”.

---

*La verdad no soy muy consumista pero ahora estoy medio consumista, porque antes ganaba 150 lucas cuando estudiaba y con eso me alcanzaba para todo el mes, pero ahora no haría nada con eso. Ahora me compro ropa de marca, o zapatillas. Pero no es por la marca sino por la calidad de la zapatilla.*

---

Desde el discurso de Guillermo se descubre lo que Bauman (1998) define como “comunidad de consumidores” o sociedad de consumo que tiene múltiples posibilidades de elección y que en general no tienen el comportamiento rutinario o monótono de la sociedad de productores de la que refiere el autor. Es ahí donde encontramos un rasgo particular de los transitorios: sus prácticas espaciales, de ocio y recreación varían, no son homogéneas ello debido a las múltiples elecciones y libertades que en algunos momentos permite su capital económico y a su vez, a las restricciones y vulnerabilidades de éste. Los transitorios urbanos son sujetos constantes de consumo de bienes y servicios y a su vez, son objeto del mercado y del acceso rápido a diferentes créditos de consumo tal como reconociera Bauman en 1998. Las nuevas ofertas inmobiliarias del centro de Santiago indagan sobre los gustos y preferencias de los jóvenes estudiantes y profesionales como Guillermo. De ahí que exista una oferta creciente de gimnasios, piscinas, e incluso salas de cine dentro de los nuevos edificios de zonas como el Centro Histórico y Santa Isabel.

En la compra de su departamento, Guillermo (caso n°7-20) declara que fue el acceso de dinero mensual y la necesidad de independizarse del hogar parental el que motivó su compra por el departamento en Santa Isabel.

---

*No sabía que hacer con la plata, y un día dije me voy a independizar, aunque es una independencia un poco extraña, porque cuando estoy en Santiago vivo casi todo el día en casa de mis padres, y vengo a dormir acá al departamento. Lo compré porque andaba caminando con un amigo por aquí, entramos de curiosidad, me gustó, además que tenía varios equipamientos, que ni uso, pero me llamó la atención.*

---

Para algunos es un plus tener equipamientos al interior de sus edificios, para otros en cambio, representarán externalidades negativas o bien, no formarán parte de sus usos y lugares practicados. La mayoría de los equipamientos adicionales se concentran en las nuevas áreas de oferta residencial, principalmente en el Centro Histórico y en Santa Isabel donde la demanda objetivo del mercado inmobiliario son jóvenes recién egresados, estudiantes e inversionistas. Los transitorios representan al abanico de nuevas clases medias con trayectoria socio-profesionales y educacionales en ascenso. Algunos tienen trabajos formales con contratos y cobertura de salud, otros en cambio tienen una inserción laboral precaria, con ingresos reducidos y flexibles y a menudo sin contrato y cobertura de salud y seguridad social, de ahí que sus proyectos sean más individuales y estén siempre sujetos a la condición de vulnerabilidad económica e incluso, psicológica:

---

*He tenido trabajos inestables. Estoy en un proyecto en la universidad, no pagaban mucho, entonces tuve que buscar otra opción de trabajo y me dediqué a hacer estudios de mercado ligado al tema de alimentos (María Cristina, soltera, 28 años, Tecnóloga en Alimentos, residente del barrio Bellas Artes, caso n°7-5).*

*Para lograr un sueldo decente tengo dos trabajos. Uno como profesor en la Universidad de Talca y otro como fotógrafo independiente. No tengo isapre y tampoco impongo, no me alcanzan las lucas. (Cristián, 35 años, residente Santa Isabel, caso n° 7-15).*

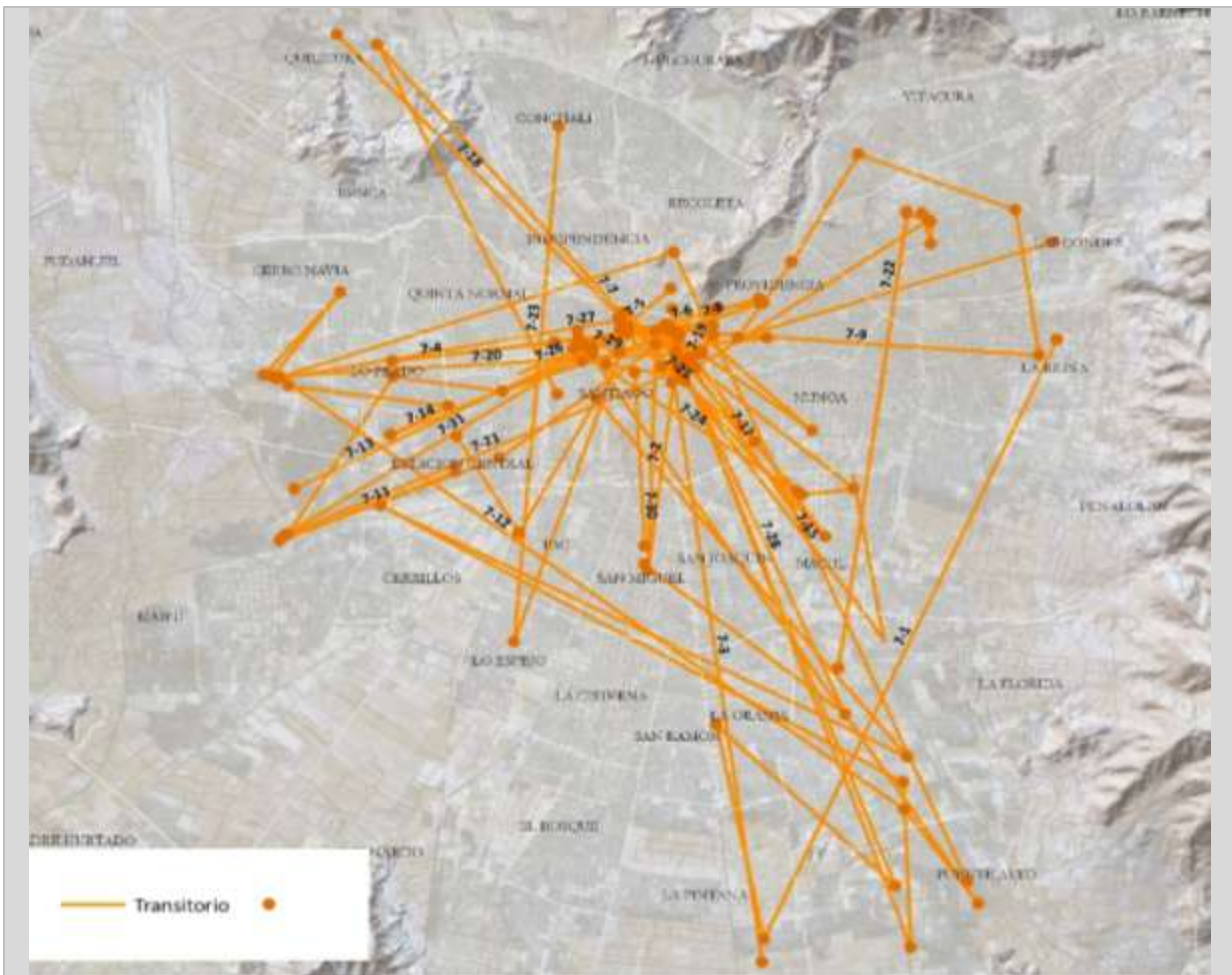
---

Esta figura del transitorio como clase media aspiracional e individual se refuerza en el espacio central el que oferta productos inmobiliarios para “jóvenes y adultos solitarios”, con equipamientos interiores que recrean o intentan generar nuevas formas de sociabilidad. Al interior de los edificios se refuerza la imagen de la vida en comunidad y se recrean espacios para hogares mono-parentales. Escasos son los individuos entrevistados que logran establecer sociabilidades dentro del proyecto escogido como residencia.

## 7.2. Trayectorias y recorridos residenciales múltiples

Así como lo formulan los estudiosos sobre movilidad residencial (Bonvalet y Brun, 1988; Dureau, 2002, Bonvalet y Dureau, 2002) la movilidad varía según el ciclo de vida siendo muy fuerte en etapas jóvenes como es el caso de los transitorios quienes se cambian de residencia en promedio cinco veces, existiendo individuos que han tenido más de 8 cambios de residencias antes de cumplir los 30 años. En Santiago que quienes más se mueven son los jóvenes entre 25 y 34 años asociado a “razones laborales y de constitución familiar” (Herrera, 2002:75). La Figura 7-3 tiene como propósito indicar en punto y en flechas todos los recorridos residenciales de los 31 entrevistados clasificados como transitorios. No se incluye información del período de residencia en cada alojamiento, por cuanto la información no es completa para todos los entrevistados.

Figura 7- 4. Trayectorias Residenciales de los Transitorios Urbanos



N°	Barrio	Nombre	N°	Barrio	Nombre	N°	Barrio	Nombre
7-1	Bellas Artes	Rigoberto	7-11	Lastarria	Juan Carlos	7-21	Santa Isabel	Javier
7-2	Bellas Artes	Carlos	7-12	Brasil	Mario	7-22	Santa Isabel	Sebastián
7-3	Bellas Artes	Juan Luis	7-13	Brasil	Isabel E.	7-23	Santa Isabel	Gabriela M.
7-4	Bellas Artes	Rodrigo A.	7-14	Brasil	Andrea	7-24	Centro Histórico	María de la Luz
7-5	Bellas Artes	Maria Cristina	7-15	Santa Isabel	Cristián C.	7-25	Centro Histórico	Nicolás
7-6	Bellas Artes	Gabriela B.	7-16	Santa Isabel	Cecilia	7-26	Centro Histórico	Emperatriz
7-7	Bellas Artes	José Miguel	7-17	Santa Isabel	Soledad	7-27	Centro Histórico	Manuel
7-8	Bellas Artes	Jacqueline	7-18	Santa Isabel	Carolina	7-28	Centro Histórico	Rodrigo G.
7-9	Lastarria	Loreto	7-19	Santa Isabel	Patricia	7-29	Centro Histórico	Ana D.
7-10	Lastarria	Ignacio	7-20	Santa Isabel	Guillermo	7-30	Centro Histórico	Ximena
						7-31	Centro Histórico	Norita

Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

Si se comparan con los espacios habitados por los gentrifiers pioneros y sucesores (Figura 6-6) los transitorios presentan recorridos residenciales más dispersos (Figura 7-3), independiente de que sean más entrevistados respecto a los anteriores. La escala espacial de sus movimientos residenciales no está anclada exclusivamente a los espacios de centralidad, pericentralidad oriente y norte en el caso de los gentrifiers, cuyos recorridos incluso eran fuerte dentro de la comuna de Santiago, y en especial en los barrios Brasil, Yungay, Lastarria, Bellas Artes y República. Si bien algunos transitorios cambiaron varias veces de residencia dentro del centro, incluso desde la zona 4 Santa Isabel a diferentes barrios de la comuna, sus recorridos también tienen un componente periférico, ya sea norte (Quilicura), Poniente (Pudahuel y Maipú), pericentral poniente (Estación Central, Cerrillos), también están marcados flujos en sentido sur (La Pintana) y suroriente (Puente Alto, La Florida San Joaquín, Macul, Peñalolén). A dichos cambios de residencia se suman menores movimientos dentro de las comunas del cono oriente, principalmente en algunas zonas de las comunas de La Reina, Las Condes, Vitacura y Providencia. Por tanto, los espacios habitados por los transitorios confirman una división y una jerarquización periférica poniente, sur y de forma dispersa en diferentes comunas pericentrales. Ello refleja un confinamiento en los movimientos residenciales de quienes llegan por ejemplo al centro de Santiago (Rodríguez, 2007; Escolano y Ortiz, 2007 y Herrera, 2007). Quienes cambian de residencia en el cono oriente de altas rentas responden a hijos de profesionales y estudiantes que provienen de otras ciudades del país, en cambio los que provienen de comunas periféricas poniente y sur responden más bien a hijos de obreros y trabajadores de empresas públicas y privadas en un proceso o trayectoria socio-profesional ascendente. Situación similar para quienes provienen y han cambiado de residencia dentro de comunas periféricas como Maipú, Quilicura y algunas pericentrales de ingresos medios y medios bajos como Lo Prado, Estación Central, Recoleta, entre otras, por tanto, se confirma la tesis de movilidad residencial por contigüidad socio-geográfica.

El arribo de los transitorios está asociado a las mutaciones de los comportamientos de la sociedad en los últimos años, especialmente hogares cada vez más reducidos, evolución de los modos de vida acompañado además, de una oferta residencial de departamentos que antes de los años noventa no existía o no era masiva en el centro de Santiago. El acceso a la vivienda privada unida a interesantes tasas de interés y créditos hipotecarios actuaron como pivote en la movilidad de los jóvenes profesionales y técnicos clasificados como transitorios. En un gran número, el cambio de residencia al interior de la ciudad de Santiago y dentro de la comuna del mismo nombre se realiza modificando el modo de ocupación: algunos pasan de arrendatarios a propietarios, otros de-cohabitan de casa de sus padres y se transforman en propietarios. En menores casos mantienen sus estatus de arrendatario ó de-cohabitan transformándose en arrendatarios.

La mayoría de los transitorios provenían de casas aisladas o pareadas donde habitaban con sus padres, con otros parientes o bien, con amigos, especialmente aquellos que llegaron a la ciudad de Santiago en condición de estudiantes provenientes de otras ciudades del país. Para la mayoría de los entrevistados cambiar de casa a departamento no significó gran problema, en especial porque se convierten en propietarios y porque no se imaginan ni proyectan toda la vida en 48, 50 o 60 metros cuadrados. Esto último aplicable a un gran número de transitorios, independiente del ciclo de vida actual. La excepción, está representada en algunos jóvenes profesionales y adultos técnicos y profesionales que viven en el barrio Bellas Artes y Lastarria, donde los tamaños de sus viviendas son mayores a los 60 m<sup>2</sup> y donde el confort que entrega el barrio y el anclaje es superior respecto a los que habitan en edificios nuevos sobre 8 pisos.

Al interior de los transitorios y en función de los flujos y espacios habitados expuestos en la Figura 7-3 se identificaron tres tendencias: personas con cambios de residencia dentro del centro pero cuyo origen residencial está asociado a otras ciudades y pueblos del país. En segundo lugar, se identifican flujos residenciales que provienen de diferentes espacios periféricos y pericentrales de la ciudad de Santiago, para pasar finalmente, a un grupo menor, representado por personas que tuvieron varios cambios de residencia en comunas del cono oriente. En cada uno de estos tipos de flujos residenciales y espacios habitados se escogen relatos significativos, no obstante las Tablas 7-2, 7-3 y 7-4 establecen una combinación entre el tipo de flujos residenciales y espacios habitados por los transitorios, sus trayectorias socio-profesionales, sus características socio-demográficas, los criterios de elección y las formas de sus prácticas espaciales. Ello a objeto de comprender de mejor forma el análisis del capítulo, considerando el número de entrevistados clasificados como transitorios (31 de un total de 66 entrevistados) y las variables claves propuestas en el capítulo 5 para diferenciar entre los diferentes entrevistados (ciclo de vida-composición familiar, trayectoria socio-profesional, criterios de elección residencial y prácticas espaciales).

### **7.2.1. Primer tipo de flujo residencial: habitantes que tuvieron cambios de residencia dentro del centro y que provienen de otras regiones del país**

Del universo de entrevistados y clasificados como transitorios algunos destacan por haber cambiado varias veces de residencia, en especial dentro de diferentes barrios de la comuna de Santiago (Figura 7-3 y Tabla 7-2). Por un lado, este movimiento residencial caracteriza a algunas personas que nacieron fuera de la Región Metropolitana de Santiago y llegan a la ciudad, para comenzar o continuar sus estudios o bien, para iniciar una carrera profesional. Dentro de este grupo se incluyen seis casos: Rigoberto (caso 7-1), Rodrigo (caso 7-4), María Cristian (7-5), José Miguel (caso 7-7), Ignacio (caso 7-10), Patricia (7-19), Nicolás (7-25), Emperatriz (caso 7-26), Ana (caso 7-29). A excepción de Ignacio y Ana, el resto de los casos aquí mencionados declara ser hijo de personas ligadas al campo chileno, especial trabajadores agrícolas que con esfuerzo los apoyaron para desarrollar una carrera profesional convirtiéndose en las primeras generaciones universitarias de su familia. En la situación de Ignacio y Ana sus padres son profesionales, por tanto constituyen segundas generaciones universitarias. Dos historias resumen dentro de este primer tipo de flujo residencial (Rigoberto y José Miguel), en especial porque representan una trayectoria socio-profesional en ascenso y en segundo lugar, porque sus recorridos residenciales y espacios habitados en la ciudad obedecen a causalidades distintas y contrapuestas.



**Tabla 7- 2. TIPO 1. Resumen de los tipos de espacios habitados por los entrevistados según los tres tipos de flujos observados**

TIPO 1. CAMBIOS DE RESIDENCIA DENTRO DEL CENTRO, PERO CON ORIGENES FUERA DE LA CIUDAD		
<b>Perfil sociodemográfico</b>	Entrevistados <b>9</b>	Rigoberto (n°7-1), Rodrigo (n°7-4), María Cristina (n°7-5), José Miguel (n°7-7), Ignacio (n°7-10), Patricia (n°7-19), Nicolás (n°7-25), Emperatriz (n°7-26), Ana (n°7-29),
	Lugar de origen	X, IX, VIII, VI, V, IV, II Regiones de Chile (sur, centro y norte)
	Barrio residencia actual	Bellas Artes, Lastarria y Centro Histórico
	Última residencia dentro de la ciudad	Periferia de ingresos medios y bajos (Maipú, La Florida, Puente Alto), comunas pericentrales (Recoleta, Macul, Providencia, Ñuñoa); barrios del centro (Matta, Lastarria, Bellas Artes, Centro Histórico)
	Situación ocupacional actual	Profesiones intermedias: profesores, historiador, empleado público/ Trabajos mayoritariamente con contratos formales
	Ciclo de vida	Etapas intermedia (sólo sin parejas), 1 caso en pareja (Nicolás)
<b>Trayectoria socioprofesional respecto al hogar parental</b>		Todos a excepción de Ana (caso n°7-29) son primeras generaciones universitarias
<b>Criterio de elección residencial</b>		Acceso a la propiedad, conectividad, proximidad al trabajo, ahorro de tiempo en traslados, centralidad
<b>Prácticas espaciales</b>	Lugar de trabajo	En el mismo barrio (3), En otro barrio del centro (2), En otra comuna (3), 1 dueña casa (Patricia)
	Modo desplazamiento trabajo	Metro, caminata
	Uso fundado en la proximidad	José Miguel (Caso 7-7), Ignacio (caso 7-10), Rodrigo (caso 7-4)
	Uso mixto	Nicolás (caso 7-5), Ana (caso 7-29)
	Apertura al exterior	Rigoberto (n°7-1)

Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

**Tabla 7- 3. TIPO 2. Resumen de los tipos de espacios habitados por los entrevistados según los tres tipos de flujos observados**

TIPO 2. CAMBIOS DE RESIDENCIA EN COMUNAS PERIFÉRICAS Y PERICENTRALES		
<b>Perfil sociodemográfico</b>	Entrevistados <b>18</b> (se excluye caso 7-16)	Carlos (n°7-2), Juan L. (n°7-3), Gabriela (n°7-6), Jacqueline (n°7-8), Juan Carlos (n°7-11), Mario (n°7-12), Isabel E. (n°7-13), Andrea (n°7-14), Cristian C. (n°7-15), Soledad (n°7-17), Carolina (n°7-18), Guillermo (n°7-20), Javier (n°7-21), Gabriela (n°7-23), Manuel (n°7-27), Rodrigo G. (n°7-28), Ximena (n°7-30), Norita (n°7-31)
	Lugar de origen	Todos nacieron en comunas de la ciudad de Santiago
	Barrio de residencia actual	4 Bellas Artes, 1 Lastarria, 3 Brasil, 4 Centro Histórico, 6 Santa Isabel
	Última residencia dentro de la ciudad	6 vivieron periferia poniente (Maipú, Pudahuel), 5 Centro, 4 Periferia Sur (Puente Alto, La Florida), 2 Pericentro oriente (Providencia y Recoleta), 1 Pericentro Poniente (Estación Central)
	Situación ocupacional actual	11 profesionales intermedios, 1 acomodador de auto, 1 artista, 1 comerciante, 1 dueña de casa, 1 jubilada, 1 masajista, 1 trabajador contratista
	Ciclo de vida	6 son parejas sin hijos, 5 personas solas, 3 en pareja con 1 hijo, 2 separadas con 2 hijos, 1 soltera con hijo, 1 vive con pariente (Juan caso 7-11)
<b>Trayectoria socioprofesional respecto al hogar parental</b>		Mayoritariamente primeras generaciones universitarias y técnicas
<b>Criterio de elección residencial</b>		Centralidad, Urbanidad, Próximidad al trabajo, Acceso propiedad de un departamento, Independencia
<b>Prácticas espaciales</b>	Lugar de trabajo	9 trabajan en la comuna de residencia, 3 en comunas pericentrales oriente (Providencia), 1 comuna periferia sur, 1 en el barrio, 1 no trabaja, 1 en el norte del país, 2 varias comunas pericentrales
	Modo desplazamiento trabajo	10 caminata, 2 usan metro, 1 a pie-metro, 1 avion-auto, 1 bicicleta, 1 colectivo-metro, 2 metro, 1 metro ó Transantiago, 1 Transantiago
	Uso fundado en la proximidad	Carlos (n°7-2), Juan L. (n°7-3), Gabriela (n°7-6), Jacqueline (n°7-8), Juan Carlos (n°7-11), Rodrigo G. (n°7-28)
	Uso mixto	Mario (n°7-12), Isabel E. (n°7-13), Ximena (n°7-30)
	Apertura al exterior	Andrea (n°7-14), Cristian C. (n°7-15), Soledad (n°7-17), Carolina (n°7-18), Guillermo (n°7-20), Javier (n°7-21), Manuel (n°7-27), Norita (n°7-31)

Fuente. Contreras, Y., entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

**Tabla 7- 4. TIPO 3. Resumen de los tipos de espacios habitados por los entrevistados según los tres tipos de flujos observados**

<b>TIPO 3. CAMBIOS DE RESIDENCIA PREFERENTEMENTE EN TORNO AL CONO ORIENTE</b>		
<b>Perfil sociodemográfico</b>	Entrevistados <b>3</b>	Loreto (caso n°7-9), Sebastian (caso n°7-22) y María de la Luz (caso 7-24)
	Lugar de origen	VI Región (Curicó), Las Condes, Macul
	Barrio de residencia actual	Lastarria, Santa Isabel, Centro Histórico (María de la Luz es bi-residente, habita en Melipilla (parcela))
	Última residencia dentro de la ciudad	La Reina (Loreto), Las Condes (Sebastián), Santa Isabel-comuna Santiago (María de la Luz)
	Situación ocupacional actual	Diseñadora con contrato (Loreto), Empleado público contrato honorario (Sebastián y María de la Luz)
	Ciclo de vida	Inicio ciclo de vida (2), Término ciclo vida (1)
<b>Trayectoria socioprofesional respecto al hogar parental</b>		Similar, segundas y terceras generaciones universitarias
<b>Criterio de elección residencial</b>		Ciclo de vida, centralidad, urbanidad y proximidad al trabajo
<b>Prácticas espaciales</b>	Lugar de trabajo	En otro barrio del centro (2), En otra comuna (1 Loreto)
	Modo desplazamiento trabajo	Caminata, auto (Loreto)
	Uso fundado en la proximidad	Sebastián y María de la luz (proximidad al trabajo)
	Uso mixto	
	Apertura al exterior	Loreto (caso n°7-9), Sebastian (caso n°7-22) y María de la Luz (caso 7-24)

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad, Marzo 2009-Agosto 2010.

*Rigoberto* (caso 7-1) residente del barrio Bellas Artes, nació en la Región de la Araucanía, específicamente en el pueblo de Cunco al suroriente de la IX Región y a más de 600 kilómetros al sur de la ciudad de Santiago. Vivía en el campo junto a sus padres, trabajadores agrícolas. Llegó a Santiago a los 15 años, luego de la muerte de su padre. Las redes familiares de su madre estaban en Santiago lo que motivó el cambio. Primero vivieron de allegados en casa de sus tíos en la Población Nueva Palena dentro de lo que hoy es la comuna de Peñalolén, al suroriente de la ciudad. Vivieron en unos loteos irregulares, ya que sus tíos junto con otros vecinos se habían sumado a un proceso de tomas de terrenos hacia finales de la década de los años sesentas. Vivió en ese lugar aproximadamente cuatro años, hasta que nuevamente mutaron a otra toma de terrenos en la población Lo Hermida (actual comuna de Peñalolén). Aprovecharon las condiciones de tomas iniciadas en el gobierno de la Unidad Popular. Junto a sus tíos se tomaron un terreno donde mantuvieron su condición de allegados, pero una vivienda más grande respecto a la anterior. Esa vivienda posteriormente fue regularizada y urbanizada como parte de las denominadas “operaciones sitios” organizadas por el Estado, a través de diferentes programas habitacionales<sup>47</sup>. En esa época Rigoberto había ingresado a estudiar pedagogía en la Universidad de Chile. Vivieron en la segunda toma hasta inicios de años ochentas. Cuando su madre fallece deciden junto con su hermana arrendar juntos una casa en la Población el Castillo en la comuna de la Pintana, que para esa época pertenecía a la comuna de la Granja, en la periferia sur de la ciudad. Dentro de sus recuerdos llama la atención la condición de campo que tenía en esa época la población. Sentía una parte del campo dentro de la urbanización. Decidió vivir solo en la comuna de San Ramón, ya que había comenzado su carrera profesional como profesor. Vivió en un departamento antiguo a cuadras de su lugar de trabajo. Habitó en ese lugar hasta aproximadamente el año 1986. Cuando su hermana había adquirido por primera vez una vivienda vía subsidio habitacional entregado por el Estado, decidieron juntos cohabitar. Se trasladó desde San Ramón hacia la comuna periférica sur “Puente Alto” que para ese entonces aún era campo. Vivió en la Villa los Prados de Puente Alto entre los años 1986 y 2006, hasta que de manera circunstancial vio un aviso de venta de un departamento nuevo en el barrio Bellas Artes, pleno centro de Santiago. Actualmente trabaja en un colegio del centro en el barrio Santa Isabel (zona 4 de estudio), y tenía algunos amigos y redes sociales que vivían en el Centro Histórico y en el barrio Lastarria. Esto último motivó su necesidad de independizarse. Quería vivir cerca de su trabajo y dejar el hogar de su hermana. Aprovechó el 15% de descuento que realizaba la inmobiliaria por la venta en verde de su departamento localizado en avenida Santo Domingo con calles Mosquito. Se compró un departamento de 1.324 unidades de fomento (US\$60.000) de 45 metros cuadrados. Lo más difícil fue acostumbrarse al tamaño reducido del departamento, aunque en términos de dimensiones es similar a la vivienda de su hermana, la diferencia es que su residencia anterior tenía patio, y el departamento tiene una terraza de aproximadamente 7 metros cuadrados. Su actual lugar de residencia le reporta satisfacciones clásicas que los teóricos sobre espacios centrales reconocen: conectividad, accesibilidad, suficiencia de equipamientos, pero por sobre todo para Rigoberto es satisfactorio tomar el metro a una cuadra de su casa y llegar en 30 minutos a su antigua residencia en Puente Alto. Allí tiene un auto, que se compró hace 10 años y que usa sólo los fines de semana, para ayudar a su hermana en las compras de la semana. Rigoberto, tiene un anclaje hacia el resto del espacio metropolitano, aquel que lo vincula con sus redes sociales y familiares. Prácticamente tiene un uso débil del barrio Bellas Artes.

---

47 En [www.4.biblioredes.cl](http://www.4.biblioredes.cl). Historia de Peñalolén, sitio visitado el 4 de octubre 2011.

De manera específica la Figura 7-5 se resumen las trayectorias residenciales de Rigoberto y se suman los recorridos de José Miguel (caso 7-7) quién nació en la zona norte del país en el poblado rural “Samo Alto”, zona de valles interiores de la ciudad de Ovalle (IV región). Habitó junto a sus padres que al igual que los de Rigoberto se dedicaban a laborales agrícolas. Estudió pedagogía en la Universidad de la Serena, y llegó a la ciudad de Santiago en el año 1987 con el propósito de especializarse en educación. Realizó un pos-título en la Universidad de Chile, lugar donde conoció a su amigo Rigoberto. Compró un departamento en verde en el mismo edificio donde vive Rigoberto. De hecho fue uno de los que convenció a Rigoberto en realizar la compra, principalmente porque José Miguel había vivido en la zona y sabía qué significaba vivir en un barrio ligado a la aristocracia. Se transformó en propietario del departamento en el año 2006. Sin embargo, debido a su actual condición de cesante, optó por arrendar su departamento a mediados del año 2009, ya que para él era más conveniente buscar un departamento más económico en otro barrio del centro, específicamente en la zona Parque O’Higgins, área de renovación urbana y construcción de edificios en altura, al sur de la comuna de Santiago. Aprovechando su condición de propietario de un departamento que compró a bajo precio y que hoy lo arrienda al doble del valor que paga mensualmente de crédito hipotecario, optó por trasladarse “transitoriamente” a otro lugar. José Miguel, a diferencia de Rigoberto siente que hizo un negocio comprando un departamento en Bellas Artes.

Las redes familiares de José siguen en la zona de Ovalle, mantiene en Santiago sólo algunas redes sociales, especialmente amigos con los cuales vivió y compartió arriendo en diferentes momentos de su vida. Las trayectorias residenciales de José Miguel se producen entre la zona suroriente y norte de la ciudad de Santiago, en cambio los cambios de residencia de Rigoberto están circunscritos a la zona sur de la ciudad hasta llegar de forma inédita al centro de Santiago. Contrariamente, José Miguel constituye un habitante de retorno al centro. Habitó mayoritariamente en comunas pericentrales o en diferentes barrios del centro antes de acceder a la propiedad de un departamento en Bellas Artes. Su único salto residencial fue hacia la comuna de Quilicura donde arrendó una casa junto a unos amigos por aproximadamente tres años. En sus recorridos pericentrales vivió en la comuna industrial de Macul durante cinco años. Compartió una casa con un primo lejano quien llegó a Santiago en búsqueda de trabajo. Vivieron ahí porque el arriendo de la casa era económico y porque su colegio quedaba próximo a la comuna de Peñalolén. Desde Macul mutó al barrio Lastarria, llegando por segunda vez al centro de Santiago, ya que su primera residencia desde que vino de Samo Alto fue un departamento en la calle Aldunate en pleno barrio Matta, al sur de la comuna de Santiago. En el barrio Lastarria (calle José Ramón Gutiérrez) vivió durante dos o tres años en un departamento antiguo. Tenía una amiga que habita el barrio y lo convenció de que se viniera, a ello se sumó un cambio de trabajo. Su vida en Lastarria también se asocia a una etapa de su ciclo de vida, para ese entonces tenía 32 años, y lo que más le gustaba del barrio (años 1995 y 1997) era su condición de bohemia y proximidad a los bares:

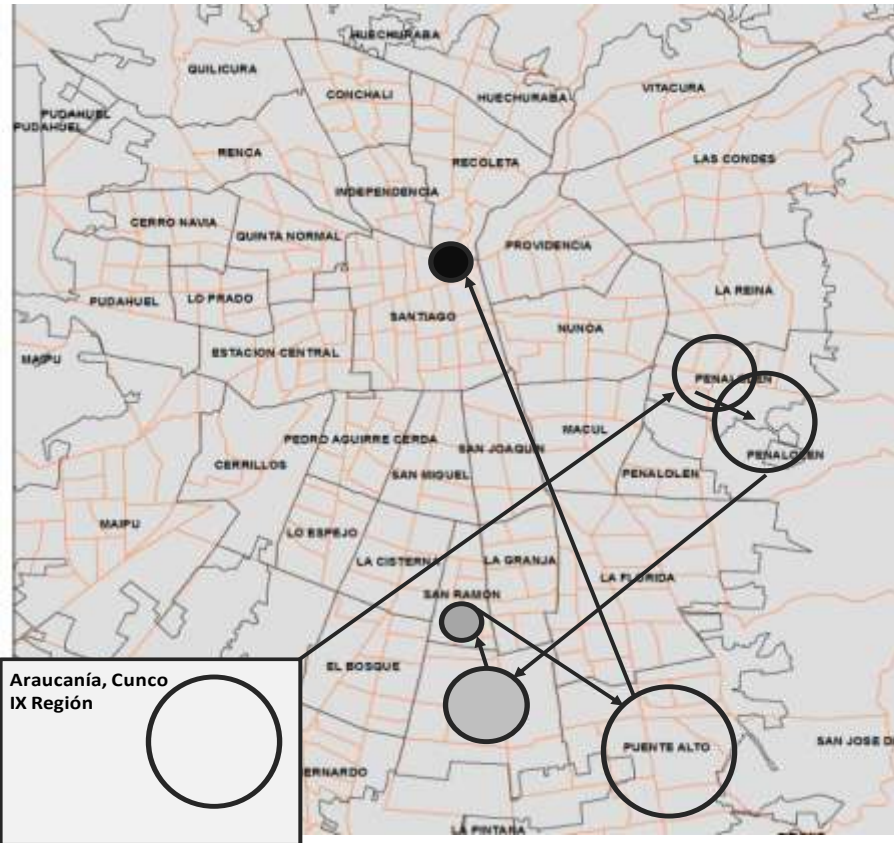
---

*Viví en Lastarria entre los años 1995 y 1997, en una etapa especial de mi vida, como se dice en buen chileno, en la época del hueveo, del carrete, de querer gastarse la plata en bohemia, y que mejor que acá abría la puerta de mi departamento en Lastarria y me encontraba con el carrete.*

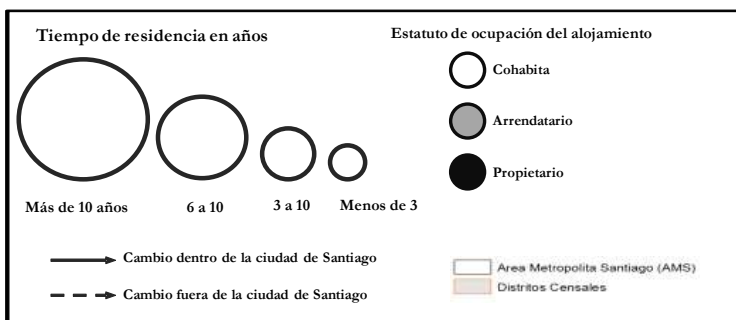
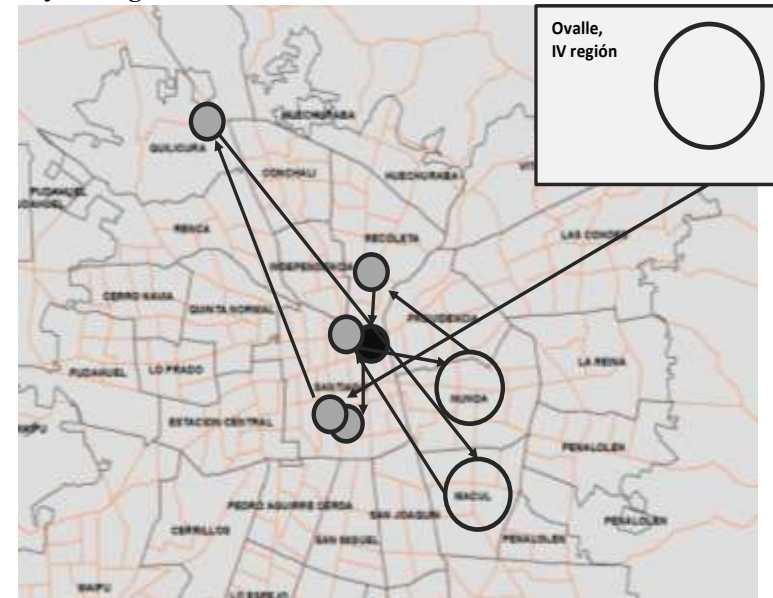
---

Figura 7- 5. Trayectorias Residenciales de Rigoberto (caso n°7-1) y José Miguel (caso 7-7)

1. Recorridos residenciales: migrando del sur a la ciudad, cambiar a la periferia pobre y llegando a la zona más exclusiva del centro “barrio Bellas Artes”



2. Recorridos residenciales múltiples: Varios cambios de residencia al interior de la ciudad/ Paso de propietario a arrendatario José Miguel, caso n°7-7



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, marzo 2009-agosto 2010

Un cambio de trabajo obligó a José Miguel a trasladarse a una nueva residencia en la comuna de Ñuñoa. En ese lugar vivió en la denominada Villa Olímpica<sup>48</sup> (Figura 7-6), conjunto arquitectónico emblemático en la ciudad de Santiago, que comenzó a ser construido en el año 1953 para empleados públicos y particulares. En ese lugar José habitó cinco años entre 1997 y el 2003. De forma ocasional compartió el arriendo con algunos amigos, en especial para ahorrar algo de dinero, aunque durante los dos últimos años vivió solo. Desde la Villa Olímpica y con el propósito de ser propietario, José Miguel decidió cambiar a una pieza arrendada en la comuna pericentral norte de Recoleta. Vivió como arrendatario durante dos años. La información de esa residencia se la había proporcionado un amigo que vivía cerca del barrio Loreto en la misma comuna: *“Me reduje al mínimo, quería ahorrar plata para comprarme algo”*. Con el afán de convertirse en propietario de un departamento y con un trabajo semi-estable en dos colegios (uno en el centro y el otro en Providencia), José comenzó a recorrer diferentes lugares, especialmente en la zona 4 Santa Isabel:

**Figura 7- 6. Residencias de José Miguel (caso n°7-7)**



Fuente. Foto Villa Olímpica ([www.elquintopoder.cl](http://www.elquintopoder.cl)), foto edificio actual de José: Contreras, Y., entrevistas en profundidad Agosto 2009-2010.

Los espacios habitados y los relatos de José Miguel y Rigoberto, hablan de migrantes interregionales para quienes vivir en el centro se convirtió en una elección residencial inédita y

<sup>48</sup> La Villa Olímpica comenzó a ser edificada en el año 1953 “en los terrenos que antiguamente pertenecieron a la chacra Valdivieso, y que posteriormente pasaron a pertenecer al Servicio de Seguro Social y luego a la Corvi. El proyecto se vinculó a la próxima realización del Campeonato Mundial de Fútbol del que Chile sería sede en el año 1962”. En [www.buenastareas.com/ensayos/Historia/591858.html](http://www.buenastareas.com/ensayos/Historia/591858.html), revisado el 8 de octubre del 2011.

con diferentes significados, no obstante, marcados por su condición de personas solas, sin proyectos de familia. En ambos casos, los ingresos están reservados al ahorro y al apoyo familiar, aunque José Miguel tiene prácticas espaciales cotidianas más ancladas en el barrio Bellas Artes, pese a que de forma momentánea vive como arrendatario en la zona Parque O'Higgins. Visita locales comerciales tradicionales, aunque es crítico de la condición de “moda” que asume el barrio Bellas Artes en los últimos años. A Rigoberto en cambio, no le molesta la condición de moda del barrio, aunque reconoce que sus prácticas están asociadas a los espacios de familiaridad.

### **7.2.2. Segundo tipo de flujo residencial: habitantes que llegan por primera vez al centro y que provienen de la periferia**

El segundo tipo de trayectoria responde al de individuos de origen humilde o clases medias bajas con trayectorias socio-profesionales y educacionales ascendentes respecto al hogar parental. Se trata de personas para quienes el centro es su primera residencia luego de decohabitar del hogar parental. La mayoría es propietario de su departamento nuevo en el centro de Santiago. Proviene ya sea de comunas periféricas de Santiago como Pudahuel, Maipú, La Cisterna, así como también de otras ciudades del país como Valparaíso. Dentro de este grupo están presentes: Mario (caso n°7-12), Guillermo (caso 7-20), Javier (caso n°7-21), Manuel (caso 7-27), Ximena (caso n°7-30) y Norita (caso n°7-31), aunque se destacan las historias residenciales más representativas en términos de trayectorias socio-profesionales y económicas ascendentes: Manuel (caso 7-27) y Mario (caso n°7-12).

*Manuel* (caso 7-27) es propietario de un departamento nuevo en la intersección de las calles San Pablo con Teatinos, pleno Centro Histórico (Figura 7- 7). Habita en lo que hoy es una zona de renovación urbana, que por largos años estuvo sumida al deterioro de antiguas construcciones y de usos comerciales de menor escala. En dicha área se han construido edificios en altura, principalmente sobre sitios eriazos. Dicha verticalización, ha dado paso también a la llegada de algunos cafés, tiendas de ropa más exclusivas y locales comerciales como Panaderías que buscan marcar la diferencia desde una fachada que rescata el patrimonio, o bien con colores acordes a la renovación. Aquí destaca por ejemplo, el café Enjoy (Figura 7- 7), cuyos propietarios son jóvenes que provienen de la periferia y que buscaban invertir en zonas donde arribaran nuevos habitantes, especialmente profesionales. Esto último basado en una entrevista y conversación realizada a sus propietarios en uno de los terrenos de visita al departamento de Manuel (2009). Previa a la llegada aislada de nuevas ofertas en la zona 1 de estudio el gobierno local impulsó obras de mejoramiento urbano significativas, como por ejemplo, la remodelación de la antigua Estación Mapocho y del edificio de la ex-cárcel de Santiago expuesto en la Figura 7-7. Sin embargo, como sucede en varios sectores del centro, el edificio de Manuel está rodeado de otros procesos, como por ejemplo un pasaje y construcciones antiguas donde habitan migrantes latinoamericanos. Desde el año 2007, el gobierno local, en conjunto con la Intendencia de la Región llevan a cabo una serie de obras de remozamiento urbano dentro de la zona habitada por Manuel, pero también tres cuadras más allá en la denominada “Chimba”, antiguo barrio y patio trasero de la ciudad. De manera implícita, las obras de mejoramiento están centradas en procesos de limpieza social, principalmente de erradicación de migrantes latinoamericanos y de segmentos más pobres que viven concentrados a menos de dos cuadras de su edificio, específicamente en la calle Aillavilú, pleno centro de la ciudad. Se acuña el término limpieza social recordando las intervenciones urbanas que se realizaron en Barcelona y



en su centro histórico a mediados de los años noventas, en especial la erradicación de segmentos más pobres incitando así a un proceso de gentrificación.

**Figura 7- 7. En torno del espacio habitado por Manuel (caso 7-27). Centro Histórico, área de renovación urbana**



Fuente. Contreras, Y., abril 2009.

Lo interesante del contexto urbano y social donde habita Manuel es que él está muy consciente de que habita en una zona de múltiples cambios, tanto físicos como sociales. Al igual que Guillermo (caso 7-20) analizado en el apartado anterior, Manuel nació y fue criado en la comuna de Pudahuel en una de sus poblaciones históricas “La Estrella”, refugio de un gran número de erradicados en el período del gobierno militar. Manuel habitó en las casonas antiguas originales construidas dentro de la comuna, cuando aún se denominaba “Barrancas”, constituyendo además el lugar de paso de todos los autos que iban de la ciudad a la costa. Durante toda su infancia estudió en colegios y liceos de la comuna, aunque sus estudios superiores los realizó en pleno centro de Santiago en el Instituto Profesional “Duoc” de la

Universidad Católica de Chile. Ahí estudio contabilidad y conforme avanzó el tiempo se fue especializando con la ayuda del dueño de la empresa en la que actualmente trabaja.

En su condición de soltero, sin pareja, y sin proyecciones de formar familia se siente millonario. Tiene un ingreso medio mensual cercano a 1,6 millones de pesos (US\$ 3.300) lo que le permite apoyar a sus padres. Accedió por primera a la propiedad de una vivienda en pleno centro de Santiago. En el año 2009 se compró un departamento nuevo de 54 metros cuadrados en lo que él considera una de las mejores zonas del centro, por la tranquilidad y por su conectividad. Debido a lo avanzado de la edad de sus dos padres, optó por ser bi-residente. De lunes a jueves vive en su departamento para llegar más rápido al trabajo, y de viernes a domingo habita en casa de sus padres. En su condición de bi-residente está contento, por cuanto asegura que a sus cortos 33 años su trayectoria socioeconómica y profesional ha ido en aumento, y que hoy puede darse gustos que antes no podía, como por ejemplo visitar restaurantes costosos del cono oriente o bien, viajar a diferentes lugares de Latinoamérica. Se fue al centro porque quería independizarse y tener algo propio. Dentro de su Llegó al centro porque necesitaba independizarse, tener algo propio. Dentro de sus proyecciones sostiene que no sueña con la casa propia de la periferia, después de vivir tanto tiempo lejos del centro, se siente afortunado de habitar en un lugar que le asegura movilidad, cultura, acceso a equipamientos, entre otros. Para Manuel el departamento es parte de una inversión y de un capital, y conforma una etapa en su recorrido residencial. Había ahorrado durante varios para comprarse un auto, aunque llegó un momento en que prefirió acceder a la propiedad y dejar el sueño del auto para el futuro. Tal como plantea Bourdieu (2000) la situación de Manuel o la de Guillermo (caso n°7-20) es representativa de los segmentos asalariados de la clase media, que en algunos casos son usuarios del crédito bancario representando una parte “importante de los accedidos recientes a la propiedad” (p.49), aunque la diferencia es que ellos en la etapa del ciclo de vida en que se encuentran optan por el departamento, la casa queda relegada al futuro y no constituye un sueño, en especial porque vivir en la periferia o en una parcela no forman parte de su modo de vida. Sus proyectos residenciales futuros están centrados en acceder a otro departamento pero en la comuna de Ñuñoa, por su condición de barrio y porque él asegura que no le interesa aparentar una realidad social a la que no pertenece:

---

*Dentro de mis sueños está vivir en un departamento en Ñuñoa. Si bien trabajo en Las Condes, no cometería la locura de algunos amigos o compañeros de trabajo que para aparentar se compraron un departamento súper caro en Las Condes, y gastan gran parte del sueldo pagando el dividendo. Yo no tengo nada que aparentar, nada que representar, sólo busco vivir en un entorno cada vez más agradable. Mi vida profesional y económica es mucho mejor respecto a la de mis papás, me doy gustos como ir a buenos restaurantes, aunque eso ha significado fuertes críticas de parte de mis padres, pero ellos no entienden que mi vida y mis gustos cambiaron porque el dinero y el roce social lo permite.*

*El centro siempre fue atractivo para mí, imagínate siempre viví lejos, y hacía mis estudios, tenía mis amigos y el gimnasio en el centro...El centro tenía todo lo que a mí me gustaba y no podía hacer: caminar, ir a la plaza, además que acá no me siento inseguro como sí lo sentía y lo siento en Pudahuel. No era lo mismo ir a la plaza Pudahuel que visitar la Plaza de Armas, por temas de seguridad. Lo bello del centro es que hay gente de todos los colores, cada minuto vez a una persona diferente y eso me encanta.*

---

Desde el relato de las elecciones por la centralidad en la situación de Manuel se descubre la condición segregada que mantenía viviendo en Pudahuel, especialmente en términos de seguridad, escases de espacios públicos y homogenización social, pese a que se siente un afortunado de vivir en más de 200m<sup>2</sup>, frente a la condición de precariedad de alguno de sus

vecinos que habitan en viviendas sociales. Tanto sus placeres como sus gustos han ido modificándose conforme mejora su nivel de ingresos. En lo que más invierte sus ingresos son viajando o estudiando. El estudio constituye para él un vehículo de trayectoria social, profesional y económica ascendente. Cada año viaja aproximadamente un mes a un lugar del mundo, aunque sus recorridos hasta ahora se han centrado en ciudades latinoamericanas como Cuba, Ciudad de México, Cancún y Buenos Aires. Al momento de la entrevista comentó que su próximo destino sería Europa. Desde el siguiente relato se pone énfasis en la condición mejorada de Manuel que permite reafirmar que representa a un ciudadano con una trayectoria socioeconómica y profesional en aumento, respecto al hogar parental:

---

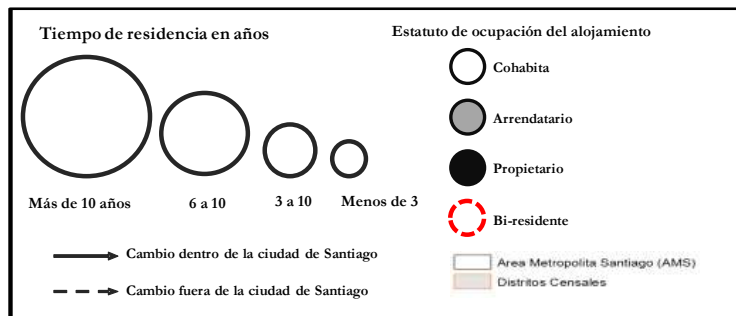
*Mi vida ha ido en ascenso social, a pesar de que en mi casa nunca nos faltó nada. Uno sigue siendo pobre dentro de la normalidad de la clase media, de la que todo el mundo habla. La diferencia, es que siempre aborré y aborro dinero, respecto a mis hermanos. Ellos quedaron ahí, parados, incluso algunos dependen de mí, cero esfuerzo, cero perseverancia. Nunca sentí que me faltara algo, pero en mi segundo trabajo conocí a mi jefe, quién me motivó y apoyó mucho, en especial porque soy trabajador. Desde ahí comencé a avanzar profesionalmente, estudié hasta inglés. Quiero tener un mejor pasar en la vida. Eso me da la tranquilidad de apoyar a toda mi familia y poder viajar.*

---

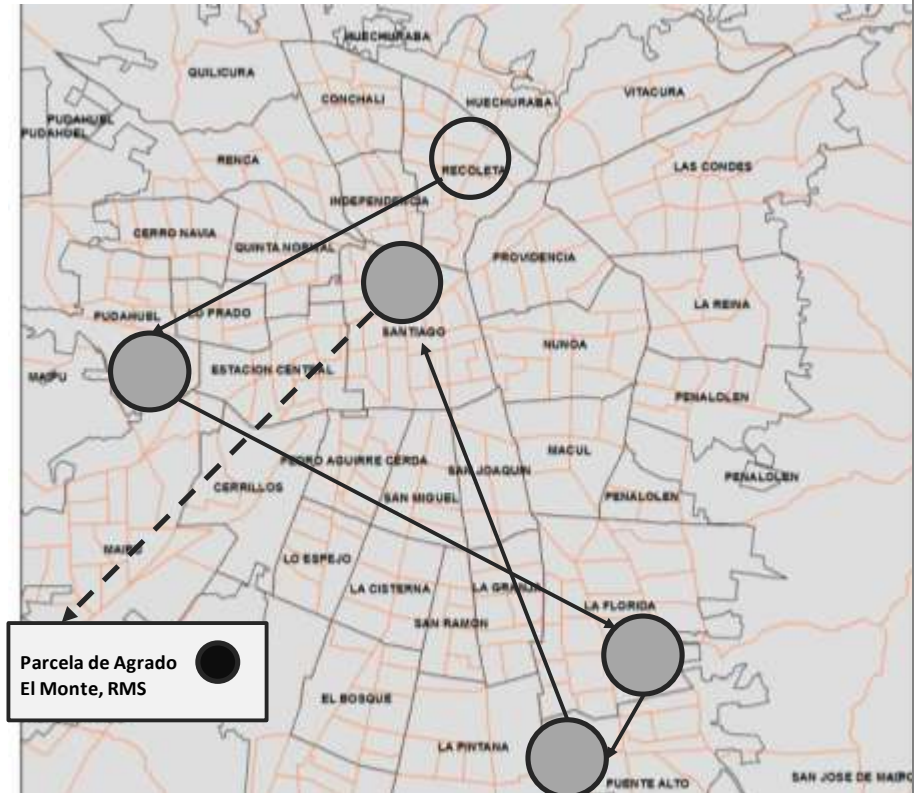
A la historia de Manuel se agrega la de Mario (caso n°7-12), pese a que tienen orígenes sociales y residenciales similares, sus recorridos y espacios habitados son diferentes. Manuel es inmóvil residencialmente hablando, en cambio Mario ha tenido más de 4 cambios de residencias, gran parte de ellas asociadas a los traslados de sus trabajos. Respecto a los ciclos de vida, pese a tener edades similares Manuel es soltero y no tiene interés de tener hijos, en cambio Mario tiene una hija de 6 años y está casado. A ello se añade que al momento de la entrevista Mario se había convertido por primera vez en propietario de una vivienda en una casa de 300 metros cuadrados, pero localizada en un pueblo de la periferia difusa de la ciudad de Santiago, específicamente en la localidad del Monte (ciudad de Melipilla, zona poniente de la Región Metropolitana de Santiago), ubicada a más de 60 kilómetros de la Santiago. Tal como explican Scheiner y Kasper (2003) los individuos que se ven obligados a escoger entre mudarse a un lugar más cercano a su trabajo o bien a largas distancias, prefieren esta última opción, amparada en el acceso al auto privado, a las redes de autopistas y en especial, a la satisfacción que produce el acceso a la propiedad. Responden a dicha libertad los hogares más favorecidos cuya movilidad residencial por tanto es voluntaria. A esto último se une el rol que juegan las políticas de créditos en facilitar el acceso a la propiedad a hogares de ingresos bajos y medios y las diferentes alternativas de localización residencial en zonas periféricas. Complementariamente, Bourdin (2007) plantea que “reducir la proximidad a la de la vivienda corresponde poco a la realidad” (p.104) y que en muy pocos casos los individuos están dispuestos a mudarse para acercarse a su lugar de trabajo, aceptando un importante tiempo de traslado individual, colectivo o compartido. En el sistema metropolitano parisino, Berger (2002) concluye que el acceso a la propiedad de una casa individual es el motor de la expansión urbana y por ende, en la desconexión entre lugar de trabajo y residencia. Son muy pocos los casos donde las razones de cambio de vivienda están ligadas al trabajo. Lo anterior, fuertemente explicado por la satisfacción que produce el acceso a una vivienda a pesar de los extensos movimientos pendulares asociados al trabajo.

Figura 7- 8. Espacios habitados por Manuel y Mario

1. Inmovilidad Residencial,  
Manuel, caso n°7-27



2. Varios cambios de residencia, estabilidad residencia y acceso a la propiedad en una parcela periférica  
Mario, caso n°7-12



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, marzo 2009-agosto 2010.

La movilidad residencial de Mario está inscrita dentro de las teóricas clásicas sobre comportamientos residenciales en función del ciclo de vida (Bonvalet y Brun, 2002). A sus 35 años tuvo 6 cambios de residencia. Nació en Recoleta (comuna pericentral) y vivió ahí con sus padres hasta que se casó. Luego emigró hacia la comuna de Pudahuel donde habitó como arrendatario por aproximadamente 5 años. Se cambió junto a su señora, ya que el trabajo de esa época como técnico de una empresa de pinturas quedaba en esa comuna. Tal como lo expresa en el siguiente relato los cambios de residencia buscan articular localización residencial y proximidad laboral, aunque el nacimiento de su hija significó privilegiar la cercanía al trabajo de su mujer y a sus redes sociales y familiares.

Desde la comuna periférica sur se fueron a Puente Alto, especialmente porque había vivía unos parientes que le ayudaban con el cuidado de su hija. Declara que al centro llegó por cualidad. Su hija ya estaba más grande y necesitaban vivir en una zona mejor conectada. Un día iba pasando en su auto por la plaza Brasil, vio el aviso de arriendo del departamento antiguo en el que fue entrevistado y se quedó ahí durante más de cinco años. Reconoce con nunca ha sido asiduo al barrio, en especial por la gran concentración de bares en torno a la Avenida Brasil. A este último cambio se añade su inminente traslado a una parcela en el Monte. La elección a su juicio está asociada a varios factores todos de carácter económico: en primer lugar, el banco restringió el monto del crédito hipotecario que habían solicitado para compra una casa en Quilicura o en Puente Alto, cerca de sus redes sociales. En segundo lugar, con el monto asignado sólo podían optar por viviendas lejanas, y la del Monte fue la que a su juicio reportó mejor relación entre precio y tamaño. En lo económico, a los límites que le impuso el banco para el crédito hipotecario, al valor de las propiedades en Santiago, a la relación tamaño y precio de la vivienda. La elección periférica por el Monte no fue casual, visitaron otras parcelas y terrenos en lugares alejados en zonas como Colina, Talagante, Pirque, entre otros lugares a más de 40 kilómetros de la ciudad. Esto último obedece además, a la extensión del parque inmobiliario hacia nuevas áreas, en especial espacios en transición entre lo urbano y lo rural, pero por sobre todo bajo el proceso de expansión urbana resulta “menos oneroso construir en la periferia que reutilizar el espacio ya construido” (Cornuel, 2010:21) y en general, algunos miembros de la sociedad tienen un margen de libertad muy reducida para elegir donde habitar.

A los cambios marcados por un limitado acceso al mercado inmobiliario al interior de la ciudad, también se unen los criterios clásicos de elección residencial como la etapa del ciclo de vida y las preferencias y modos de vida de Mario y de su familia, en especial habitar hoy en espacios mayores, más alejados y próximos a amenidades ambientales y naturales (Tae-Kyung Kim, et al, 2005) como aire limpio, paisajes naturales, proximidad al campo, entre otros. La historia de Mario también se relaciona con las posturas teóricas que ponen énfasis en el verde, en el contacto con la naturaleza y en la búsqueda del aislamiento como causalidades de la elección residencial periférica (Arizaga, 2005), aunque la nueva residencia de Mario es parte de los nuevos espacios difusos que giran en torno a la Región Metropolitana de Santiago. Así la elección residencial de Mario supone un riesgo económico y un giro completo de forma de vida, en especial porque su trabajo como microempresario tiene a la bicicleta como principal forma de desplazamiento, a lo que se une además su rol protagónico en un movimiento ciudadano “arriba de la chancha” (o de la bicicleta). Más allá de eso, él y su mujer están conscientes de que ahora sus desplazamientos serán en auto, situación que nos les complica aunque como sucede en la mayoría de quienes optan por vidas más alejadas, la relativización del tiempo es significativa. De todas formas más allá de los riesgos, el cambio de modo de

vida que supone “abandonar la ciudad” es valorado como algo positivo donde el proceso de adaptación se da por contado.

---

*Estamos contentos con la casa, además tiene unos chiches como piscina, quincho, esas cosas para el asado. La compramos como para 25 años..aunque para el futuro queremos postular al subsidio de renovación urbana y comprar un departamento en el centro para cuando la hija crezca y entre a la universidad. Hemos calculado el tiempo en diferentes horarios, considerando la hora punta y nos demoraremos todos los días aproximadamente 45 a 55 minutos. Imagínate mi papá ahora vivi en Puente Alto (sector de las Vizcachas), trabaja en Quinta Normal y se demora con suerte dos horas veinte. Sale a las siete y llega a las nuevas y cuarto de la noche a la casa.*

---

El relato de Mario, así como de otros transitorios que acceden a la propiedad de una casa en la periferia (Loreto caso n°7-9; Carolina 7-18, entre otros) o sueñan con ella también está amparada en la publicidad inmobiliaria donde se usan palabras tesoros a decir de Bourdieu (2000) como la casa, el hogar, la superioridad de la propiedad sobre el alquiler, pero por sobre todo los encantos de la naturaleza: con el objetivo de incorporar la casa a una serie de asociaciones atrayentes, permiten que muchos transitorios “olvide el alejamiento de la residencia ofrecida con respecto al centro de la ciudad o el lugar de trabajo, invitando a hacer de necesidad virtud y a convertir la relegación en un suburbio remoto en retorno electivo al campo” (ibid, p.71).

### **7.2.3. Tercer tipo de flujo residencial: habitantes que provienen del cono oriente al centro**

El tercer tipo de flujo presentado en la Figura 7-9 está representado por aquellos que han cambiado de casa o han habitado espacios pertenecientes al cono oriente de altas rentas. Este grupo está mayoritariamente representado por individuos pertenecientes a segundas o terceras generaciones universitarias como los casos de María de la Luz (caso n°7-24), Loreto (caso n°7-9) y Sebastián (caso n°7-22), aunque existe algunos entrevistados como Nicolás (caso n°7-25), Jacqueline (caso n°7-8) y Gabriela (caso n°7-6) que vivieron una vez dentro de la comuna de Providencia durante algunas etapas de su ciclo de vida. Quienes representan este tercer flujo de espacios habitados (María de la Luz, Loreto y Sebastián) han tenido mayoritariamente cambios dentro del cono oriente o en la zona suroriente de la ciudad de Santiago, específicamente en las comunas de Las Condes, Providencia, Vitacura y Macul. La trayectoria está sujeta al inicio del ciclo de vida (casos Loreto y Sebastián) o al término de éste como lo confirma el relato de María de la Luz, economista de un ministerio público, casada, sus dos hijas que deco-habitaron hace más de quince años. María Luz tiene 65 años. Al momento de la entrevista tenía un cargo importante dentro del Ministerio de Vivienda, actualmente trabaja en el Instituto Nacional de Estadística. Su recorrido residencial es significativo, de un lado, porque pese a reconocer el valor de la centralidad, en especial por la cercanía a su trabajo, actualmente es bi-residente, vive de lunes a viernes en un departamento en pleno centro histórico (zona 1 de estudio), frente a la residencia de Manuel (caso n°7-27), y los sábados y domingos comparte con su esposo una parcela que compraron hace cinco años en la zona poniente de la Región Metropolitana de Santiago, específicamente en la localidad de Codigüa a más de 60 km de la ciudad.

*María de la Luz* (caso 7-24) residente del Centro Histórico, nació en 1945 y vivió con sus padres hasta los 25 años, específicamente en un barrio residencial para empleados públicos en la

comuna suroriental (Macul). Fue al jardín, a la escuela y al colegio dentro de la misma comuna, hasta que ingresó a estudiar Ingeniería Comercial en la Universidad de Chile. Su primera residencia luego de de-cohabitar de casa de sus padres fue un departamento antiguo en pleno centro de Santiago, específicamente en calle Mc-Iver. Ahí estuvo un año porque la calidad del inmueble no era la adecuada “Vivimos ahí de pura inexperiencia, pienso que éramos los únicos residentes del edificio, el resto eran puras oficinas”. Su segunda residencia también, como arrendataria fue también en el centro a pocas cuadras del departamento de Mc-iver en la intersección de las calles Riquelme y Huérfanos. En ese lugar vivieron junto a su esposo, también Ingeniero Comercial aproximadamente dos años. De forma intempestiva y en pleno período del gobierno militar una amiga tuvo que viajar fuera del país, dejándola a cargo de su casa ubicada en la comuna de Macul, muy próxima a la residencia de sus padres. A fines de los años setentas y como más de 30 años nacen sus dos hijas, y deciden con su esposo dejar el hogar de su amiga, en especial porque había heredado la residencia de sus padres dentro de la misma villa de residencia. En este último cambio vivirá más de 25 años. Sus hijas dejan el nido materno a fines de los años noventas. Es ahí cuando María y su esposo deciden dar un giro a su vida. La vivienda de su madre tenía más de 250 m<sup>2</sup>, el espacio se les hacía enorme, por tanto decidieron ir a vivir al centro de la ciudad, muy próximos al lugar de trabajo. Llevaba más de 30 años trabajando en el MINVU en pleno centro histórico de la ciudad, su esposo también trabajaba dentro del centro.

---

*Nos quedamos viviendo en Macul, en la casa de mis padres hasta que mis hijas comenzaron a irse. Construimos un segundo piso y mis hijas comenzaron a irse. Vivíamos los dos solos en una casa de 250 m<sup>2</sup> que pasaba sola todo el día. La casa estaba helada, sucia y ahí decidimos trasladarnos al centro en el año 2004. Estábamos solos y mi historia es como la de un salvadoreño que habla de la hacienda, la vivienda y la morienda. Pero solo que yo no compré de joven, solo arrendábamos.*

---

El relato de María Luz es elocuente en revelar que el centro es una opción no sólo para los jóvenes que inician su carrera residencial, sino también para quienes la terminan y buscan capturar los beneficios de estar próximos a sus trabajos en zonas bien equipadas y bien conectadas. Recurre a la tesis de un salvadoreño quien trabaja temas sobre vivienda reconociendo el valor de la centralidad en ciertos períodos de la vida de los individuos:

---

*Recuerdo la tesis de un salvadoreño que trabaja en temas de vivienda y que resume muy bien mi etapa actual. El sostenía que existían tres etapas en la vida de los individuos: La hacienda. Cuando uno está joven debe comprarse un departamento chico en el centro, después lo arrienda. Vivienda: cuando la familia crece uno se va a vivir al suburbio a una casa grande y, Morienda: Cuando está viejo y solo vuelve al centro cuando la casa ya está pagada.*

---

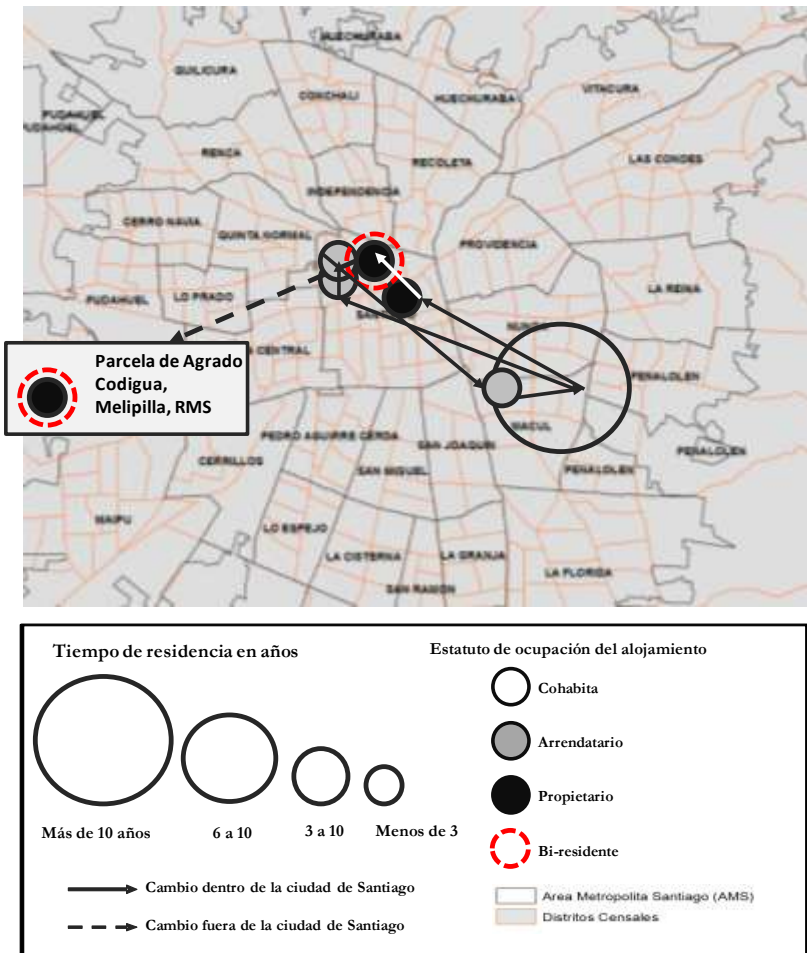
Junto a su esposo llegaron al centro el año 2004 y buscaron durante unos meses un departamento para la compra. María había recibido dinero de la venta de la propiedad de sus padres y a su vez, postuló al subsidio de renovación urbana aprovechando el conocimiento que ella tenía sobre la materia. Compraron un departamento en San Isidro con Marcoleta. Vivieron ahí cuatro años, en un departamento ubicado en un tercer piso de 40m<sup>2</sup> aproximadamente. Para ella y su marido fue difícil acostumbrarse al tamaño del nuevo alojamiento, considerando que antes vivían en una casa con patio de más de 200m<sup>2</sup>. Decidieron por primera vez

comprarse una casa en una parcela en las afueras de la ciudad de Santiago, en especial porque sentían que les faltaba casa, espacio, pero querían vivir en el campo, cerca de la naturaleza. A ello se asociaba su etapa en el ciclo de vida (término de la familia).

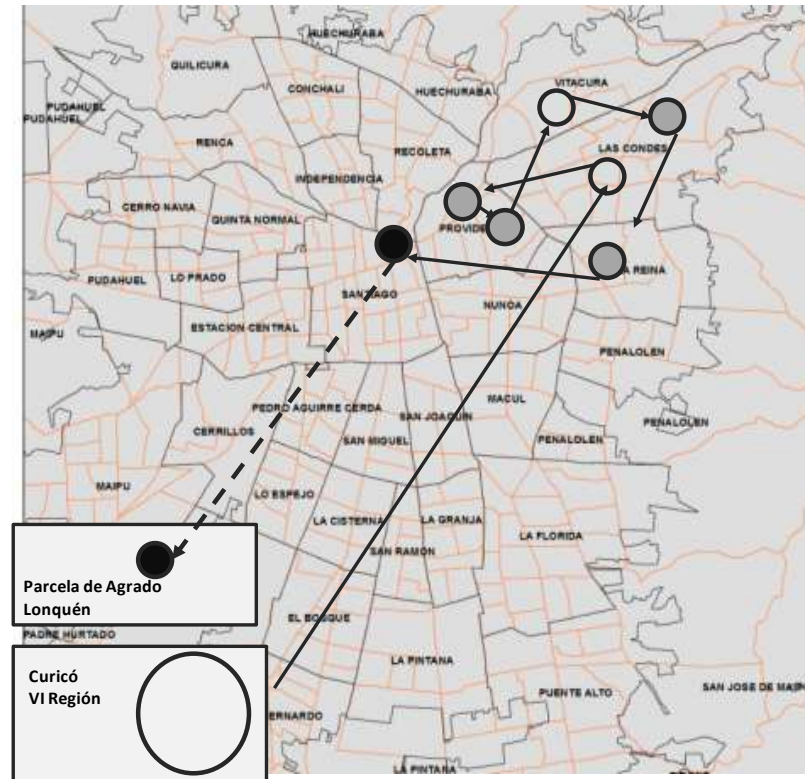


Figura 7- 9. Espacios habitados por María de la Luz y Loreto

3. Recorridos residenciales anclados a la zona centro y suroriente.  
María de la Luz, caso n°7-24, biresidente



4. Varios cambios de residencia. Del centro a la parcela periférica  
Loreto, caso n°7-9



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, marzo 2009-agosto 2010.

María de la Luz, al igual que otros entrevistados que compraron una casa en parcelas alejadas de la ciudad, relativizan el concepto “tiempo de viaje” desde la casa al trabajo:

---

*“Queríamos tener una parcela cerca de Santiago, no nos alcanzamos a demorar una hora de viaje, es poco considerando que dentro de la ciudad te puedes demorar más de 1 hora en movilizarte”.*

---

La decisión de vida de María de la Luz y de su esposo fue convertirse en bi-residentes, por tanto, arrendaron el departamento que habían comprado en San Isidro y decidieron comprar una nueva propiedad dentro del centro, específicamente en San Pablo con Amunategüi, el área norte del centro histórico (Figura 7-9) en la que habita Manuel (caso n°7-27). Explica las razones por las cuales se cambia de un departamento de la zona sur de la comuna de Santiago (zona 4 Santa Isabel) al Centro Histórico (zona 1):

---

*“Nos trasladamos a San Pablo entre Amunategüi y Teatinos, y ahí descubrimos que el sur de la Alameda es distinto al norte, en cuanto a calidad residencial y de espacios públicos. Es mucho mejor vivir al norte de la Alameda, el vecindario es de mejor nivel, hay menos niños, la conducta de la gente en las calles es mejor”.*

---

A las razones esbozadas anteriormente, María de la Luz agrega el placer que le reporta el ir al mercado de la Vega Central, la proximidad a la plaza de armas, a los museos, y cafés. Es muy asidua a visitar algunos cafés del remozado paseo Huérfanos. A su vez, el último departamento que compró es de dimensiones superiores (71 m<sup>2</sup>) y a su juicio, existe una mejor relación entre calidad y precio, a lo que se añaden equipamientos adicionales como salas de cine, de video y de reuniones. La mayoría de los casos están representados por hijos de empleados públicos o de medianos empresarios. Representan segundas y terceras generaciones universitarias. Los más jóvenes se mudaron varias veces de comuna dentro del cono oriente antes de llegar al centro. Mantienen su condición de arrendatarios, otros en cambio acceden a la propiedad de un departamento nuevo.

Loreto (caso n°7-9), residente del barrio Lastarria las mudanzas están asociadas a su llegada como estudiantes a la ciudad de Santiago, viviendo constantemente con familiares, amigos o compañeros (Figura 7- 9). Ella es diseñadora de vestuario del Instituto de Educación Superior Duoc. Trabaja en la tienda Flores en la comuna de Macul, pericentro suroriente de Santiago. Junto a su esposo, ingeniero de un importante banco tienen un ingreso aproximado de 3,5 millones de pesos (US\$7.200). Loreto es bi-laboral por opción. Trabaja de lunes a viernes en la tienda flores, pero diseña ropa y acaba de lanzar su propia marca de ropa para bebés “Moquito”. Dentro de sus ingresos optó por no declarar cuánto dinero recibe por sus trabajos en forma independiente. Hace ropas a pedidos, aunque al momento de la entrevista preparaba el sitio web, junto al apoyo de uno de sus hermanos pequeños quien vivía a dos cuadras dentro del mismo barrio Lastarria, en un departamento comprado por su padre para sus hijos que vienen del campo a estudiar a la ciudad. Tanto Loreto como su esposo provienen de familias de altos ingresos. Es hija de microempresarios agrícolas de la zona de Curicó (Figura 7- 9) y vivió en un exclusivo barrio residencial de esa ciudad. No declara el lugar específico de su residencia, y respecto a su esposo señala que el viene de una familia de economistas que viven en la comuna de Las Condes. Loreto tiene 32 años y al momento de la entrevista vivía en un departamento de 52 metros cuadrados en plena calle Monjitas, barrio Lastarria. Durante la entrevista confiesa tener cuatro meses de embarazo lo que unido al trauma pos-terremoto (27 febrero 2010) la empujaron junto a su esposo a buscar una nueva residencia. Sus primeras alternativas eran dentro del barrio, pero para el tamaño que ella y su esposo querían eran muy

caros. También visitaron departamentos en la comuna de Providencia, no obstante era la casa el tipo de alojamiento donde ellos querían conformar su familia. El análisis de la entrevista de Loreto permite una reflexión significativa en la línea de las propuestas de Bourdieu (2000) respecto al valor que ellos le asignan a la casa. A diferencia de otros transitorios, para ellos con títulos de mayor nivel, con estudios universitarios, mayores ingresos y un nivel socio-residencial alto la casa asume un valor simbólico. Ellos compraron un terreno de 2 has, y están construyendo una casa de 180 metros cuadrados a partir de sus gustos, preferencias y como forma de marcar diferencias sociales. No amparan las casas prefabricadas ni construidas por el mercado inmobiliario, buscan diferenciarse a partir del estilo de la vivienda, diseñada entre ellos con el apoyo de un conocido arquitecto.

Dentro de los cambios de residencia de Loreto, los espacios habitados están fuertemente concentrados en el cono oriente donde se localizan sus redes sociales y familiares. Cuando llega por primera vez a Santiago para estudiar en un instituto de la Universidad Católica, y luego especializarse un año en Estados Unidos, vivió en varios lugares. Primero, llegó a un departamento que arrendó con unas amigas en la comuna de Las Condes en Tomás Moro con Colón. Vivió en ese lugar dos años, hasta que decide cambiarse a otra residencia en una pensión exclusiva para Curicanos (personas que provienen de Curicó, lugar donde nace y viven los padres de Loreto) cerca del hospital Salvador en la comuna de Providencia. Ahí habitó un año, hasta que decidió trasladarse con una amiga a un departamento por ellas arrendado en el barrio Suecia, también comuna de Providencia. Se cambió varias veces de residencia, entre las comunas de Providencia, Las Condes, Vitacura, es decir, cono oriente de altas rentas. En su última residencia como arrendataria de un departamento en la comuna de la Reina conoce a su esposo, propietario de un inmueble en el barrio Lastarria. Alcanzó a vivir en Lastarria dos años, hasta que al momento de la entrevista manifiesta que en dos meses más estará viviendo en su parcela en la comuna de Lonquén dentro de la Región Metropolitana de Santiago.

---

*Me encantó vivir en el centro, pero yo me adecuó a cualquier cosa. Ahora voy a tener mil y tantos metros cuadrados para vivir, de seguro haremos la piscina, una casa rica, tendremos horno de barro y todo aquello que huele al campo tradicional chileno, cachai. El barrio lo disfruté harto, con Marcelo comíamos harto, íbamos al café de la barra, al Opera Catedral, al diablito, al squadrito, en realidad conocía todos los lugares de acá. Tampoco me complica tener que desplazarme tanto, mi pega siempre ha quedado a tras manos, no uso el Transantiago sólo me muevo en auto y de seguro de Lonquén a la pega nos demoramos unos 45 minutos.*

---

A través de las historias de María y Loreto se descubren los criterios clásicos de localización residencial en función de la etapa de vida. María de la Luz priorizó en la época cuando habitaba con sus hijas su casa de mayor amplitud en la comuna de Macul, hoy en cambio prefiere habitar en la semana dentro del centro porque asigna mayor valor a la accesibilidad al trabajo. En Loreto se conjugan varios factores que explican su cambio desde una residencia en pleno centro a una casa en una parcela en las afueras de la ciudad. El valor de la accesibilidad al trabajo disminuye con el aumento de su renta y con el ingreso per cápita. Ella y su familia valoran las áreas naturales y las oportunidades recreacionales al interior de la parcela en desmedro de la proximidad laboral.

### 7.3. Los criterios de sus elecciones residenciales

La aparición de la oferta de departamentos en el centro y el acceso a créditos y subsidios que incentivaron su poblamiento son elementos que gatillaron la llegada de una nueva generación de residentes en los diversos sectores del área central de Santiago, pero *¿Cuáles son los motivos que hicieron que los residentes escogieran vivir en el centro en esta etapa “transitoria” de sus vidas?* Cualquiera sea su nivel de ingresos, origen residencial y trayectoria residencial todos coinciden en habitar diferentes barrios del centro por su condición de conectividad, accesibilidad, por estar próximo a su lugar de trabajo y bien conectados a las redes de transporte, redes sociales y familiares (Tabla 7- 2. ).

#### 7.3.1. El consumo del tiempo y el valor de la “proximidad”

El motivo más reiterado por los transitorios al momento de optar por vivir en las zonas de estudio es el ahorro en tiempo, principalmente por acorte de sus movimientos pendulares hogar – trabajo, no sólo por la alta concentración de empleos que el centro posee, también por la diversidad de medios de transporte que circulan en el lugar y que permiten desplazarse a diversas partes de la ciudad en menos tiempo. En cada uno de los transitorios urbanos se observan las etapas del ciclo de vida, en especial Nicolás (caso n°7-25), Soledad (caso n°7-17), o Carolina (caso n°7-18) representan a hogares sin niños siendo la prioridad para ellos habitar en espacios bien conectados y accesibles a las localizaciones de su trabajo dentro del centro metropolitano de la ciudad de Santiago. Como tal, las elecciones y sus localizaciones residenciales estarán basadas en las necesidades de la etapa del ciclo, en sus aspiraciones y modos de vida.

---

*Siempre ha sido importante para mí no tomar micro ni metro. Porque después del 11 de febrero, la gran fecha, yo antes tomaba con gusto el metro desde Providencia o Ñuñoa, pero después cuando cambió la manera de transportarse entre medio de la gente no me gustó. Me es incomodo. Preferí caminar 10 a 15 minutos que tomar el metro o el Transantiago. (Nicolás, caso n°7-25).*

*Siempre he sido de la idea de que uno debería vivir muy cerca del trabajo, lo más cerca posible porque este tema de perder horas de vida con el traslado es un sin sentido. (Soledad, 34 años, Santa Isabel, caso n°7-17).*

*Yo fui la que convenció a mi esposo de vivir en el centro. El quería vivir cerca de sus papás, quienes vivían en la comuna de Quilicura. En conversaciones le dije que el centro era más cómodo, no tenemos autos, no gastaremos mucho dinero en locomoción, está cerca del trabajo, caminábamos al metro y nos demorábamos 10 minutos. Le hice un recorrido a mi esposo y le demostraba el ahorro en tiempo e incluso le demostraba que dormiríamos más. (Carolina, 30 años, casada, bi-residente entre el centro y Huechuraba, caso n°7-18).*

---

Tanto como el tiempo de desplazamiento, el acorte en el movimiento pendular permite también, un ahorro económico en transporte, dado a que muchos de los entrevistados se vuelven peatones cotidianos. En ese sentido más que el ahorro de tiempo, el gastar menos dinero en el transporte cotidiano queda patente en los tiempos de desplazamiento de quienes viven en el centro, ya que para muchos el tiempo que ocupan en caminar es casi tan largo como el que ocuparían en otro medio de transporte.

---

*Tengo la misma ruta y casi siempre me demoro 13 minutos caminando rápido y 18 minutos caminando lento. Saliendo del trabajo, tomo esa ruta, pero está condicionada al semáforo y dependiendo de ello cambio la ruta. (Javier, barrio Santa Isabel, caso n°7-21).*

*Preferí caminar 10 a 15 minutos que tomar el metro o el Transantiago. (Nicolás, Centro Histórico, caso n°7-25).*

*En Santiago te evitas tomar locomoción para ir al trabajo. Yo camino durante la semana a excepción de los días que voy al gimnasio y el fin de semana que uso el auto. (Norita, Centro Histórico, caso n°7-31).*

---

Esa movilidad peatonal debido a la cercanía, no permite utilizar el transporte público de circuitos definidos (Metro o buses del Transantiago) para sus trayectos pendulares, lo que hace que en algunas ocasiones su movilidad la realicen en taxi por la escala de sus movimientos y el bajo precio que a estos les cuesta por sus cortos trayectos.

---

*Cuando salgo en la semana, tengo varias alternativas, pero el taxi siempre está ahí y nunca me ha fallado. Tengo un radio taxi al que siempre llamo y es súper económico. (Javier, Santa Isabel, caso n°7-21).*

*Hago casi todo a pie, esa es la gracia de vivir en el centro. Me gusta caminar por este barrio (Isabel, barrio Brasil, caso n°7-13).*

---

Para este grupo vivir en un centro que se encuentra a minutos del trabajo, de la diversión y de los amigos a escala peatonal, le da un valor a la proximidad cotidiana del tipo mayoritario de quienes se han considerado como transitorios. Estar cerca de sus actividades más cotidianas durante los días hábiles toma mayor importancia que estar cerca de las redes familiares, principalmente porque no tienen hijos en período de crianza. Pese a ello, no hay ruptura con las redes familiares extendidas, generalmente visitan los fines de semanas, incluso algunos a otras ciudades.

### 7.3.2. Articulando localización residencial y proximidad laboral

La concentración del empleo en el centro extendido o metropolitano de la ciudad de Santiago, es decir, en el centro histórico y su extensión lineal hacia el cono oriente de altas rentas implica que la mayor parte de la población tenga una movilidad diaria importante dentro de esta zona. De hecho, la última Encuesta Origen-Destino de Viajes (2006) concluye que los sectores Centro y Oriente de la ciudad atraen la mayor proporción de viajes con propósito “trabajo” (13,8% y 21,6%). Para el caso bogotano, así como para otras metrópolis latinoamericanas “el lugar de trabajo no jugaba un papel importante en las escogencias residenciales” (Dureau, 2002:99), sin embargo, las modificaciones asociadas al transporte, entre otras causalidades conllevan una ruptura con la situación que predominaba hasta entonces. Gran parte de los transitorios sostenga que una de las variables claves para acceder a un departamento en el centro estuvo asociado a la proximidad al lugar de trabajo. La misma EOD (2006) revela que de un total de 592.243 viajes generados en el centro, el 98,5% de éstos son hacia sectores interiores de la comuna de Santiago y los viajes hacia sectores externos a la comuna son marginales (1,3%). Obviamente, a la proximidad laboral y la existencia de una oferta de empleo interna hay que sumar una serie de factores que explican la elección residencial, entre éstas, ciclo de vida, el valor asignado al costo del tiempo, accesibilidad, conectividad, gustos y preferencias y tipo de alojamiento, entre otros elementos discutidos en el Capítulo 2 de la presente tesis. El relato de Rodrigo G., ingeniero, de 27 años, propietario de su primer departamento dentro de centro refuerza lo anterior:

---

*Fueron varias cosas que me llevaron a comprar el departamento: cercanía al trabajo, cercanía a los amigos, estaciones de metro cerca, poder llegar rápido a la casa de mis papás vía metro. Además, tenis todo cerca, supermercados a unas cuadras de acá, locomoción cerca. Además me gustó el departamento, las terrazas, los espacios. Mi terraza es amplia. (Rodrigo G., informático, Centro Histórico, caso n°7-28)*

---

Se observa por tanto, desde los años noventas un fenómeno inverso de movimientos centrípetos hacia el centro de Santiago representado por jóvenes profesionales y técnicos quienes intentan articular proximidad laboral y localización residencial.

---

*Del lugar donde vivo nada me gustó, salvo el precio y la cercanía con el trabajo (Cristián, Sta. Isabel).*

*Tengo 33 años, soy asistente dental, soy casada, sin hijos y trabajo también en el centro. En huérfanos con teatinos, súper cerca de mi departamento, esa fue de las razones principales por las que vivo acá. (Norita, tecnóloga dental, 33 años, Centro Histórico).*

*Otra de las razones por las que vivimos acá es porque mi esposo trabaja acá en frente de la Católica. Entonces él se va y vuelve caminando. (Patricia, 46 años, Santa Isabel, casada, 2 hijos).*

*Nací en Recoleta. En todas las movilidades nosotros hemos arrendado y todas nuestras casas han estado cerca del trabajo. Cuando nos fuimos a Pudahuel era porque mi trabajo estaba en la misma comuna (Mario, barrio Brasil, caso n°7-12).*

*Me vine al centro, específicamente a Amunategui por cercanía al trabajo. (Nicolás, 29 años, Centro Histórico, caso 7-25).*

*En ese momento mi señora trabajaba en Santa Lucía a ocho cuadras del departamento. Cotizamos en varios lugares, pero por precio, comunicación y servicios nos servía el departamento. Yo trabajaba cerca del metro los héroes. Después me cambié de trabajo y me acomodó más acá, camino 15 minutos del departamento al trabajo en Serrano. (Javier, Santa Isabel, caso n°7-21).*

---

La Tabla 7-5 revela tres formas de movilidad cotidiana al trabajo: de un lado, *desplazamientos pendulares de corta distancia* remitidos al barrio de residencia y/o un sector próximo al centro histórico, por el otro *movimientos pendulares de mediana distancia* específicamente hacia comunas pericentrales (Providencia mayoritariamente) y en menores casos, pendulares de larga distancia hacia comunas periféricas como La Florida.

En los casos de Rigoberto (caso n° 7-1), Rodrigo (caso n°7-4) y Gabriela (caso n° 7-23) (Tabla 7-5) sus prácticas espaciales están marcadas por *movimientos pendulares de larga distancia* hacia comunas de la periferia sur de la ciudad asociados a la localización del trabajo y a la ubicación de sus redes sociales y familiares de origen, específicamente las comunas de Puente Alto, San Ramón y La Florida. Sin embargo, la conexión del metro y Transantiago permite que sus desplazamientos se realicen a menos de 35 minutos. Generalmente, las formas cotidianas de movilidad de los transitorios responden en muchos casos a su condición de personas bi-activas como forma de suplir empleos mal remunerados con trabajos flexibles y con contratos a honorarios donde ellos deben asumir los pagos de seguros de salud y fondos de pensiones. Pero también, existen otros casos de trabajadores formales cuyas prácticas de movilidad cotidiana son de corta distancia dentro del mismo barrio, o próximo a éste. Generalmente, los bi-laborales acceden a una oferta laboral localizada en el centro y también, en otras comunas periféricas. En sus formas de desplazamientos la flexibilidad horaria de algunos explica la pendularidad de mediana distancia. Las personas interrogadas estiman que los horarios

flexibles y la conectividad y accesibilidad que permite su localización residencial aseguran los desplazamientos desde el centro hacia áreas periféricas. Rigoberto y Rodrigo por ejemplo, son profesores y viven en el barrio Bellas Artes, tienen un trabajo formal con horario fijos durante la mañana, y por la tarde generalmente trabajan “sin contrato” en otros establecimientos educacionales.

**Tabla 7-5. Prácticas de movilidad cotidiana por trabajo de los transitorios**

Nº	Barrio	Nombre	Tipo trabajo	Lugar Trabajo	Tiempo al trabajo (mtos.)	Modo transporte al trabajo
7-1	Bellas Artes	Rigoberto	Bi-laboral contrato formal	Comuna periferia sur	35	Metro
7-2	Bellas Artes	Carlos	Estudiante-Contrato Honorarios	Comuna de residencia	10	A pie
7-3	Bellas Artes	Juan Luis	Contrato Formal	Comuna de residencia	10	A pie
7-4	Bellas Artes	Rodrigo A.	Bi-laboral contrato formal	Comuna periferia sur	30	Metro
7-5	Bellas Artes	Maria Cristina	Contrato Honorarios	Comuna pericentro oriente	20	Metro
7-6	Bellas Artes	Gabriela B.	Sin contrato de trabajo	Comuna de residencia	10	A pie
7-7	Bellas Artes	José Miguel	Cesante	Varias comunas pericentrales	20	A pie, metro
7-8	Bellas Artes	Jacqueline	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	3	A pie
7-9	Lastarria	Loreto	Contrato Formal	Comuna pericentro oriente	30	Auto
7-10	Lastarria	Ignacio	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	8	A pie
7-11	Lastarria	Juan Carlos	Sin contrato de trabajo	En el barrio	3	A pie
7-12	Brasil	Mario	Sin contrato de trabajo	Varias comunas pericentrales	20	Bicicleta
7-13	Brasil	Isabel E.	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	15	Transantiago
7-14	Brasil	Andrea	Dueña de Casa	No trabaja	Inactivo	A pie
7-15	Santa Isabel	Cristián C.	Varias comunas pericentrales y Talca (Sur del País)	Varias comunas pericentrales	10	A pie, Metro
7-16	Santa Isabel	Cecilia	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	10	A pie
7-17	Santa Isabel	Soledad	Contrato Formal	Comuna de residencia	10	A pie
7-18	Santa Isabel	Carolina	Contrato Honorarios	Comuna pericentro oriente	45	Metro
7-19	Santa Isabel	Patricia	No trabaja	No trabaja	Inactivo	A pie
7-20	Santa Isabel	Guillermo	Contrato Honorarios	Norte del país		Avión
7-21	Santa Isabel	Javier	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	13	A pie
7-22	Santa Isabel	Sebastián	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	10	A pie
7-23	Santa Isabel	Gabriela M.	Contrato Honorarios	Comuna periferia sur	30	Colectivo y metro
7-24	Centro Histórico	María de la Luz	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	25	A pie
7-25	Centro Histórico	Nicolás	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	15	A pie
7-26	Centro Histórico	Emperatriz	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	15	A pie
7-27	Centro Histórico	Manuel	Contrato Formal	Comuna pericentro oriente	15	Metro ó Transantiago
7-28	Centro Histórico	Rodrigo G.	Contrato Formal	Comuna de residencia	8	A pie
7-29	Centro Histórico	Ana D.	Contrato Honorarios	Comuna de residencia	15	A pie
7-30	Centro Histórico	Ximena	Contrato Formal	Comuna pericentro oriente	30	Metro
7-31	Centro Histórico	Norita	Contrato Formal	Comuna de residencia	5	A pie

Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad, marzo 2009-agosto 2010.

La movilidad de proximidad está sustentada en el recurso de la caminata, o bien, en diferentes tácticas de movilidad, principalmente combinar la caminata con el taxi, o la caminata con el metro. Se recurre a dicha estrategia cuando el trabajo está localizado en el cono oriente en comunas como Providencia, Las Condes, o bien hacia otras comunas pericentrales. También se usan modos combinados cuando hay retraso en la hora de llegada al trabajo. Menor importancia se asigna al transporte público pese a que la última Encuesta Origen y Destino de Viajes (EOD, 2006) revela que más del 60% de los viajes al trabajo se realiza en transporte público.

---

*Me muevo a pie. Me gusta caminar harto y si conoces relativamente Santiago te puedes mover bien. Cuando voy donde mis papás tomo el metro. Transantiago casi nada lo tomo. Toda la gente que en general voy a visitar y mis amigos, viven cerca de una estación de metro, o cerca de un colectivo. Para mí siempre ha sido el metro el principal medio de transporte. No sé usar la micro (Rodrigo Godoy, 27 años, caso n°7-28).*

*Hago todo a pie. Voy al sencillito de aquí. También, el supermercado en Portugal, otro que está acá en Merced, si voy a carretear, voy a carretear a Bellavista o me voy a tomar algo ahí en Lastarria o me tomo algo por acá. (Ignacio, 29 años, caso n°7-10).*

*En Santiago te evitas tomar locomoción para ir al trabajo. Yo camino durante la semana a excepción de los días que voy al gimnasio y el fin de semana que uso el auto. (Norita, 33 años, casada, caso n°7-31).*

*Hago casi todo a pie, esa es la gracia de vivir en el centro. Me gusta caminar por este barrio (Isabel Espinoza, residente del barrio Brasil, caso n°7-13).*

---

La caminata surge como opción y también como rechazo al nuevo sistema de transporte público “Transantiago”, de un lado por la sobrecarga de personas, sus frecuencias pero también porque muchos desconocen su recorrido y funcionamiento. Frente a los pobres que habitan en zonas periféricas están conscientes de que tienen diversas modalidades de desplazamiento:

---

*Me muevo a pie. Me gusta caminar harto y si conoces relativamente Santiago te puedes mover bien. Cuando voy donde mis papás tomo el metro. Transantiago casi nada lo tomo. Toda la gente que en general voy a visitar y mis amigos viven cerca de una estación de metro, o cerca de un colectivo. Para mí siempre ha sido el metro el principal medio de transporte. No sé usar la micro (Rodrigo, 27 años, Ingeniero, caso n°7-28).*

*No me gusta ni Transantiago, ni metro. Uso harto colectivo. No uso bicicleta, no me gusta. Cuando salgo en la semana. Tengo varias alternativas, pero el taxi siempre está ahí y nunca me ha fallado. Tengo un radio taxi al que siempre llamo y es súper económico. (Javier Javes, caso n°7-21).*

*Si tuviera que ponerle una nota al Transantiago sería un 2. Las micros amarillas las usaba cuando iba a la florista, porque era mi único medio de transporte antes llegaban a la casa, ahora tengo que tomar en micro tengo que tomar 2 o si quiero llegar a la casa de mis viejos tengo que tomar 2 micros, colectivo o metro, colectivo y demoro como una hora. (Cristián Cisternas, 35 años, caso n°7-15).*

*El Transantiago no lo ocupo mucho. Desde que llegó el Transantiago me compré auto. Me voy a veces en auto hasta el metro. Por ejemplo, antes me iba en auto y de ahí tomaba el metro. De mi casa hasta el metro me demoro como cinco minutos. (Guillermo Insunsa, caso n°7-20).*

---

Desde los criterios que marcan las elecciones residenciales de los transitorios, la etapa de vida que atraviesan (personas solas, en pareja, con o sin hijos, personas entrando en la tercera edad, entre otros) uno de los más importantes para los hogares sin hijos está relacionado con la accesibilidad al trabajo, aunque en reiteradas ocasiones se pone en relieve que no es el único factor, no obstante viendo desde esta dimensión los discursos revelan parte de las teorías



clásicas de maximización planteadas por Alonso (1964) al relacionar localización residencial y proximidad laboral. Los transitorios no cambiaron su lugar de trabajo, ya que éste se localiza dentro del centro metropolitano de la ciudad, es decir, en la comuna de Santiago, en Providencia, Las Condes o bien, en comunas pericentrales que no modificaban sus costos de traslado o “conmutes”. Sin embargo, si conjugamos otros factores como el acceso a una propiedad que se revisa a continuación la accesibilidad al trabajo quizás queda relegado a un papel secundario en el proceso de selección de la residencia. Desde la centralidad cada uno de los transitorios siente asegura su movilidad y el potencial de desplazamientos cotidianos al resto del sistema metropolitano.

### 7.3.3. El acceso a una “propiedad central” como mecanismo de ahorro y de inversión

A diferencia de otras ciudades latinoamericanas, el acceso a la propiedad de una vivienda en Chile no está limitado, generalmente es posible ser propietario en cualquier parte de la ciudad que presente oferta, la diferencia estará marcada por el tipo de alojamiento, su calidad y por sobre todo, su “localización”. Los transitorios que acceder a un departamento dentro del centro es una etapa en el curso residencial y no la fase culmine. Para algunos ser propietarios no integra los motivos emocionales que tuvo el serlo por la generación de sus padres. En muchos barrios el alquiler es más costoso en el corto plazo frente a la alternativa de pagar dividendos mensuales.

---

*Mi mamá se compró el departamento del barrio Brasil en 1994. Lo compró para la inversión. A mi mamá le gustaba mucho el barrio, ella lo conoce y se manejaba con soltura. Mi mamá se recorría todos esos sectores entre el centro y la Quinta Normal, paseaba, las antigüedades, conseguía los muebles de ahí, de parque de los Reyes. (Isabel Espinoza, 30 años, residente barrio Brasil, n° caso 7-13).*

---

Lo esencial de la movilidad residencial para éste grupo, es que ella se efectúa en el parque de vivienda nueva, siendo menores los casos de viviendas usadas, especialmente departamentos antiguos ubicados en barrios como Forestal. Allí se puede ver el efecto de una mayor proporción de jóvenes que son propietarios de un departamento a los 24 años y de otros que optan por una de-cohabitación más tardía (sobre los 30 años) como forma de ahorro para la posterior compra de un inmueble nuevo. La primera vivienda de las personas que llegan a diferentes barrios del centro se sitúa en una comuna diferente a la que vivían sus padres (Maipú, Pudahuel o Puente Alto). En promedio se trasladan a más de 18 km de la comuna parental, esto eliminando las distancias de quienes provienen de otras ciudades del país donde el traslado se realiza por sobre los 100 km del domicilio de sus padres. Los jóvenes profesionales y técnicos viven solos, aunque quienes son primeras generaciones universitarias y con orígenes sociales más modestos esperan haber ahorrado dinero para dejar a sus padres e independizarse. A través del relato de Norita (caso n°7-31), antigua residente de la comuna periférica poniente Maipú se retrata el afán de independencia de los transitorios y la búsqueda de la centralidad y la propiedad de un departamento en un momento del ciclo de vida.

---

*Siempre estuve proyectada en comprarme un departamento o una casa, junte dinero durante 5 años pa poder dar un pie, porque en el año que lo compre yo tenias que tener antigüedad para optar a un subsidio. Justo el año en que lo compre ya se acabo eso de la antigüedad para el subsidio y ahí dije ya me quiero comprar mi depto., pensando en departamento de soltera. Bueno dentro de ese tiempo en que empecé a elegir dónde comprar y todo eso. Recorrí el centro y durante ese tiempo conocí a mi actual marido. El departamento de soltera se transformó en un proyecto de casados (Norita, tecnóloga dental, barrio Centro Histórico).*

---

Las situaciones en Santiago ponen en evidencia dos formas de cohabitación. En el primer caso, la cohabitación es en casa de sus padres constituyendo una etapa transitoria mientras se ahorran recursos para la compra de una vivienda « entrega de un pie ». La segunda forma de cohabitación se produce en muchos jóvenes que llegaron de otras ciudades del país a estudiar y cuando egresan deciden compartir residencia con varios amigos. Al igual que la cohabitación con los padres esta modalidad también es transitoria. Tan pronto como pueden y encuentren un trabajo que asegure estabilidad, los jóvenes acceden a la propiedad de un departamento del centro de Santiago, por cuanto es más asequible y económica respecto a las propiedades ofertadas en comunas pericentrales como Providencia o Ñuñoa. Esta práctica de ahorro a través de la cohabitación, asegura en algunos casos, entregar un monto significativo « un pie » para la compra del departamento, pero también es usado como recurso para la compra de los muebles. No se trata de una cohabitación forzada como Paquette (2002) reconociera al estudiar los conjuntos de vivienda social en la ciudad de Santiago. La cohabitación está ocupando un lugar importante en Santiago aunque aún no constituye un discurso teórico ni empírico dentro de las investigaciones y estudios de mercado. Tal como sostienen Bonvalet y Dureau (2002) la cohabitación no es más que una « estrategia mientras se reúne el aporte personal para comprar una vivienda » (p.87), una vivienda que no constituye el horizonte de los hogares transitorios que llegan al centro, más bien constituye el inicio de la carrera residencial. Las etapas del ciclo de vida jugarán por tanto, un papel esencial en la movilidad de los hogares definidos como transitorios. El promedio de edad de éste grupo es de 34 años y la mayoría son solteros que viven solos, menores casos en pareja y algunos casos excepcionales parejas con o sin hijos sobre los 40 años. Comprenden por tanto, a clases medias que se han ido extendiendo y para las cuales el acceso a la propiedad de una vivienda central no es un fenómeno duradero más bien representa el inicio de su carrera residencial y de su ascenso social.

El ascenso temporal a la propiedad encuentra correlato en dos actores claves, inicialmente el gobierno local vía Plan de Repoblamiento y secuencialmente, el rol del mercado inmobiliario privado en generar una oferta inmobiliaria que impulsa a éstas clases medias a vivir en espacios centrales que antes estaban subvalorados. El centro oferta un producto inmobiliario que es acorde a la edad, el ciclo de vida y el nivel de ingresos de los transitorios. Existen ofertas de diferentes tamaños y para diferentes edades, aunque la mayor parte de los productos son inferiores a los 53m<sup>2</sup>. Las ofertas oscilan entre los 802 (€26.000) y 2.700 U.F. (€85.000). Más que asignarles un valor simbólico y sentimental a la propiedad de un departamento en el centro, la mayoría de los transitorios les asigna un valor “funcional y material” que representa una etapa en su recorrido residencial. La comprensión de lo funcional deriva, especialmente en la crítica que ellos plantean al tamaño del departamento y los ajustes que deben hacer a sus muebles:

---

*En teoría hacía tiempo que estaba buscando algo acá en el centro y había visto otros departamentos que eran como, qué sé yo, 21 metros cuadrados, 28 metros cuadrados, de hecho, yo iba a ver los pilotos y los dormitorios, por ejemplo, estaba la cama, sí y yo decía cómo, si coloco el televisor ahí delante, ¿cómo voy a pasar para el otro lado?, tendría que pasar por encima de la cama, así de chicos, y cuando supe que aquí habían de un dormitorio, de 47 metros cuadrados, yo dije, bueno, es bastante. (Rigoberto, barrio Bellas Artes, propietario, caso n°7-1).*

*Me gustaría que los departamentos fueran más amplios. Era un departamento de casi 50 m<sup>2</sup>, y tenía cocina americana, dos dormitorios y un baño pero hoy hacen los departamentos cada vez más pequeños, yo haría lo contrario, más grande y más amplios en terraza donde uno pueda disfrutar Santiago, cuando no está contaminado, es como el patio el que uno tiene la terraza. (Carolina, 30 años, caso n°7-18).*

---

---

*Antes de llegar a este departamento busqué Providencia, en especial El Bosque, la zona ciudad Jardín, entre Pedro de Valdivia, Pocuro y una cuadra antes de Pedro de Valdivia. Era caro para el valor que andaba buscando de ahí que decidí por algo más barato pero más chico (Sebastián, arrendatario, Santa Isabel, caso n°7-22).*

*Lo que me gustó es el espacio del departamento, que era mucho más grande que otros departamentos que vi por acá. Es decir, la relación precio-espacio era fundamental. Son 60m2, con dos dormitorios, con dos baños (Guillermo, propietario, Santa Isabel, caso n°7-20).*

*“Elegimos ese departamento porque dentro del tope máximo que nosotros podíamos pagar ese departamento tenía la mejor relación precio-calidad. (María de la Luz, biresidente entre el centro histórico y Codigua, caso n°7-24)*

---

Con trayectorias socio-profesionales, económicas y educativas en ascenso las clases medias hoy tienen mayores oportunidades de acceso a créditos, y por ende a la propiedad de la vivienda, aunque desde el relato de Mario se observa que los montos otorgados por las bancas privadas siempre tendrán límites y en algunos casos dificultarán las elecciones residenciales de algunas clases medias, en especial los lugares entre los que ellos quieren habitar y los que efectivamente pueden acceder según sus ingresos.

Analizando los criterios de elección residencial y teniendo presente la etapa del ciclo de vida se concluye que en la elección residencial está dominada con una conjunción de factores individuales, socioeconómicos y espaciales (Tae-Kyung Kim, et al, 2005:459), donde la proximidad al trabajo, el ahorro del tiempo y la posibilidad de acceder a las diferentes ventajas que proporciona vivir la centralidad se convierten en elementos significativos de la propensión al cambio.

#### **7.4. Prácticas espaciales diversas, entre la proximidad por funcionalidad y la apertura al resto del sistema metropolitano**

En las Tablas 7-3 y 7-4 se esbozan rasgos generales de los transitorios, relacionando sus trayectorias residenciales, espacios habitados con las prácticas espaciales, entendidas éstas a partir del valor que le asignan al lugar habitado y a todos los nodos que definen su vida cotidiana. En esas tablas se asignan tres sentidos a sus prácticas espaciales, tomando como referencias los estudios de Authier (2008) en diferentes áreas centrales francesas, aunque se establecen diferencias en función de los relatos de los transitorios urbanos y las formas de ocupar el centro y las múltiples escalas territoriales que caracterizan a la ciudad de Santiago de Chile. Las prácticas espaciales se clasificaron en tres sentidos: uso fundado en la proximidad, es decir, aquellos cuyas prácticas espaciales están centradas en la zona de estudio, en el barrio o en barrios próximos dentro del centro y comuna de Santiago. En segundo lugar, se definió el “uso mixto”, que involucra prácticas combinadas entre el espacio de residencia, el centro y otros lugares de la ciudad. Se reconocieron prácticas con apertura al exterior, ello significa que los desplazamientos de los entrevistados están fundados sobre la visita a lugares fuera de la centralidad, por opción, porque su trabajo está fuera de la comuna, o bien porque ahí tiene vínculos con sus redes sociales y familiares. Se construyeron planos cartográficos con los desplazamientos de semana y fin de semana de cada entrevistado. A la representación de las prácticas espaciales se agregó un esquema que resume el tipo de desplazamiento semanal y de fin de semana según tres anillos en los que arbitrariamente fue dividida la ciudad: centro, pericentro y periferia.

A partir de las prácticas cotidianas de los transitorios y sus relaciones con los lugares escogidos se revelan los múltiples arreglos que realizan con el propósito de cumplir múltiples actividades cotidianas, entre éstas trabajo, actividades asociadas al trabajo, trabajos complementarios, visitas a redes familiares y sociales, menores casos llevar a los niños al colegio y regresar al departamento. Según los casos, la edad, el ciclo de vida, gustos y preferencias los modos de desplazamientos de los transitorios pueden cambiar o evolucionar: caminar, tomar el Transantiago, combinar con el metro, coger exclusivamente el metro, combinar caminata y taxi, entre otros. El espectro de combinaciones en sus prácticas cotidianas puede ser largo y variable, respecto a otros entrevistados como por ejemplo los gentries, cuyas prácticas espaciales están centradas en la proximidad tanto en la semana como el fin de semana, aunque existen excepciones de personas que durante el fin de semana versan sus prácticas hacia el cono oriente para visitar a las redes sociales y familiares. Los gentries se diferencian de los transitorios en que sus formas de desplazamientos son por elección y modo de vida “la caminata”.

#### **7.4.1. Multiplicando los lugares practicados en la centralidad**

En el caso de los transitorios, el acceso a un departamento más económico y mejor localizado asegura proximidad residencial y localización laboral y, entrega mayor accesibilidad en términos de distancia-tiempo y distancia-costo. En algunos no existe un recorrido diario exclusivo, algunos cambian sus trayectorias cotidianas y recurren a diferentes estrategias de movilidad como caminar, caminar y tomar un taxi, caminar y tomar un colectivo, tomar el metro y caminar, entre otras múltiples combinaciones. Esto último, para aquellos cuyos trabajos están dentro del centro, o en el pericentro oriente (Providencia), aunque en el caso de Rigoberto (n°7-1) y Rodrigo (n°7-4) la hora de salida desde su departamento en el barrio Bellas Artes determinará si van al trabajo en Transantiago o combinan metro y taxi para hacer más rápido el trayecto, por cuanto sus trabajos tienen una localización más periférica. Los recorridos varían según las circunstancias aunque algunos entrevistados tienen prácticas lineales y pendulares. Otros en cambio, capturarán el potencial de movilidad que permite la centralidad, intercalando diferentes actividades entre la residencia y el trabajo. Son pocos los entrevistados que recurren a las nuevas ofertas comerciales y culturales del barrio en que habitan. Muchos transitorios visitan boliches populares como lugares predilectos dentro de la centralidad. Quienes llegan al centro buscan adecuar los lugares y sus prácticas cotidianas. Ello significa que los transitorios elijen un lugar que en un momento de su ciclo de vida les permite arreglar diferentes actividades en espacios de proximidad a su residencia. Las redes sociales y familiares cumplen un rol secundario en la localización y elección, en primer lugar porque en su mayoría representan a hogares mono-parentales, y en segundo lugar porque la localización central posibilita la adecuación y los múltiples arreglos hacia lugares familiares y no familiares.

##### **7.4.1.1. Movilidad por proximidad durante la semana y de apertura el fin de semana**

La variable que determinar la familiaridad con los lugares practicados por los transitorios no es la distancia, sino la frecuencia (Stocks, 2006). Durante la semana realizan desplazamientos pendulares de la casa al trabajo y entre dicha pendularidad intercalan otras actividades como visitas a comercios próximos, como compras en supermercados, almacenes de barrios, panaderías, entre otros que sean parte de sus trayectos. Esta pendularidad está fuertemente determinada por la localización de su trabajo en la ciudad central. Los relatos de Nicolás (caso

n°7-25) y Javier (caso 7-21), ambos profesionales con trabajos formales localizados en el Centro Histórico y el de Patricia (caso n°7-19) dueña de casa con dos niños:

---

*Lo cotidiano es de la casa al trabajo y después de las siete de la tarde me dedico a descansar. Invito amigos a la casa, o a veces ellos llegan solos. Tengo un amigo que vive en Recoleta en Avenida La Paz. Con ese amigo nos visitamos harto, cuando estoy cansado tomo el taxi desde su casa, en cinco minutos estoy en el departamento. A veces, cuando regreso al departamento voy a comer a un restaurante que está en París con Londres. (Nicolás, sin hijos, Centro Histórico).*

*Tengo la misma ruta y casi siempre me demoro 13 minutos caminando rápido y 18 minutos caminando lento. Mi ruta: salgo por Marín, luego Carmen, Curicó, Tarapacá, Santa Rosa, no alcanzo a llegar a la Alameda...me meto por Londres, París y Serrano y llega acá. Saliendo del trabajo tomo esa ruta, pero está condicionada al semáforo y dependiendo de ello cambio la ruta. Durante la semana juego a la pelota en Providencia (Javier, arquitecto, 30 años, casado, sin hijos, residente Sta. Isabel).*

*Tengo todo a la mano, os bancos, la universidad, está todo, todo lo que necesito. Generalmente me muevo poco para otros lados. Lo cotidiano, lo hago todo por este sector “la Católica” (Patricia, 45 años, barrio Santa Isabel).*

---

Los tres relatos anteriores, más que hablar de múltiples desplazamientos de proximidad durante la semana, son reflejos de la inmovilidad voluntaria que ofrece vivir cerca del trabajo y del centro. Otros en cambio, tienen prácticas especiales diferenciadas, sujetas a la informalidad e independencia de algunos trabajos. Destaca el caso de Cristián (n°7-15), fotógrafo y profesor quien reside en la zona 4 de estudio “Santa Isabel”. Trabaja durante la semana en dos institutos técnicos, uno ubicado a cuadras de su casa y otro en Las Condes. Sus horarios son libres y flexibles. A ello se suma otro trabajo que tiene en la ciudad de Talca a 257 kilómetros de la ciudad de Santiago, lugar donde también imparte clases todos los días jueves. Toma el bus por la mañana y a las 10 de la noche del mismo día regresa a su casa.

---

*Me despierto a las 7 a las 8 ya estoy afuera y ya estoy trabajando y me muevo a varios lugares durante el día y llego a comer y a dormir al departamento a las 10 u 11 de la noche. No tengo una rutina tan establecida, a excepción del miércoles que viajo a Talca. (Cristián, Santa Isabel).*

---

A las prácticas espaciales anteriores se suman los recorridos de Carolina (caso n° 7-18) y Soledad (caso 7-17), residentes del barrio Santa Isabel, y Rigoberto y José Miguel habitantes del barrio Bellas Artes (Figura 7-10). Carolina (caso 7-18), residente de la zona Santa Isabel, tiene 28 años, es técnico ejecutivo de viajes y actualmente estudia psicología en la Universidad “UCINF” en Avenida Pedro de Valdivia, comuna de Providencia. Su trabajo se localiza en el exclusivo barrio de oficinas del centro metropolitano de Santiago, el barrio “El Golf”. Las prácticas espaciales de Carolina se resumen en la Figura 7-10. Está casada, no tiene hijos y es bi-residente. En la semana vive en su departamento en el barrio Santa Isabel que adquirió con su esposo en el año 2005 y, el fin de semana vive en un condominio cerrado de la comuna de Huechuraba “atraída por el espejismo de una vivienda falsamente individual” (Bourdieu,

2000:210), y en búsqueda de naturaleza y verde ocultos tras la densificación de Pedro Fontova, espacio donde habita Carolina el fin de semana y resumido en sus prácticas espaciales en la Figura 7- 10. Pese a que tiene una rutina de desplazamientos relativamente estables durante la semana y el fin de semana la situación a veces se complejiza cuando decide irse a la casa de Huechuraba durante la semana para acompañar a su esposo, quién optó por vivir en la casa por cuanto él se moviliza en auto a su trabajo que está a 15 minutos de su segunda residencia. Mantiene la condición de bi-residente, en su condición de estudiante y trabajadora.

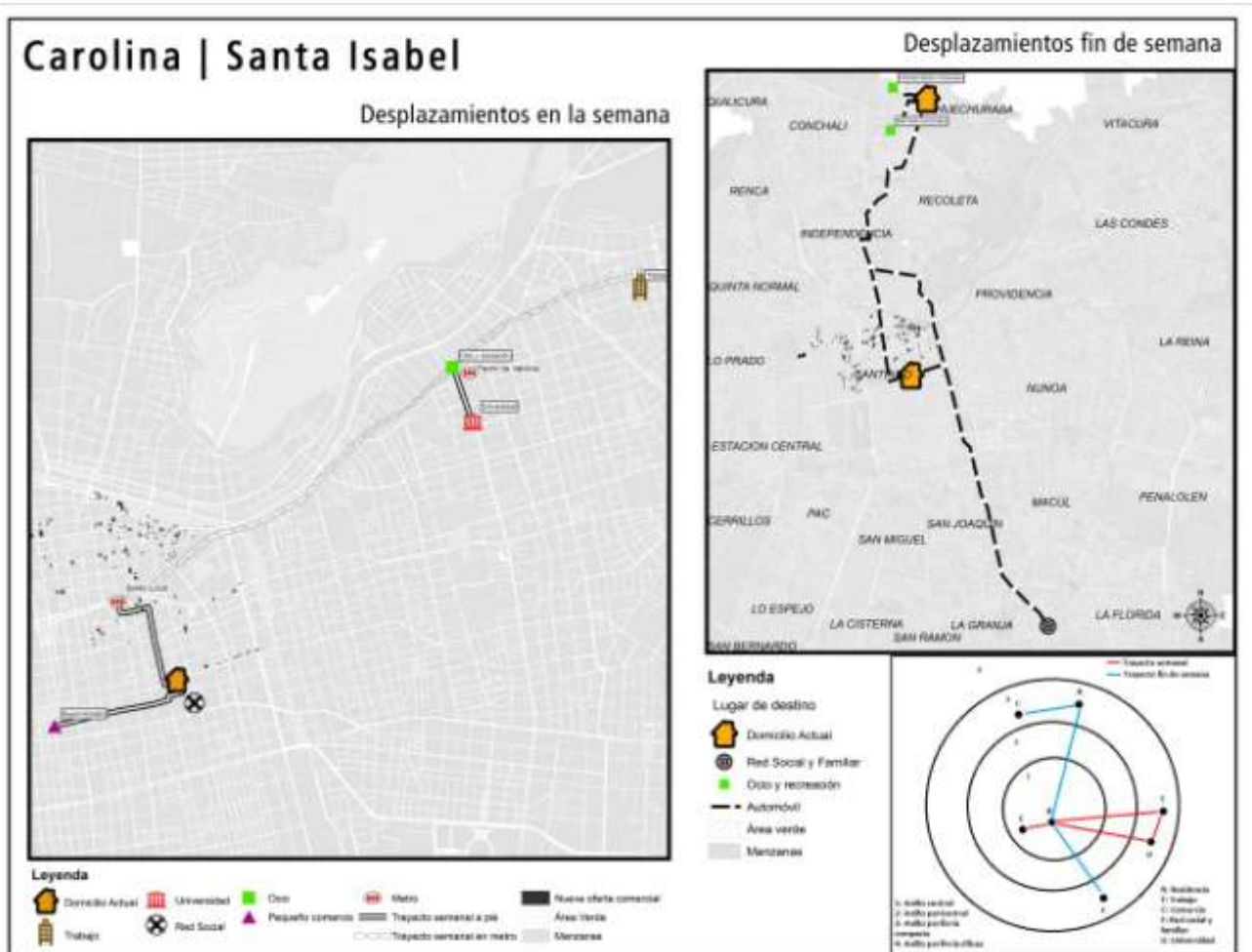
Figura 7- 10. Prácticas de proximidad y lejanía durante la semana: Soledad (7-17), Carolina (nº7-18), José Miguel (7-7) y Rigoberto (7-1)



Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad, marzo 2009-agosto 2010.

Durante la semana camina diez minutos desde su departamento hacia el metro Santa Lucía. Su movilidad es lineal y constante. Desde ahí se desplaza a su trabajo a través de la línea uno del metro. De regreso, toma el metro línea 1 se baja en la estación metro Pedro de Valdivia y camina 15 minutos hasta su centro de estudios. Intercala actividades de ocio entre el trabajo y el lugar de estudios o entre el centro de estudios y el regreso a su casa aproximadamente a las 22 hrs. El fin de semana Carolina (Figura 7- 10 y Figura 7-11), se desplaza en auto hasta su segunda residencia en el condominio Santa Rosa de Huechueraba. Visita el Mall Plaza Norte próximo a la residencia, toma café o bien, visita a sus amigos en otras residencias del condominio. Su consumo cultural también está asociado a la vida social dentro del *gated communities*, tal como lo observó Arizaga (2005) al estudiar los estilos de vida de las nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas en Buenos Aires. Carolina espera toda la semana para disfrutar de su casa y de lo que ella asegura también como “proximidad a la naturaleza”, aunque la densidad de viviendas que existe hoy en torno a los *gated communities* de Huechuraba lo que menos permite es el contacto con la naturaleza.

Figura 7- 11. Prácticas de proximidad y lejanía durante la semana: Carolina (nº7-18)



Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad, agosto 2009-agosto 2010.



Las decisiones de permanecer o partir resultan de “arbitrajes complejos que comprometen diferentes dimensiones de la existencia y de la vida social e individual de los hogares” (Authier et al, 2010:7) y, el caso de Carolina es reflejo de ello, por tanto en su condición de mujer sin hijos y estudiante-trabajadora opta por combinar una residencia de semana en el centro, y otra de fin de semana durante la periferia. También el cambio establece las “diferentes jerarquías que los hogares establecen para poder tomar su decisión” (Bonvalet, 2010:55), influenciado no sólo por el ciclo de vida, sino también por sus trayectorias socioprofesionales y económicas.

*Soledad* (caso 7-17), residente del sector Santa Isabel (Figura 7- 10) es geógrafo de 33 años, tiene un trabajo formal dentro de un ministerio del Estado. Es soltera, sin hijos y hasta el momento de la entrevista casarse y tener hijos no formaban parte de sus discursos y proyecciones de vida. Lo que diferencia la historia de Soledad respecto a la de Carolina, es que ella desde hace más de diez años ha vivido en diferentes lugares del centro. Hubo un período donde arrendó por cinco años un departamento en el barrio Lastarria, hasta que mutó por diferentes sectores del centro. Vivió en las Torres San Borja, luego volvió a Lastarria, hasta que tuvo dos cambios recientes de residencia dentro de la zona 4 Santa Isabel. Hoy, es propietaria de un departamento nuevo en dicha zona. Habita ahí porque está próximo al trabajo y a sus redes sociales y familiares. Su mamá vive a 15 minutos de su residencia y en edificios próximos, habitan sus amigos. Los desplazamientos semanales de Soledad durante la semana (Figura 7-10) son lineales y estables al igual que los de Carolina. Trabaja a diez minutos de su departamento, específicamente en el Paseo Ahumada (zona 1 Centro Histórico). Su recorrido es lineal, pero la elección de las calles está supedita a su despertar. Durante la semana, intercala visitas a amigos y ocio en barrios próximos a la centralidad o bien, en el barrio Lastarria por cuanto ese lugar correspondía a su antigua residencia y además, porque en él se concentra una intensa oferta comercial y cultural de la que ella gusta visitar. José Miguel y Rigoberto, ambos residentes del barrio Bellas Artes trabajan fuera de la centralidad. Usan como medio de desplazamiento el Transantiago, por cuanto los deja más cerca de sus respectivos trabajos. Tal como se presenta en la Figura 7- 10 intercalan diferentes actividades durante la semana, especialmente la visita a amigos y la compra en locales comerciales próximos a su residencia. Ambos son críticos de la “globalización” comercial del barrio Bellas Artes. No hacen uso de los restaurantes, galerías de artes y otros afines, por considerarlos costosos y pensados para un público foráneo. Sólo utilizan los supermercados y el comercio de menor escala existe en el barrio.

---

*Los cafés del Bellas Artes los visito de forma ocasional. El restaurant, por ejemplo, ahí nunca he ido, porque a mí se me ocurre que es caro, pero...y hay otro restaurant acá, que hay aquí unos almacenes, son como almacenes de barrio, igual en pleno centro, pero hay un restaurant al lado y ahí a veces, en el verano almorzaba. (Rigoberto, 56 años, Bellas Artes).*

*Es un barrio un poco caro, es un barrio un poco caro, son muy caros los negocios de la esquina, creo que son caros algunos restaurantes, también hay picadas, por ejemplo, yo visito, me gusta, no con mucha frecuencia, pero voy al bar Don Rodrigo. (José M., Bellas Artes).*

*Me gusta ir aquí al café Melinka, que también es barato, tú por 1200 pesos te comes un trozo de torta con un café, que lo encuentro bastante barato, el Melinka, lo otro lo encuentro medio carito, el restaurant chino que siempre te salva, por la colación china pa almorzar el domingo. (José M., Bellas Artes).*

---

Rodrigo G. (caso n°7-28), joven ingeniero de la Universidad de Santiago (USACH) nació en la comuna de bajos ingresos pericentral sur “San Ramón”. Vivió como allegado con su abuela y sus papás. Vivía en la emblemática población “Carlos Dávila”. Su abuelo trabajaba en la feria y

su papá lo ayudaba. Desde chico recuerda acompañar a su familia al trabajo de la feria. Cuando su mamá postuló a viviendas del Estado se fueron a la casa propia, en la comuna periférica sur “La Pintana”, formada principalmente a partir de la construcción de población de vivienda social. Ahí habitó en la población Salvador Dalí. Con sus padres se fueron de La Pintana, porque su barrio estaba ligado a la delincuencia y al micro-tráfico. Junto a sus padres decidieron vivir con sus otros abuelos, también dentro de la comuna de San Ramón. Luego heredaron una casa de sus abuelos en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, más pericentral y próxima al pericentro. Luego de varios problemas de sucesión de la vivienda optaron con sus papás comprar una vivienda en la comuna de La Florida, con parte de los ahorros que resultaron de la venta de la vivienda de la comuna de La Pintana. Desde ahí, Rodrigo se cambió al centro de Santiago.

Rodrigo llegó al centro a los 20 años y se independizó junto a un amigo. Trabajó durante muchos años como reponedor en la empresa Coca-Cola hasta que comenzó a trabajar como administrativo en la Universidad de Santiago. Desde ahí decidió comenzar a estudiar. Estaba estudiando en la USACH cuando lo llamaron de una empresa de software. Desde ahí se cambió a otro trabajo en la empresa de telecomunicaciones VTR, lugar donde lleva seis años de trabajo. Al igual que la mayoría de los transitorios entrevistados siente que económica y profesionalmente ha ido ascendiendo respecto al hogar parental. Actualmente hace un Magister en la Universidad Federico Santa María, durante la noche. La empresa le ayuda en el pago de sus estudios. Rodrigo llegó por primera vez al centro en el año 2004. Vivió en la zona 4 Santa Isabel, específicamente en Lira con Curicó. Después se cambió al trabajo de VTR y comenzó a ganar más dinero, ante lo cual decidió independizarse de su amigo. Arrendó un departamento en Portugal con Victoria, muy próximo a su anterior residencia y cercano al barrio Lastarria, por su relación con la bohemia y los locales comerciales del lugar. En el año 2009 compró por primera vez su departamento en la zona 1 Centro Histórico, entre las calles San Pablo y Teatinos. Lo interesante de conocer el relato de Rodrigo, es que su historia residencial, familiar y de esfuerzo entrega mayor sentido al valor que él asigna al lugar habitado, tanto el departamento, como el barrio y el centro en general, ello independiente de su edad y su ciclo de vida. La Figura 7-12 resume las prácticas de semana y de fin de semana de Rodrigo.

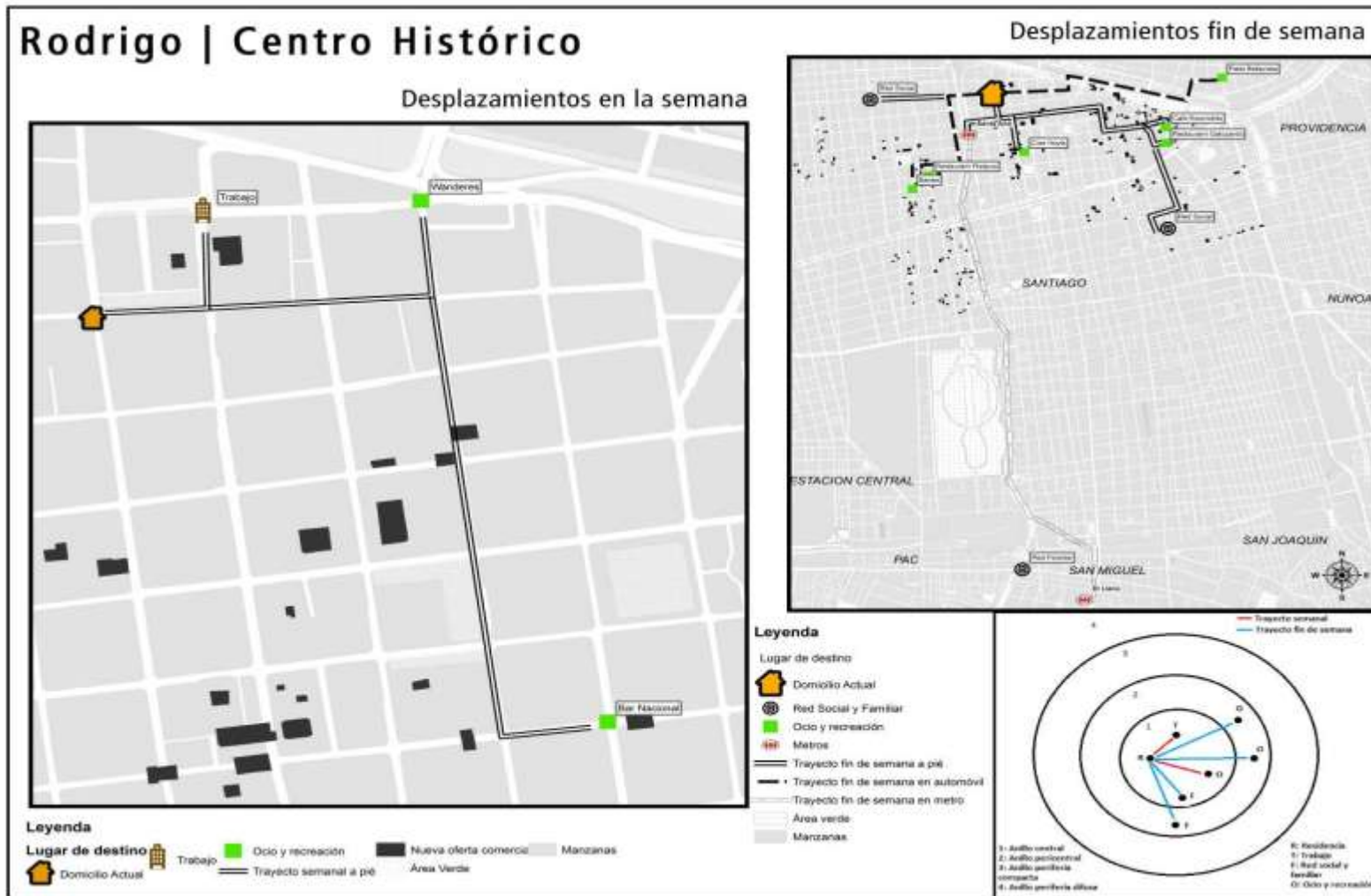
Durante la semana (Figura 7-12) Rodrigo señala que sus prácticas están ancladas al centro, no sólo por algo funcional sino por las ventajas que proporciona la centralidad y el potencial de movilidad que ello permite. Todos sus desplazamientos son a pie, aunque cuando visita a sus padres el fin de semana usa el metro. Casi todos sus amigos viven cerca de una estación de metro o cerca de un colectivo. Es asiduo a los bares y restaurantes de los barrios Brasil y Lastarria. Frecuenta el B’aires, el Cosmopolitan y el Platypus del barrio Brasil, aunque también le gusta ir al Gatopardo, un exclusivo restaurante del barrio Lastarria. También frecuenta los cines del Paseo Huérfanos, aunque detesta los cafés y las librerías, por encontrarlas muy “snob” y pensadas para los “cuicos”. También recorre el Parque Forestal y el Parque de los Reyes. Todos los días almuerza en el centro, aprovechando los cheques restaurantes que entrega su empresa. Le gusta visitar las “picadas”, restaurantes populares del centro como el Wanders de General Mackenna, o algunos boliches de algunas señoras que él denomina “las tías”, todos ellos locales comerciales en torno a la calle San Pablo, próximo a dos cuadras de su edificio. Por las mañanas toma desayuno en el clásico “Bar Nacional”, en pleno centro de Santiago. Ahí degusta el famoso “gatillo”, un desayuno almuerzo que asegura es tradicional del Chile “popular”, aunque es el único entrevistado que visita ese lugar. Lo interesante de su relato es el valor que él le asigna al centro, pese a lo móvil que es, porque durante el fin de

semana visita a su familia, pero a diferentes amigos, en distintas partes de la ciudad, incluso en otras regiones del país.

Desde el relato de Rodrigo, y de otros entrevistados como Rigoberto (caso n°7-1) se pone en relieve que las prácticas espaciales de los ciudadanos no son independientes de sus recorridos y trayectorias residenciales. Ya Lévy J-P y Dureau (2002) ponen énfasis en la necesidad de estudiar globalmente la movilidad teniendo en cuenta lo cotidiano y lo residencial. Los transitorios escogieron un modo de vida central pero no desvinculado de sus territorios anteriormente habitados, ellos explican que sus prácticas sean extendidas en el espacio metropolitano, especialmente entre el pericentro y periferia compacta de la ciudad. Hay por tanto, “una relación entre las localizaciones residenciales sucesivas de una persona y sus prácticas cotidianas en la actualidad” (Marcadet, 2007:51). Durante el fin de semana las prácticas de movilidad cotidiana de los transitorios varían. Algunos visitan y frecuentan el centro, otros en cambio se abren a lugares practicados fuera de la centralidad, especialmente aquellos próximos a sus redes sociales y familiares. Un gran número de transitorios dispone de un automóvil particular, medio de transporte que utiliza el fin de semana para trasladarse a estos lugares. Durante el fin de semana, el automóvil cumple un rol significativo en las prácticas de movilidad para algunos transitorios, ya sea para hacer las compras en el supermercado, la visita al mal, los amigos y/o familiares en zonas periféricas o en otras ciudades del país.

Hay que tener presente que gran parte de los transitorios representa personas solas y hogares parentales para quienes el auto no cumple un rol significativo. Muchos de éstos, son críticos del uso indiscriminado del auto durante la semana, prefieren practicar una movilidad alternativa a través de la caminata o aprovechando el transporte público bien conectado dentro de la centralidad. Existen valoraciones negativas sobre el automóvil, no obstante ellos reconocen el capital de movilidad que permite el auto en términos de multiplicar sus tiempos y espacios frecuentados. Esto también los diferencia con los gentries, tanto pioneros como sucesores, para quienes el auto -a excepción de algunos miembros de la élite- es contradictorio con un modo de vida fundado en la centralidad y los recursos y potenciales de movilidad que este reporta respecto a otros espacios y escalas metropolitanas.

Figura 7- 12. Prácticas espaciales de semana y fin de semana de Rodrigo (caso n°7-28)



Fuente. Contreras, Y., a partir de entrevistas en profundidad, marzo 2009-agosto 2010.

#### 7.4.1.2. Prácticas cotidianas fundadas sobre la proximidad y el uso mixto: anclados a una red de lugares

A partir del valor que los transitorios asignan al departamento, barrio o centralidad se descubren sus proyecciones y proyectos futuros y también, se explican sus trayectorias socio-profesionales y económicas. La visión de la centralidad y del barrio está supedita al lugar donde habitan. Aquellos que viven en los barrios Bellas Artes, Lastarria y Brasil reconocen practicar cotidianamente el barrio y entrecruzar sus múltiples actividades entre el lugar de residencia, el trabajo y los espacios comerciales recorridos en lo cotidiano, en cambio aquellos que habitan zonas donde la verticalización y la renovación física ha sido bruta, específicamente Santa Isabel y Centro Histórico las prácticas cotidianas y las valoraciones sobre los lugares cambian.

Las figuras anteriores revelan que los individuos basan sus prácticas en dos sentidos: de un lado, están aquellos que hacen un uso exclusivo y privilegiado del barrio y del centro en general, del otro, están aquellos que combinan sus actividades y relaciones entre el centro, el lugar de residencia y diferentes sitios metropolitanos, de aquí que se aluda a prácticas de proximidad y de apertura hacia el exterior. Para aquellos cuyas prácticas están desplegadas fuera del lugar de residencia y del centro, el barrio no constituye el universo socio-espacial más invertido, al contrario los espacios donde habitan sus padres, amigos y redes sociales ocupan parte importante de sus tiempos, especialmente durante el fin de semana. Tal como manifiesta Authier (2008) que los modos de vidas de los urbanos no se estructuran a partir del alojamiento o el barrio habitado eso no significa que no sean individuos anclados o comprometidos con el lugar de residencia. Existen casos que trabajan fuera del centro de Santiago, pero que tienen un fuerte compromiso con el barrio de residencia. Esto último, es representativo en aquellos ciudadanos que habitan los barrios Forestal, Lastarria y Brasil para quienes el criterio de elección se asocia a la vida del barrio, al recurso del patrimonio, a la historia de la ciudad e incluso, al respeto por la diversidad social del centro. Distinto el caso de aquellos que viven en departamentos nuevos en los barrios Santa Isabel o Centro Histórico, el compromiso con el lugar es diferente y distante, principalmente por considerarse aves de pasado dentro de la centralidad y por darle a un carácter funcional y utilitario. Escasos son los individuos que generan lazos de amistad dentro de sus edificios o consideran vivir dentro de un barrio:

---

*Mis redes sociales viven en el centro, uno de ellos era mi vecino, en la Florida están como bien distribuidos en diferentes comunas. Tratamos de visitarnos pero por tiempo a veces no se puede. (Carolina, bi-residente entre el barrio Santa Isabel y Huechuraba, caso 7-18).*

---

Cualquiera sea el caso, los transitorios urbanos no tienen una movilidad cautiva y reducida, más bien son habitantes móviles que en algunos casos tienen usos exclusivos del centro pero también, invierten parte de sus tiempo en otros espacios de la ciudad, especialmente aquellos que los conectan con sus redes sociales y familiares. Sin embargo, la articulación entre vida de barrio, vida en el centro y prácticas cotidianas metropolitanas, reviste singularidades en función de sus orígenes sociales y sus proyecciones residenciales y económicas. En algunos casos, existe un fuerte anclaje al barrio, al centro y a la vida en otros sectores, pero también hay otros casos donde se produce una separación neta entre vida de barrio y vida fuera de éste.

Las prácticas espaciales de los transitorios revelan que los lazos sociales de éstos han cambiado radicalmente de escala y se diluyen entre la proximidad de semana asociada al trabajo y la vida

cotidiana desplegada entre la residencia, el centro y el trabajo, pero también en un medio ambiente que se amplía de escala lo que revela la existencia de un “hombre contemporáneo que se emancipa de la distancia” (Félonneau et al, 2005:117) y que le asigna otro sentido al barrio y lugar habitado. Finalmente, éstos habitantes mantienen relaciones de sociabilidad ligeras (Granovetter, 1973 citado por Authier, 2008:41) con sus vecinos, tanto nuevos como antiguos. Las relaciones están centradas en el saludo cordial a algunos vecinos. Menores casos mantienen relaciones más intensas con algunos habitantes del mismo edificio, aunque la falta de interés de algunos por establecer nuevos vínculos o la falta de tiempo para establecerlos son explicativas del tipo de relaciones.

Durante la semana frecuentan los comercios situados cerca del domicilio, en especial algunos restaurantes que están entre su residencia y el lugar de trabajo. Los cines del centro de la ciudad también, son frecuentados por algunos de los entrevistados. A pesar del valor que este grupo le asigna a la proximidad en un sentido geográfico y material la mayoría de ellos no define el lugar de residencia como un barrio, especialmente quienes habitan en edificios en altura localizados en las zonas 1 Centro Histórico y 4 Santa Isabel. La escasa oferta de espacios públicos en las áreas que bordean sus edificios dificulta aún más las posibilidades de caminar por la zona y recorrerla. Más bien, el lugar de residencia y la zona habitada ocupan un lugar bastante limitado en su vida social la cual aparece muy estructurada en torno a dos universos disociados en tiempo y espacio: el centro como lugar de residencia y trabajo (durante la semana) y la apertura al exterior, es decir, la visita a sitios fuera del centro durante el fin de semana (asociado a la localización de sus redes sociales y familiares). Son a menudo estos dos nodos (semana y fin de semana) los que explican en parte el por qué optar por una localización central como punto intermedio en su vida cotidiana.

## Conclusión

Desde las entrevistas y relatos de los transitorios urbanos se descubren trayectorias socio-profesionales y económicas similares, la mayoría en ascenso, tal como se concluya para el caso de los gentries sucesores. Las historias residenciales en cada uno de los transitorios refleja el esfuerzo familiar por acceder a la propiedad, pero más allá de ese objeto material la inversión en educación se convierte en el motor principal para una carrera profesional ascendente sea técnica o superior. Detrás del acceso a la educación las familias y padres de los transitorios, incluso ellos sienten un progreso material y económico que les permite ser propietarios sobre los 27 años, en condiciones que sus padres a esa misma edad no podían obtener. En cada uno de los relatos también se descubren similares etapas de vida. Casi todos los entrevistados están comenzando su ciclo de vida familiar, algunos optan por estar solos, para otros es una etapa transitorio, momentánea e incluso, incierta. Otros están planificando el nacimiento de sus hijos o reacomodando su vida al nacimiento y crianza de los que ya llegaron a sus vidas. Lo interesante de éste grupo, a diferencia de los gentries es que constituyen generalmente aves de paso en la centralidad, de forma consciente e inconscientes, de ahí que se haya utilizado el término “transitorio” sin anexar al concepto otras variables, más que la etapa residencial que los caracteriza y la posición geográfica y residencial que hoy están ocupando. Esa misma condición de individuos pasajeros los convierte a la mayoría en ciudadanos con múltiples anclas, algunas más afianzadas a los espacios de proximidad, ya sea por funcionalidad, por proximidad laboral o bien, por opción o modo de vida. Las anclas también están enraizadas en los nodos donde habitan sus redes sociales y familiares.

Los desplazamientos de fines de semana están fuertemente consagrados a las visitas de sus familiares y amigos, discursos más difíciles de identificar en algunos gentries. Es posible que la diferencia entre ellos esté asociado a la edad, ciclo de vida, trayectoria socio-profesional o bien, a un modo de vida. En el relato de los transitorios se descubren de forma más evidente que sus criterios de elección residencial resultan del “trade off”, ampliamente debatido en el capítulo 2 de la tesis. Los gentries generalmente, ponen mucho énfasis en la condición de barrio del lugar escogido, en el valor arquitectónico del inmueble comprado o arrendado, en la oferta comercial y cultural. Los transitorios por el contrario, no concentran sus observaciones en lo antiguo o vernacular, si bien algunos lo reconocen el término “centralidad” está sometido a toda prueba y práctica en los relatos y en las prácticas espaciales de los transitorios. Recurren en la mayoría de las situaciones a todos los potenciales de movilidad que entrega el centro, caminar, tomar el metro, combinar metro-taxi, metro colectivo, aunque comparten como los gentries su desazón respecto al medio de transporte público Transantiago.

Finalmente, los deseos y anhelos de la casa propia en algunos transitorios es evidente. Al momento de la entrevista varios estaban accediendo a una casa en una parcela periférica, o bien, habían comprado una nueva residencia en un condominio cerrado con créditos hipotecarios y dividendos mensuales altos que se ajustan más a sus pretensiones que a sus posibilidades, sin embargo son parte del sueño y deseo de ser propietarios de una casa, con jardín, próxima al verde, al campo, a la naturaleza. Por razones de tiempo y de objetividad, no se exploraron las proyecciones residenciales de los transitorios, aunque en la mayoría de ellos el acceso a una segunda propia “la casa” constituye un objeto material que es parte de sus anhelos y deseos.

## CAPITULO 8. Los Decadentes Urbanos

---

### Introducción

La comuna de Santiago y en especial, las cuatro áreas de estudios no sólo acogen a habitantes de ingresos similares o superiores respecto a sus antiguos residentes, también se constituyen en espacios donde arriban grupos sociales e individuos de ingresos inferiores a la población preexistente o bien, en una condición económica, social o familiar vulnerable. Se trata de un grupo denominado “decadentes urbanos”, es decir habitantes de ingresos similares e incluso inferiores a los residentes anteriores, pero que enfrentan una condición de vulnerabilidad familiar, económica o social que influye en su elección residencial central. Se trata de individuos que en un gran número de casos nace o vive durante gran parte de su vida en diferentes comunas de ingresos altos, concentradas en el cono oriente de la ciudad de Santiago. Se trata de sujetos para quienes el centro de Santiago actúa como ancla desde el cual se articulan y definen sus prácticas espaciales en un estado de vulnerabilidad.

El capítulo 8 por tanto, tiene por objetivo describir a los decadentes urbanos considerando los elementos que los hacen diferentes a los gentries, transitorios y precarios. Ante eso el capítulo se estructuró en función de las variables claves que establecieron su diferenciación. En primer lugar, se analizan sus trayectorias sociales, profesionales y económicas que marcan su condición de vulnerables urbanos. En segundo lugar, se definen los criterios que se conjugan para su elección residencial central. La tercera parte y final está consagrada a comprender la escala y la razón de sus prácticas espaciales, tanto en los espacios habitados así como en el resto del sistema metropolitano. Desde sus descripciones, espacios habitados y frecuentados se intenta identificar las herramientas conceptuales que permiten diferenciarlos del resto de entrevistados, en especial el rol explícito que ellos asignan a sus redes sociales, familiares ancladas en el cono oriente de altos ingresos pero perpetuadas y aseguradas desde y hacia la centralidad.



## 8. ¿Quiénes son los decadentes urbanos?, ¿qué los hace diferente de los gentries y de los transitorios?

Los barrios patrimoniales del centro histórico, en especial Bellas Artes, Lastarria, Centro Histórico y en menores casos Brasil (Figura 8- 1) se convirtieron en objetos residenciales no sólo para jóvenes y adultos profesionales, sino también para adultos y adultos mayores separados, viudos y jubilados con una condición económica desmejorada respecto a los gentries pioneros y sucesores, y transitorios). Desmejorada, ya sea por los costos económicos que involucra una ruptura matrimonial, la muerte del jefe de hogar o bien, el quiebre de una fuente laboral. Un decadente urbano está marcado por acontecimientos familiares (Bonvalet y Dureau, 2002) como rupturas, separaciones, viudez, entre otros similares que son sinónimos de inestabilidad, inseguridad, vulnerabilidad económica, familiar, entre otros.

### 8.1. Los principales rasgos de los decadentes urbanos

El término vulnerabilidad se aplica para diferentes campos de la sociología, económica, política, entre otras disciplinas. El uso corriente del vocablo vulnerabilidad se asocia a riesgo, fragilidad, indefensión, daño e incapacidad de enfrentar una situación determinada. De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española (RAE<sup>49</sup>) ser vulnerable refiere a todo aquello que puede ser herido o recibir lesiones tanto físicas como morales. También se aplica el concepto a las persona, al carácter o al organismo que es débil o que puede ser dañado o afectado fácilmente porque no sabe o no puede defenderse. En el ámbito de las ciencias sociales la delimitación precisa de la vulnerabilidad es compleja, aunque se opta por operacionalizarla como la capacidad de respuesta y las habilidades adaptativas de los sujetos sociales frente a diferentes cambios (Cepal, 2002<sup>50</sup>). Sin embargo, dentro de la tesis los decadentes urbanos son analizados como personas que actualmente están en una condición de fragilidad resultante de varios factores, entre éstos la pérdida de trabajo, la ruptura matrimonial y los costos sociales, familiares y económicos asociados al nuevo ciclo de vida que se conjugan y explican la localización residencial central. Más bien, representan a un grupo que ante una condición de fractura construyen nuevas estrategias y tácticas de movilidad y redefinen sus prácticas espaciales en función de la nueva condición que enfrentan. Para mucho de ellos vivir en el centro constituya un nodo a partir del cual se re-articulan las prácticas y se perpetúan sus redes sociales y familiares, especialmente con sus lugares de orígenes o los espacios habitados en diferentes comunas del cono oriente de altas rentas. Los decadentes representan a ciudadanos que de un lado están expuestos a un riesgo económico, social o familiar, pero tienen la capacidad de enfrentarlo a partir de nuevas herramientas tanto espaciales como sociales.

En la perspectiva de Bauman (2010, 2007) los decadentes urbanos representarían a los herederos de la cultura de la incertidumbre, de la inseguridad y de la vulnerabilidad, aunque esta condición no es exclusiva a los decadentes es un rasgo a partir del cual diferentes autores caracterizan a las “nuevas clases medias”. Agregar la condición de vulnerabilidad a los decadentes se explica esencialmente porque son el grupo que lo hace más explícito en sus discursos y en sus prácticas.

<sup>49</sup> [www.rae.es](http://www.rae.es)

<sup>50</sup> Cepal-Eclac. “Vulnerabilidad socio-demográfica: viejos y nuevos riesgos para comunidades, hogares y personas” (LC/R.2086), elaborado por la División de Población de la CEPAL - Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) y presentado como documento de referencia al vigesimonoveno período de sesiones de la Comisión (Brasilia, Brasil, 6 al 10 de mayo de 2002). En <http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/4/11674/LCW3-Vulnerabilidad.pdf>

Los decadentes urbanos están representados por clases medias y en menores casos medias altas con trayectorias socioeconómicas descendente, respecto al origen social y económico anterior. Las causas de esa condición se asocian a cambios en su nivel económico, familiar y su estado civil. Intentan mantener los estilos de vidas y prácticas cotidianas a las que tenían en otras épocas. En la mayoría de las situaciones aspiran, sueñan y desean regresar al lugar de origen, especialmente al cono oriente de altas rentas de la ciudad de Santiago y al modo de vida anteriormente practicado. Tal como se expone en la Figura 8-1 los entrevistados clasificados como decadentes habitan en tres de las cuatro áreas de estudio, especialmente en la zona 2 Bellas Artes-Lastarria (4 entrevistados), zona 2 Centro Histórico (3 entrevistados) y 1 caso en la zona 3 Brasil-Yungay.

**Figura 8- 1. Patrón de localización de los decadentes urbanos**



Fuente. Contreras, Y. Entrevistas en profundidad, realizadas entre marzo 2009-Agosto 2010; fuente imagen: [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com).

Quienes habitan en Bellas Artes-Lastarria acceden mayoritariamente al parque habitacional antiguo, aunque existe un caso que vive en un departamento nuevo tipo “lofts”. En las otras zonas (Centro Histórico y Brasil-Yungay) los decadentes viven en departamentos nuevos en edificios en altura. En Tabla 8-1 se resumen las principales características de los decadentes urbanos considerando la fecha de arribo al barrio, la edad, la ocupación específica, la composición del hogar y el ingreso per cápita promedio. Están representados por individuos cuyas edades son superiores a los 40 años, existiendo un fuerte número de mujeres de más de 50 años. Los hombres tienen entre 45 y 55 años. Son personas solas y separadas que están en el término del ciclo de vida familiar o bien, están separados. Anita (caso n°8-5) es el único caso de separada que habita con su hija. Mira (caso n°8-1), Eleonora (caso n°8-2) y Gloria (caso n°8-6) son mujeres viudas cuyos hijos partieron del seno familiar hace más de 30 años Rita (caso n°8-4) también se encuentra al término de su ciclo de vida similar a los casos anteriores, la diferencia es que ésta se separó hace muchos años y sus hijos abandonaron el hogar parental luego de la ruptura matrimonial. Patricio (caso n°8-3) está separado y sus hijos viven con su madre en Ñuñoa. Finalmente, Edmundo (caso n°8-7) es soltero y no tiene hijos.

Tabla 8- 1. Decadentes urbanos en los barrios Bellas Artes, Lastarria, Centro Histórico y Brasil

N°	Barrio	Nombre	Llega al barrio	Edad	Ocupación	Composición Hogar actual	Ingreso Per cápita (aprox.)
8-1	Bellas Artes	Mirna Ibarra	2006	67	Jubilada	Vive solo	150 000
8-2	Bellas Artes	Eleonora Bustos	1992	70	Jubilada	Vive solo	150 000
8-3	Lastarria	Patricio Yáñez	2001	54	Microempresario	Vive solo	750 000
8-4	Lastarria	Gloria Aland	1990	65	Jubilada	Vive solo	120 000
8-5	Brasil	Anita	2002	39	Enfermera	Separada 1 hija	750 000
8-6	Centro Histórico	Rita Diaz	2010	60	Administrativa	Vive solo	380 000
8-7	Centro Histórico	Edmundo	2010	47	Trabajador independiente, corredor de propiedades	Vive solo	900 000

Fuente. Contreras, Y. Entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

Al igual que el resto de tipos entrevistados los decadentes urbanos representan a personas solas, a excepción de Anita (caso n°8-5) quien habita con su hija de 8 años en el barrio Brasil. Sus ingresos promedio per cápita son bajos respecto a los gentries y transitorios y oscilan entre los 150.000 pesos (US\$ 309) en el caso de las mujeres jubiladas y los 900.000 (US\$ 1.854) en el caso particular de Edmundo, mini-empresario dedicado al corretaje de propiedades. Desde el nivel de ingresos y la ocupación de los entrevistados se advierte una aparente vulnerabilidad social de las personas de la tercera edad, en especial porque “ellos están expuestos a “circunstancias adversas para su inserción social y desarrollo personal” (Cepal-Eclac, 2002), asociada a lo avanzado de su edad, no obstante y a diferencia de otros grupos como los transitorios y precarios urbanos, esa vulnerabilidad social se reduce al mantener vínculos fuertes con sus redes sociales y familiares que aseguran la subsistencia o bien, apoyan en los diferentes consumos de bienes y servicios de los decadentes de mayor edad.

## 8.2. Trayectorias residenciales, socio-profesionales y económicas

Como se ha discutido a lo largo de la tesis la situación conyugal, económica y las etapas de vida por las que atraviesan los individuos y sus familias determinan sus recorridos y elecciones residenciales. Los decadentes urbanos están limitados (“contraintes” en la perspectiva de Levy, J.P., 2009) por factores económicos y temporales que los obligan a cambios de residencia y a diferentes modos de desplazamientos y, en especial a una elección residencial central. Para el conjunto de decadentes su llegada al centro responde a una situación económica y familiar que ellos consideran “temporal”, sin embargo algunos se encuentran al término del ciclo de vida o también llevan en los barrios más de 10 años lo que tensionaría el concepto “temporal” al que ellos aluden. El alojamiento en el que habitan, su localización y calidad dependen de los recursos financieros con los que cuenta al momento de cambiar a una residencia en el centro,

pero también la elección residencial depende del tiempo de acceso al lugar de trabajo, en especial cuando éstos son semi-formales o informales, y en especial flexible. Es la condición de vulnerabilidad e inestabilidad económica, social y familiar la que también explica parte de los arbitrajes a los que constantemente se ven sometidos los decadentes, en especial en sus prácticas cotidianas. Frente a la amenaza de la precariedad y el desempleo el acceso a la propiedad para los decadentes se convierte en una mampara (Levy, J.P., 2009) o en una protección.

### 8.2.1. De orígenes sociales y residenciales diversos

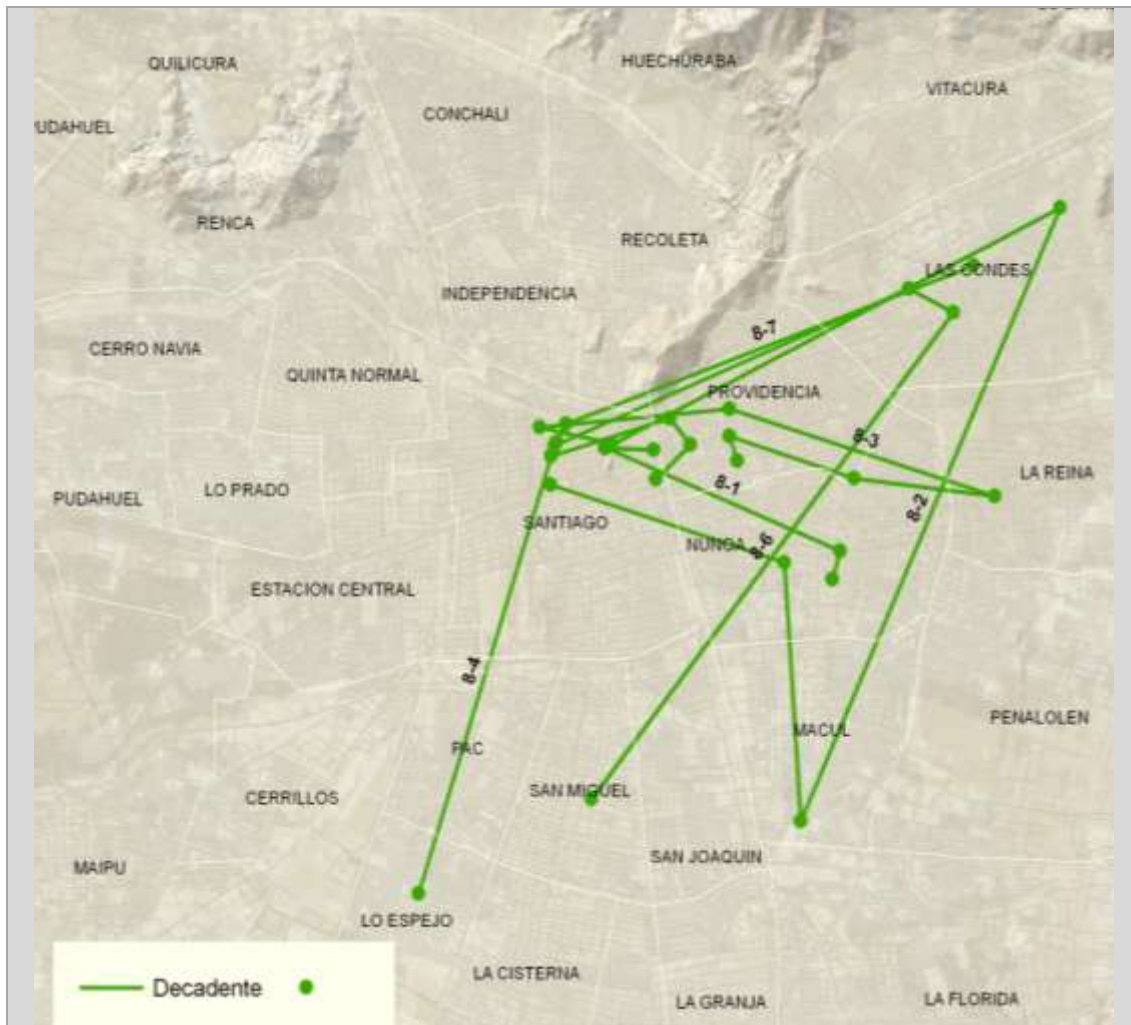
Los orígenes y trayectorias residenciales de los decadentes son diversos aunque se establecen comparaciones entre ellos en función del número de cambios de residencia y la intensidad de la movilidad residencial, es decir, el número de años en que habitan en un lugar determinado. Al igual que los gentrifiers sucesores los entrevistados considerados como decadentes tienen una media de 6 cambios de residencia aunque la intensidad de los movimientos en muchos casos es fuera de la ciudad de Santiago o bien, en torno a comunas del cono oriente de altas rentas. En la Figura 8- 2 se resumen en puntos los lugares habitados por los decadentes y en líneas están definidos los flujos del movimiento residencial.

Los decadentes son individuos con fuerte movilidad residencial mudándose entre cuatro a seis veces de residencia, ello asociado a la edad que la mayoría de éstos tiene, sobre los 45 años. Existen dos casos con más de 9 cambios de residencia. Tanto divorciados como personas solas tienen una elevada movilidad residencial. En el caso de las mujeres separadas con hijos su movilidad residencial es baja, asociada en parte por la condición económica alicaída frente a la ruptura matrimonial. Tal como reconocen las teorías clásicas sobre movilidad residencial personas solas o durante la formación de la familia tienen mayores cambios de residencia. En el caso de los sujetos aquí analizados la mayoría alcanzó el máximo de cambios de vivienda cuando estaban formando su familia o bien, cuando iniciaban su etapa de estudios universitarios. La mayoría de los entrevistados tiene sobre 4 cambios de residencia lo que se asocia también a que son un grupo de mayor edad respecto a los gentrifiers y a los transitorios. Dentro del primer grupo destacan como caso representativos los cambios de residencia y la intensidad de los movimientos de Edmundo (caso n° 8-7) y Patricio (caso n° 8-3). Ambos nacieron y mudaron varias veces en las comunas donde nacieron.

Los espacios habitados por los decadentes urbanos dentro de la ciudad de Santiago (Figura 8-2) están concentrados en algunas comunas del cono oriente de altas rentas, específicamente Las Condes, Providencia, La Reina y Ñuñoa, aunque también existen recorridos peri-centrales, específicamente en la zona suroriente Macul, Independencia y mudanzas aisladas en comunas periféricas como Lo Espejo, La Florida y San Bernardo. Esto último evidenciaría una movilidad residencial por contigüidad socio-geográfica ampliamente descrita por Rodríguez (2007), Escolano y Ortiz (2007) y Contreras y Figueroa (2008) al definir los recorridos residenciales de quienes cambian de residencia al interior de la ciudad de Santiago. Desde los recorridos residenciales y la intensidad de los movimientos residenciales se presentan aquí dos historias que reflejan trayectorias sociales, económicas y profesionales complejas y en descenso. Se concluye así, que los recorridos residenciales de los decadentes dentro de la ciudad de Santiago son limitados y están restringidos geográficamente, la mayoría de éstos se produce dentro del sector oriente de ingresos medios altos y altos. Interesante constatar también que a excepción de Patricio (caso n° 8-3) todos los decadentes mantienen su condición de propietarios respecto a su última residencia. Se analizan dos casos de forma específica:

Edmundo (caso n°8-7) y Patricio (caso n°8-3) por cuanto ellos revelan trayectorias sociales, profesionales y económicas vulnerables, así como también reflejan aspiraciones y deseos en los lugares habitados. En sus relatos se descubren los lugares habitados, los recorridos residenciales y la intensidad de su movilidad residencial.

**Figura 8- 2. Espacios habitados por los Decadentes urbanos dentro de la ciudad de Santiago**



N°	Barrio	Nombre	N°	Barrio	Nombre
8-1	Bellas Artes	Mirna	8-5	Brasil	Anita
8-2	Bellas Artes	Eleonora	8-6	Centro	Rita
8-3	Lastarria	Patricio	8-7	Centro	Edmundo
8-4	Lastarria	Gloria			

Fuente. Contreras, Y. Entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

*Edmundo* (caso n° 8-7) residente del Centro Histórico, tiene 47 años, es soltero, sin hijos. Lleva diez años en la ciudad de Santiago. Nació en la ciudad de los Ángeles al sur de Santiago. Con sus padres vivió ahí hasta los 34 años, aunque en reiteradas ocasiones de-cohabitó y cohabitó.

Es hijo de comerciantes, dueños de almacenes que comercializaban frutas y verduras en diferentes ciudades y pueblos del sur de Chile. Vivía en pleno centro de la ciudad y su casa era el negocio familiar y el espacio de la residencia.

En su trayectoria socioeconómica Edmundo aseguró en reiteradas ocasiones que pertenecía a una familia tradicional de Los Ángeles de ingresos medios altos, pero que la muerte de su padre, jefe de hogar y quien mejor conocía el negocio desestabilizó el hogar familiar y los enfrentó a una condición de vulnerabilidad económica y familiar que hasta la fecha ha sido difícil de superar, especialmente para él quién a diferencia de su hermana no terminó una carrera profesional. Desde la ciudad de los Ángeles se mudan a la ciudad de Temuco. La decisión de cambiarse nacía del deseo de su madre de vivir cerca de su hija mayor quien estaba casada y tenía una condición social mejorada. El primer paso de su madre fue vender las propiedades que tenían en Los Ángeles, al igual que los negocios familiares ligados al comercio. Edmundo quien había estudiado en el Colegio Alemán de los Ángeles y aseguraba tener compañeros de diferentes clases económicas, finalizó la enseñanza secundaria en un colegio público de la ciudad de Temuco. Durante todo su relato es reiterativo en señalar que su educación y la calidad que obtuvo en el colegio Alemán marcaron su vida y le permitió mantener vínculos sociales con personas de ingresos medios altos e, incluso altos debido a esta condición “social” heredada. La Figura 8- 3 resume los cambios de residencia de Edmundo y Patricio (caso n° 8-3). En simbología puntual, aparece el número de años que habita en cada lugar. Las flechas con líneas continuas indican los cambios de residencia dentro de la ciudad de Santiago, y las fechas discontinuas los espacios habitados de forma esquemática fuera de la Región Metropolitana de Santiago. Se agrega además información sobre el estatuto de ocupación de sus viviendas, aunque la primera etapa generalmente es en cohabitación con sus padres o algún miembro de la familia. En un círculo rojo con línea discontinua se simbolizan los casos de entrevistados que habitan en dos lugares y que son llamados “bi-residentes”.

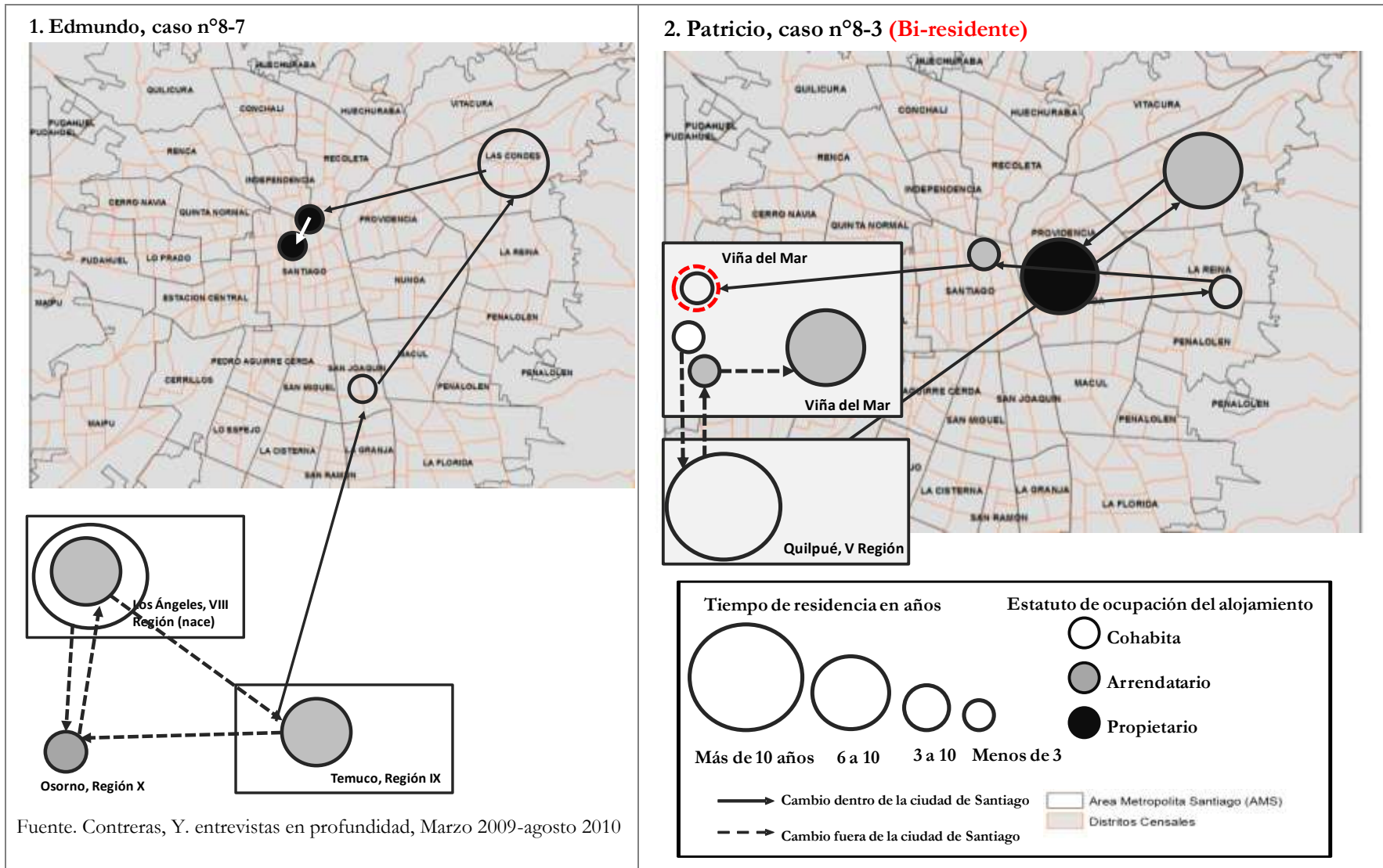
Tal como se muestra en la Figura 8- 3, Edmundo cohabitó con su madre en la ciudad de los Ángeles hasta los 18 años. Con el dinero recibido de la herencia de la muerte de su padre, y junto al dinero ahorrado en trabajos informales de-cohabita y decide estudiar en la ciudad de Osorno (X Región). En esa ciudad habitó dos años comenzando así, sus estudios de pedagogía en matemáticas, carrera que no terminó. Más tarde, siguió estudios de intérprete alemán-español, posteriormente estudió contabilidad en la Universidad de Osorno. No terminó ninguna de las carreras. Ante su incertidumbre profesional, optó por mudarse nuevamente a la ciudad de los Ángeles, lugar donde vivió como arrendatario en una casa próxima a su lugar de trabajo.

---

*Mis papás no eran profesionales. Mi papá se hizo comerciante y ganaba mucho dinero. Tuvimos una condición económica alta por largos años, de hecho mi hermana mantiene la condición económica porque se casó con un médico de Temuco. Estudié varias cosas matemáticas, auditoría y esas cosas que van ligadas a hijo de padres comerciantes. Después me dediqué a trabajar y estudiar. Trabajé en los Angeles en una ferretería de la que estaba a cargo. Era como el vendedor bips que tenían porque había que tener un trato especial con la gente que se estaba construyendo casas en los Ángeles. Todo eso gracias a la educación que me dieron mis padres*

---

Figura 8- 3. Espacios habitados por Edmundo (caso n°8-7, Centro Histórico) y Patricio (caso n°8-3, Lastarria)



Para Edmundo Santiago era una ciudad conocida y reconocida. Viajaba todos los años a visitar amigos que había conocido de pequeño en Ciudad de los Ángeles y, también para visitar algunos familiares en diferentes sectores de Santiago. Cohabitó en primer lugar, en casa de una tía que vivía en el metro Carlos Valdovinos en la comuna pericentral San Joaquín (Figura 8- 3). Ahí vivió un par de meses hasta que se fue a casa de un matrimonio amigo como allegado. Vivió en el exclusivo barrio el Golf, específicamente entre las calles San Sebastián, el Bosque Norte e Isidora Goyenechea. La relación con sus amigos era desde hace muchos años, aunque se había afianzado en el último tiempo. Su amigo era canadiense y trabajaba en una importante empresa trasnacional. Desde los diferentes cambios de residencia de Edmundo, la intensidad de los movimientos y los lugares habitados se descubre una y otra vez la imagen del “siútico” a la que hiciera referencia Contardo (1998). Habitó cinco años en la comuna de Las Condes, frecuentó sus locales comerciales más exclusivos, se vinculó con amigos de su amigo extranjero, entre otras prácticas y formas de habitar que lo hicieron parecer y sentirse de una clase social a la que finalmente él no pertenece. En sus juicios se percibe la desazón de vivir de forma inédita en el centro de Santiago a partir del año 2005 cuando sus amigos regresan a Canadá para dirigir la empresa desde allá. No le quedó otra alternativa que buscar residencia en un lugar acorde a su nivel socioeconómico, pese a que asegura recibir mensualmente 900.000 pesos chilenos (US\$ 1.854) en su condición de corredor de propiedades y asesor en asuntos inmobiliarios, trabajo flexible e informal del cual no quiso indicar detalles ni características específicas. Fue difícil comprender la trayectoria profesional de Edmundo. En reiteradas ocasiones evadía explicar en detalle cuál era su principal oficio, aunque se autodenominó corredor de propiedades pese a que no tiene ningún título o estudios que lo avalen como tal. Edmundo representa a la cultura de la incertidumbre en la dimensión de Bauman (2003), es decir sujetos que están sometidos a trabajos variables, flexibles y marcados también por su condición de no profesionales ni técnicos. Desde la vida cotidiana y la experiencia residencia de Edmundo se observa también la evolución conceptual del siútico: “las referencias actuales al siútico recurren a descripciones de conductas de consumo y ocio, y no tanto a formas de hablar como en los registros de comienzos y mediados de siglo” (íbid, p.41):

---

*La experiencia de vivir en Las Condes fue maravillosa, nunca hubo rose con mis amigos, al contrario, muy buena relación. Mi pega de venta de teléfonos era independiente, vendía a empresas, me movía a pie, en metro, las micros amarillas y la cordialidad con esa familia era buena. Visitábamos mucho los restaurantes de ese sector; íbamos al Jumbo del Ato, nos pegábamos una vitrina...tomábamos mucho café..Íbamos al Alto en un local que se llamaba.....afuerita del Buenarotti que ahora no está.....”Al toque”. Después pasábamos al Jumbo y en verano nos íbamos a Reñaca, Santo Domingo, o a la Serena. Pasábamos el fin de semana a fuera.*

---

Desde la comuna de altos ingresos Las Condes, Edmundo descendió geográficamente al centro de Santiago, el término “descenso” fue explicitado por él lo que revela una condición implícita de sufrimiento físico y social por no pertenecer a una clase social de la que él se sintió parte, o bien de no regresar a la situación económica del hogar parental. Edmundo representa lo que Bauman (1998) en su texto “Trabajo, consumismo y nuevos pobres” denomina la vida normal de la sociedad de consumo marcada por individuos “preocupados por elegir entre la gran variedad de oportunidades, sensaciones placenteras u ricas experiencias que el mundo les ofrece” (p.64), aunque en la condición de Edmundo esas sensaciones y experiencias están marcadas por una condición social y económica que marcó diferentes etapas de su vida.



En la búsqueda de arriendo comprobó que era más rentable comprar un departamento nuevo que destinar recursos al pago mensual del alquiler. Se compró un departamento nuevo en la zona 1 Centro Histórico, específicamente en torno al metro Cal y Canto, una de las áreas más deterioradas de la ciudad, y en especial, sitio de concentración de migrantes y personas de bajos ingresos, dada la condición de deterioro del parque habitacional y de la mezcla de usos de suelos. En su relato asegura que fue el desconocimiento sobre el centro lo que explica su compra. Actualmente el área es objeto de un intenso proceso de renovación urbana, especialmente el mejoramiento de fachadas, espacios públicos y por sobre todo la construcción de edificios en altura como la Torre Cal y Canto (Figura 8- 4), residencia anterior de Edmundo. Desde ese lugar se mudó al Centro Histórico a dos cuadras del Palacio de la Moneda en un departamento nuevo de 32m<sup>2</sup> que asegura está en una de las mejores zonas del centro pero que tiene las mismas dimensiones de la residencia anterior. En las dos últimas residencias fue propietario, no obstante vendió el departamento de Cal y Canto para poder acceder a un nuevo crédito hipotecario pactado a treinta años tuvo que vender el departamento anterior para acceder a un crédito hipotecario mayor de 30 años.

**Figura 8- 4. Residencia anterior y actual de Edmundo, caso n°8-7, residente zona 1 Centro Histórico**



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010; imagen Cal y Canto: [www.portalinmobiliario.cl/vista interior y piscina: http://www.elinmobiliario.cl/Proyecto/Ficha.aspx?q=17479](http://www.portalinmobiliario.cl/vista interior y piscina: http://www.elinmobiliario.cl/Proyecto/Ficha.aspx?q=17479)

*Patricio* (caso n°8-3) residente del barrio Lastarria tiene 55 años. Fue clasificado como decadente urbano. Sin embargo, su ciclo de vida, composición familiar y trayectoria socio-residencial y profesional son totalmente distintas a las de Edmundo (caso 8-7). Patricio proviene de una familia de profesionales de clase media alta. Su padre es Ingeniero Comercial y su madre es abogada, ambos profesionales de la Universidad de Chile. Patricio también se diferencia de Edmundo en sus discursos. No tiene el lenguaje del arribismo y del siútico de Edmundo, sino más bien se encuentra en una condición de vulnerabilidad familiar y económica asociada, específicamente a su etapa del ciclo de vida luego de una ruptura

matrimonial. Patricio, tiene dos hijas, es Ingeniero Comercial en la Universidad de Valparaíso, en la ciudad del mismo nombre, a 100 km. de la ciudad de Santiago.

**Figura 8- 5. Residencia de Patricio (caso 8-3, Lastarria)**



Fuente. Contreras, Y. Octubre 2010.

Patricio, actualmente es dueño de una mini-empresa donde tiene ingresos promedios y variables cercanos a los 750.000 mil pesos (US\$ 1.545), muy por debajo del ingreso promedio mensual (3,5 millones de pesos chilenos equivalentes a US\$ 7.300) que ganaba en otras épocas cuando era gerente de diferentes empresas del país. Su actual pareja es propietaria de un departamento en la ciudad de Concón (V Región) y trabaja allá, lo que significa para Patricio viajar durante todos los fines de semana a dicho lugar.

---

*Vivo en dos partes. En la semana en Santiago, el fin de semana en Viña, específicamente en Con-cón, allá está mi pareja. Para mí lo ideal es vivir la mitad allá y la otra mitad acá, porque Viña es una ciudad muy provinciana está llena de tacos, contaminada, y no tiene todo lo que hay acá. No tiene la librería Metales Pesados no tiene una cafetería en el parque. (Patricio, separado, 2 hijos, ingeniero comercial, 53 años, barrio Lastarria). Ahora estoy en una crisis laboral, y ahora además estoy en relación con Con-Cón, porque tengo una pareja allá.*

---

Patricio es empresario y dueño de una empresa de fotografía. Estudió en el Colegio Alemán de Quilpué y en Valparaíso continuó sus estudios superiores. Se especializó en la CEPAL y también en la Escuela de Negocios de la ciudad de Sao Paulo, Brasil. Nació en la ciudad de Valparaíso en el año 1957. Después se cambió a Viña del Mar, en su área periférica. Desde ahí partió con su familia y cuatro hermanos a la ciudad de Quilpué, un pueblo pequeño a unos 20 km. de Viña del Mar. En ese lugar vivió con sus padres hasta los 20 años. En Quilpué habitaron una casa de dos pisos con un gran jardín, localizándose el centro como a cinco

cuadras de su residencia. Las razones que explican ese primer cambio familiar está asociado a lo económico que resultaba vivir en un pueblo respecto a Viña del Mar. En su relato asegura que para la época ya eran escasas las casas en Viña del Mar y la única alternativa que tenían era una casa de menor tamaño pero alejada del centro de esa ciudad. Desde Quilpué mudó a Viña del Mar, en una de las zonas más exclusivas de la ciudad en torno a la avenida San Martín. Arrendaba un departamento con unos amigos con la ayuda de sus padres. Para ese entonces había ingresado a la Universidad de Valparaíso donde cursó un año agronomía hasta que cambió finalmente, a Ingeniería Comercial.

---

*Yo estudié allá. De Quilpué me cambié a Viña en la plaza San Martín en un departamento. Me fui a Viña porque era de Viña, la ciudad siempre es atractiva para las personas, más que Valparaíso. Viví primero solo como estudiante. Las actividades estudiantiles uno las hacía en Viña o Valparaíso cuando estaba en la universidad. Luego me casé y viví otro par de años con mi ex-señora hasta que ella se vino a Santiago por trabajo. Ella viajaba los fines de semana a Viña del Mar y era complicado. Yo mantuve durante muchos años un trabajo allá. Hasta que tomé la decisión de venirme a Santiago.*

---

A Santiago Patricio llegó a inicios de los años noventas. Ya estaba casado y tenía dos hijas. Dentro de la ciudad de Santiago vivió en diferentes lugares, todos en comunas del cono oriente tal como se aprecia en la Figura 8- 3. Habitó en esos lugares porque tanto sus redes sociales, como familiares están concentradas ahí. Primero vivió como arrendatario de un departamento en las torres de Bilbao en Las Condes. Desde ahí se cambió a un departamento más grande en la comuna de Providencia en torno a la Avenida Manuel Montt. Fue la primera vez en que junto a su mujer acceden a la propiedad, en especial porque el departamento tenía sobre 90m<sup>2</sup> y estaba bien localizado. En ese lugar vivieron en familia cuatro años aproximadamente. Desde ahí se cambiaron a una casa en Eliezer Parada en la comuna de Providencia por otros cuatro años. Vendieron el departamento de Manuel Montt y se compraron la propiedad. Fue en ese lugar donde Patricio se separó, aproximadamente en el año 2001:

---

*Me separé en Abril del 2001. De ahí anduve de homeless hasta que llegué al parque forestal por casualidad. Tenía una serie de problemas económicos y viví en las casas de mis hermanas. Estaba sin pega y complicado. Un día me llamó una amiga quien me sugirió un departamento donde vivía el papá. Su papá vivía en un departamento frente al Parque Forestal. Llegué ahí en el 2001. Era una casa grande. El último piso de 200 a 300 m<sup>2</sup> de la casa del Cristián Balquern....Yo viví en un edificio chico atrás, dentro del mismo bloque. Un bloque da a calles Monjitas y el otro daba al Parque Forestal. Era una sala como de servicio. Ahí llegué por casualidad.*

---

Asociado a su quiebre matrimonial y a las dificultades económicas Patricio deambuló por diferentes lugares, aunque estuvo casi tres años como allegado en casa de una de sus hermanas en la comuna de la Reina (Figura 8- 3). Llegó finalmente al centro de Santiago en el año 2001, de forma inédita, casual y con el apoyo de sus redes sociales y familiares.

En cada una de los cambios residenciales de Edmundo, Patricio, Rita, Ana, entre otros decadentes se observa que sus espacios habitados y recorridos, ya sea desde la niñez a la situación actual “resultan de arbitrajes complejos que comprometen diferentes dimensiones de la existe y de La vida social de los individuos y de sus hogares” (Authier, Bonvalet y Lévy. J-P, 2010:7), en algunas circunstancias la decadencia y la condición de deterioro económico parte desde la muerte de sus padres, o luego de una ruptura matrimonial o una situación económica alicaída.

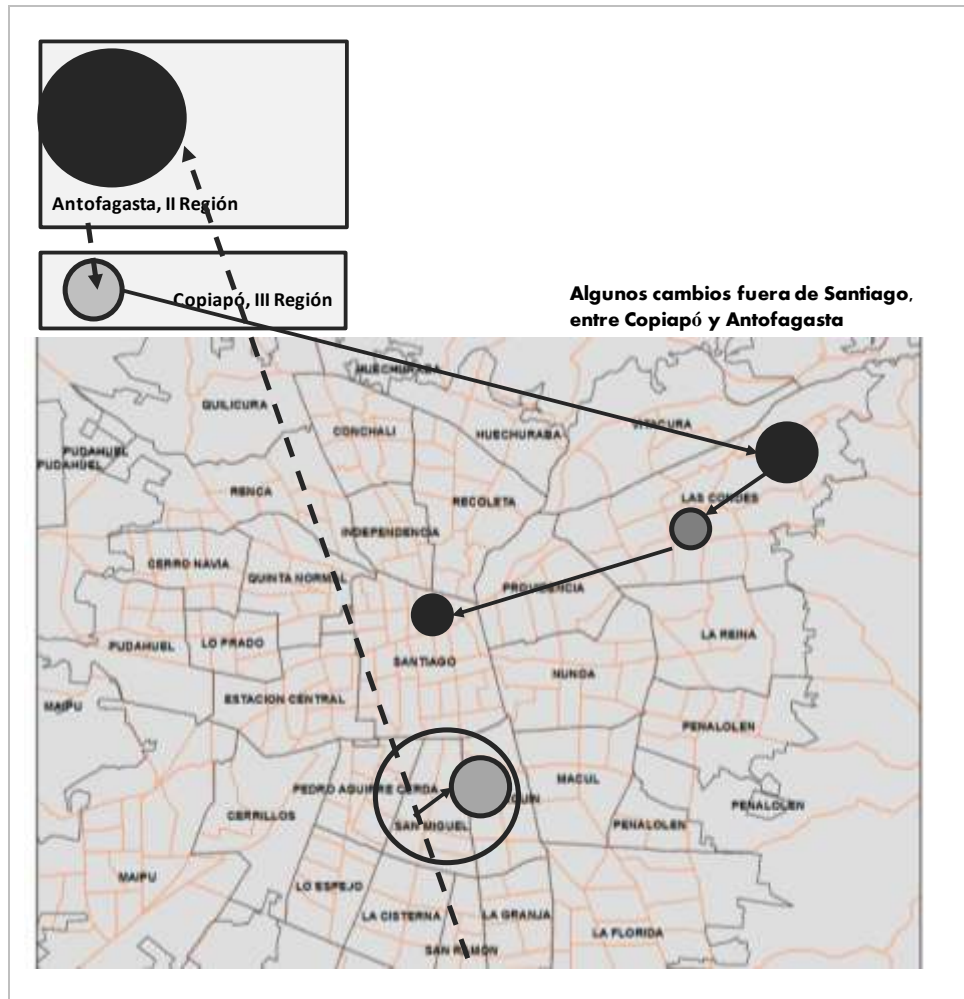
### 8.2.2. Descendiendo del cono oriente al centro histórico de la ciudad

El título “desciendo del cono oriente” al centro histórico es un resumen de los discursos de todos los entrevistados aquí considerados como decadentes. La mayoría siente que desciende no sólo geográficamente, ya que el centro tiene menor altura respecto al cono oriente de altas rentas. El descenso más bien es considerado social y residencialmente. Se sienten que habitan en un espacio que no les pertenece o que es consustancial a la situación vulnerable en la que se encuentran. Algunos lo enfrentarán de manera positiva, otros lo disimularán en la figura del “siútico” de la que refiere Contardo (2008) al estudiar en parte a la sociedad chilena. El decadente urbano corresponde a un sujeto social que mayoritariamente tenía un nivel de vida elevado respecto al actual o que al parecer sentía psicológicamente pertenecer a una clase social y residencial como se descubrió en el relato de Edmundo (caso n° 8-7). Lo que marca a los decadentes en sus recorridos residenciales (Figura 8- 2) es que actualmente atraviesan una situación compleja y difícil que implicó para algunos una transformación en sus formas de vida, en los lugares habitados y en sus sociabilidades. Los barrios Bellas Artes y Lastarria representan para algunos, el mejor sitio dentro del centro de la ciudad para dar continuidad a la vida residencial anterior, asegurando así el estatus estatus y la distinción social que les entregaba vivir en el cono oriente de altas rentas, en especial en las comunas de Las Condes, Providencia y Ñuñoa. Otros en cambio, no tuvieron más alternativa que buscar departamentos en otros sitios del centro de Santiago, por cuanto al momento de su arribo vivir en Bellas Artes o Lastarria significa costos superiores, ya sea en términos de alquiler o de pago de dividendos frente a la opción de comprar un departamento nuevo o antiguo. Es aquí donde se sitúan dos nuevos relatos, el de Rita (caso n° 8-6) y Anita (caso 8-5).

*Rita* (caso n° 8-6) (Figura 8-6), residente del Centro Histórico tiene 60 años, es separada y tiene dos hijos los cuales abandonaron el hogar parental hace más de quince años. Actualmente vive en el mismo edificio donde habita Edmundo. Terminó la enseñanza media y posteriormente, realizó unos cursos como corredora de propiedades en la ciudad de Antofagasta. Hoy trabaja como administrativa del Conservador de Bienes Raíces localizado a dos cuadras de su departamento. Vive sola en un departamento de aproximadamente 33 m<sup>2</sup>, de un ambiente ajustado a las necesidades de Rita y a su actual condición laboral y económica. Visita una vez al año a sus hijos quienes viven en diferentes ciudades al norte del país. Al igual que la historia de Edmundo (caso 8-7) fue difícil comprender su trayectoria familiar y residencial, en reiteradas ocasiones los relatos eran incongruentes y particularmente Rita evadía el nombre de la comuna donde había nacido. Nació en la Población Miguel Dávila Carson poniendo énfasis en que pertenecía a la comuna de San Miguel, aunque en la historia urbana de Santiago la población siempre se ha localizado en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, siendo creada en 1949 por el arquitecto Miguel Dávila Carson, especialmente para familias obreras. Fue en pleno período de la dictadura cuando diferentes tomas de terreno invadieron la Población de Rita dando paso así a una mezcla de diferentes personas y diversos orígenes, aunque compartían en común ser del mismo nivel socioeconómico. Más allá de reconocer o no el nombre de los territorios habitados, la vida de Rita fue en ascenso socioeconómico. Vivió en la población hasta sus 22 años. Se casó con un ingeniero con quien decidió habitar por tres años en una de las zonas más

exclusivas de la comuna San Miguel el denominado barrio “Llano Subercaseaux<sup>51</sup>”, próximo a la residencia de sus padres en la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Figura 8- 6. Espacios habitados por Rita (caso n°8-6), residente barrio Centro Histórico



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010

En el Llano Subercaseaux (comuna de San Miguel) habitaron en una casona antigua arrendada donde permanecieron tres años. Los cambios de residencia y la intensidad de su movilidad residencial en función del número de años habitado en cada sitio y su estatuto de ocupación se resume en la Figura 8- 6 donde también se incluyen de forma esquemática desplazamientos

<sup>51</sup> A fines de los años cuarentas algunas clases medias altas y altas que abandonaron algunos barrios del centro de Santiago como Ejército, República, Brasil, entre otros vieron en el borde pericentral sur de la ciudad un nuevo espacio residencial. “El Llano fue la cuna de familias de la antigua oligarquía chilena, desde donde se dirigían las instancias públicas y políticas del país. Desde antes de su creación, este perímetro de la comuna de San Miguel estuvo marcado por la historia política de Chile. El sector emergió en una chacra de propiedad de Ramón Subercaseaux, adquirida de manos de Bernardo O'Higgins en el año 1850. Se fue constituyendo con los años en el centro de reunión de las familias aristócratas de Santiago y donde figuraban personalidades importantes de la época que dirigieron los destinos de la nación en la segunda mitad del siglo XIX<sup>51</sup>”.

fuera de la ciudad de Santiago, específicamente en las ciudades del norte del país: Antofagasta (1.370 km de Santiago) y Copiapó (805 km. de Santiago).

En la ciudad de Antofagasta Rita, su esposo y sus dos hijos vivieron 25 años. Los niños habían nacido en la ciudad de Santiago, en su residencia de la comuna de San Miguel. En ese sitio vivieron 25 años. Inicialmente, habitaron una residencia asignada por la empresa de su esposo, sin embargo a los tres años decidieron comprarse una casa próxima al centro y al lugar de trabajo de su esposo. En ese tiempo Rita se dedicaba a la crianza de sus niños y a la vida social con las esposas de los gerentes y empleados de la empresa de su esposo. Desde ahí se cambiaron a la ciudad de Antofagasta (norte del país, Figura 8- 6) donde vivieron durante tres años, ya que su esposo debía asumir nuevas funciones en otra sucursal de la empresa. A sus 54 años regresó a la ciudad de Santiago, su esposo había jubilado de la empresa y sus hijos habían partido a diferentes lugares para seguir sus estudios universitarios. Junto a su esposo compraron un departamento en la comuna de Las Condes, específicamente en las calles Martín Alonso Pinzón con Sebastián El Cano. Ahí vivieron aproximadamente dos años hasta que luego de diferentes crisis económicas asociadas al cambio de ingresos de su esposo, a su condición de jubilado, y a la desocupación de Rita decidieron separarse.

Desde ahí, la situación económica para Rita se vio desfavorecida. Vendió el departamento de Las Condes y arrendó otro próximo al metro Alcántara en la misma comuna. Asociado a la falta de recursos y a su desocupación, optó por buscar trabajo y cambiar su localización residencial. Postuló como administrativa al Conservador de Bienes Raíces, por cuanto había realizado algunos estudios de corredora de propiedades en Antofagasta, incorporándose por primera vez al mercado laboral a los 56 años. En reiteradas ocasiones aseguró que el trabajo lo buscó sola sin ayuda de contactos ni de amigos:

---

*Llegué a vivir a la comuna de Las Condes. Compramos un departamento y por estas cosas de la separación vino todo un conflicto económico. En esta sociedad machista donde el hombre optan por otra mujer, otra familia y te van dejando abandonada. Yo nunca trabajé porque mi esposo no me dejó. Entré al mundo laboral mayorcita. En los años antiguos no se le permitía trabajar a la mujer.*

---

Desde las apreciaciones de Rita se vuelve nuevamente a la condición de vulnerabilidad económica, social y familiar de la que son parte los decadentes urbanos y, en especial las mujeres separadas que llegan al centro de Santiago:

---

*Mi vida social cambió radicalmente. Antes estaba enjoyada, con auto y con chofer. Clase ABC1, te fijas. Llegué a Santiago y radicalmente cambió mi vida. Me quedé sin lucas, me separé de becho. Se vendió todo, llegamos a un acuerdo legal de separación de bienes como le ocurre a la mayoría de los matrimonios que están en mi edad entre 58 y 60 años. Somos mujeres abandonadas y te quedas de brazos cruzados, por lo que tienes que ocupar nuevas herramientas y ponerte más al tono del mundo, como está tan rápido con todo. Mi vida social cambió radicalmente. Perdí amistades, perdí todo. Mi mundo era todo profesional, mi mundo social era de señoras que hacíamos trabajos sociales ayudando diferentes instituciones, haciendo comedores abiertos y esto ocurrió todo en el norte. Mi vida fue siempre dar.*

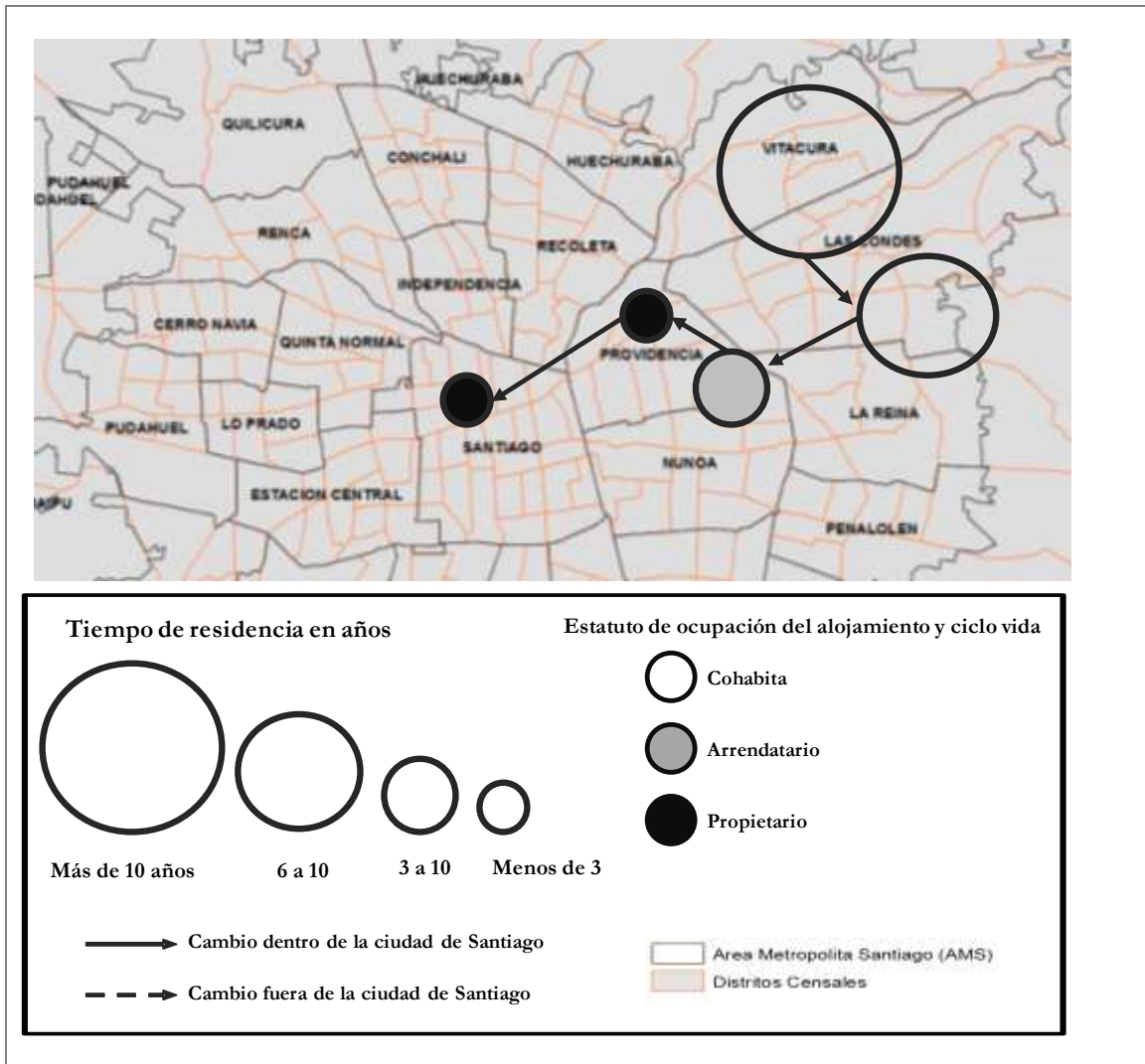
---

Para Rita la vulnerabilidad no sólo fue económica y familiar, también lo fue desde el punto de vista social, ya que en su relato se descubre una sensación de una movilidad social descendente y vertical, es decir, de cambiar de una posición social “alta a una baja”, aunque en términos objetivos siempre permaneció dentro de la misma clase social media baja de origen. Los lazos con los amigos del cono oriente de altas rentas se fracturaron y esfumaron. El cambio de casa también significó cambiar de amigos y de redes sociales. Mantiene un vínculo más físico con el

como oriente, al visitar y frecuentar los malls y los cafés del sector, pero en términos efectivos sus redes sociales se re-articularon a partir de su nueva localización y vida económica y familiar.

Descendiendo del cono oriente al centro histórico, y en especial al barrio Brasil constituye la historia de *Ana María* (caso 8-5) residente del barrio Brasil enfermera de profesión, con 39 años, separada con una hija. Sus recorridos residenciales y la intensidad de dichos movimientos se resumen en la Figura 8- 7.

Figura 8- 7. Espacios habitados por Ana María (caso n°8-5), residente barrio Centro Histórico



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010

Ana María nació en la exclusiva comuna de Vitacura (Figura 8- 7) y vivió en una casa de propiedad de sus padres hasta los 20 años. Su padre era abogado para un ministerio del Estado y su madre se dedicaba a la crianza de sus tres hijos. Comenzó su carrera universitaria a los 18 años en la Universidad de Chile. A sus 25 años, realizó una especialización dentro de la misma universidad. La muerte de su padre marcará hasta hoy su condición económica y social vulnerable. A los 21 años deciden con su madre y sus hermanos vender la casa de Vitacura y

comprarse una más pequeña en la comuna de Las Condes, próximo a la Avenida Apoquindo. Ahí vivirá hasta los 24 años cuando contrae matrimonio con un Ingeniero Comercial que proviene de la ciudad de Curicó a 195 km. al sur de la ciudad de Santiago. Vivirán como arrendatarios de un departamento antiguo de 50m<sup>2</sup> en la comuna de Providencia, cerca de Avenida Ricardo Lyon. Ahí nace su hija optando así a una nueva residencia, dentro de la misma comuna pero con tamaños acordes al nuevo ciclo de vida. Viven en un departamento en un área residencial próxima a Eleodoro Yáñez con Avenida Pedro de Valdivia. En conjunto comprarán un departamento nuevo de tres dormitorios en el que habitarán hasta el año 2008.

Por diferentes razones familiares a las que Anita no quiso referir se separó de su esposo lo que significó para ella grandes cambios no sólo residenciales, sino también económicos, laborales y espaciales. Sus prácticas espaciales se modificaron como consecuencia de la ruptura matrimonial. Al momento de la separación Anita trabajaba como enfermera en la Clínica Santa María, muy próxima a su residencia y en la misma comuna de Providencia. Fue despedida de su trabajo, no obstante tres meses después encontró dos nuevas ofertas laborales que explican su actual localización residencial. Durante la mañana trabaja en la Clínica de la Universidad Católica y por las tardes trabaja en el Hospital Félix Bulnes. Fue la localización de sus dos nuevos trabajos lo que estimularon la búsqueda de una nueva residencia. Vendió el departamento de Providencia y se vino con su hija a una zona de renovación urbana dentro del barrio Brasil. El cambio también se explica porque una de sus mejores amigas y red social fundamental en el cuidado de su hija vive en una antigua casona reciclada como lofts a dos cuadras de su residencia actual. Su amiga le ayuda en el cuidado de su hija, especialmente cuando tiene turnos extra en los dos centros de salud en los que trabaja. Esta nueva localización actúa como nodo entre todas sus funciones y actividades diarias. La elección residencial de Anita también está dominada por la necesidad de ahorrar por cuanto sus proyecciones residenciales están asociadas al retorno a la comuna de Providencia, de un lado porque piensa que es una de las áreas residenciales de mejor calidad dentro de Santiago, y en segundo lugar porque su familia y el resto de sus redes sociales habita en el cono oriente de altas rentas:

---

*Me encanta vivir en avenida Brasil lo veo como aventura, está mi mejor amiga acá, además me es funcional porque está cerca de mi dos trabajos, aunque el colegio de mi hija queda en Providencia, pero su papá ayuda en los traslados diarios, así es que eso no es problema.*

*Por ahora vivo acá, porque necesito ahorrar, Providencia era caro y antes tenía un sueldo que me permitía vivir en cualquier lugar. Ahora trabajo en dos sitios para tener el mismo sueldo. Creo que en dos años más podré nuevamente comprarme un departamento en Providencia, en Avenida Pedro de Valdivia, por ahí....me encanta el barrio, además casi todas mis amigas y familiares viven en Las Condes, La Reina, Vitacura, así es que siempre es un lío ir a visitarlos aunque tengo el auto.*

---

Desde los relatos de Edmundo (caso n°8-7), Patricio (caso n°8-3), Rita (caso n°8-6), y Anita (caso n°8-5) se observa que la vulnerabilidad e inseguridad económica en la que se encuentran los decadentes los empuja a buscar las mejores localizaciones residenciales acorde a la rearticulación de sus redes familiares, sociales y a sus prácticas espaciales asociadas al trabajo, a la visita de sus hijos, entre otras múltiples actividades, muchas de ellas ligadas a su antigua residencia en el cono oriente de altas rentas. Ante ello, están conscientes de que el tamaño del alojamiento se reducirá tanto por razones económicas, por la reducción del hogar, así como también porque en la centralidad aseguran conectividad, accesibilidad y seguridad en sus prácticas cotidianas. Pese al sentimiento de inestabilidad y vulnerabilidad de los decadentes



ellos no representan en un cien por ciento al precario o vulnerable en la perspectiva de Bauman (2003), ya que sus puntos fijos, en especial sus redes sociales y familiares no desaparecen y dan continuidad a sus prácticas espaciales y a su vida cotidiana. Ello es muy diferente para otros grupos analizados en la tesis, en especial para los transitorios y los precarios urbanos.

### **8.3. Criterios de elección residencial de los decadentes urbanos:**

En los relatos anteriores se evidencian los criterios de elección residencial de los decadentes urbanos los cuales están marcados por su condición de vulnerabilidad económica, familiar, pero también por proximidad al trabajo o a las redes sociales y familiares. Por tanto, “los habitantes no se limitan a una sola características del alojamiento para decidir el cambio, ellos tienden a balancear o poner en equilibrio diferentes criterios como el tamaño de la nueva residencia, su localización, entre otros. Tampoco el cambio de residencia debe “reducirse a cálculos de ventajas o costos” (Grafmeyer, 2010:49). Desde ahí, el objetivo de éste apartado es agregar otras historias que revelan los criterios de elección residencial de los decadentes, diferenciadas según barrios, aunque también se recurre a los discursos de Edmundo, Anita, Rita y Patricio.

#### **8.3.1. El centro en una etapa del ciclo de vida, asociada a la vulnerabilidad económica, familiar o bien, al término del ciclo de vida**

El centro en una etapa del ciclo de vida marcada por la ruptura de pareja o bien, por una vulnerabilidad económica y familiar se complementa a partir de dos relatos, el de Mirna (caso 8-1) y el Gloria (caso 8-4), ambas residentes del barrio Bellas Artes un área exclusiva dentro del centro correspondiente a la zona 2 de estudio de la tesis. Sus relatos vienen a sumar los criterios de elección de Edmundo (caso n°8-7), Patricio (caso n°8-3), Rita (caso n°8-6) y Anita (caso n°8-5) y reflejan también, como las elecciones están determinadas por los “recursos materiales de los individuos” (Grafmeyer, 2010:39), pero también están marcadas por la situación social y familiar que ellos enfrentan y que ellos invocaron al momento de justificar sus elecciones residenciales por la centralidad.

*Mirna (caso 8-1)*, residente de un departamento antiguo rehabilitado en el barrio Lastarria, inmerso en una calle donde se concentran cafés, restaurantes, entre otras ofertas comerciales expuestas en la Figura 8-8. Tiene 67 años llegó al barrio en el año 2006 en un período de recambio y transición urbana y social. Actualmente es jubilada y recibe una pensión mensual de aproximadamente 150.000 pesos (US\$ 309). Habita un departamento antiguo heredado de su madre quien lo compró a mediados de los años setentas como segunda residencia. Vivió y se crió en Máximo Jeria, plena plaza de Ñuñoa, comuna del mismo nombre (pericentro suroriente de Santiago) y que históricamente ha acogido a clases medias profesionales. Vivió en una casa de más de 700m<sup>2</sup>. A los 23 años se casó y desde ahí partió con su esposo a Estados Unidos por al menos veinte años. Relata que durante su estadía en Estados Unidos asociada al trabajo de su esposo iba y volvía a Santiago. En esos trayectos vivía en casa de su madre en la comuna de Ñuñoa. A la muerte de sus padres a finales de los años ochentas deciden con su esposo comprar una casa en otro sector de Ñuñoa. Su hija había nacido en Santiago en uno de los tantos viajes que realizó desde Estados Unidos. A mediados de los años noventas se separa y deciden junto a su hija arrendar un departamento en la comuna de Providencia cerca del Parque Bustamante.

Figura 8- 8. Residencia de Mirna (caso n°8-1), Lastarria (Calle Monjitas)



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Noviembre 2010.

*Mirna*, vivió con su hija aproximadamente cinco años, hasta que ésta se independizó y Mirna optó por arribar al barrio Bellas Artes en el departamento heredado de su madre. Tal como ella lo plantea la elección residencial por Bellas Artes se debe exclusivamente a su condición de mujer sola, separada, sin profesión, ya que se dedicó en algunas etapas de su vida a realizar trabajos de secretaria pero nada estable como para relatarlo como trayectoria profesional. La partida de su hija alterará aún más su condición económica alicaída.

*Me cambié con mi hija, porque estaba separada. Después mi hija se fue de mi lado y ahí volví para acá, recién en el año 2006. Heredé la propiedad de mi mamá antes, pero la tenía arrendada. Me vine para acá porque mi hija se fue y yo soy sola. Allá el departamento era grande y soy sola, tengo una pequeña jubilación y no podía pagar mucho. Me vine porque era mi propiedad y no podía pagar arriendo. Me vine por razones económicas. Mi marido dejó de dar las pensiones cuando mi hija estaba grande, así es que me tuve que reducir. Vivo muy reducida. Mi departamento es de dos ambientes, un pequeño dormitorio y un pequeño baño.*

Desde la historia de Mirna y su llegada al barrio Lastarria se descubren las transformaciones que enfrenta el barrio desde mediados de los años dos mil. Desde el 2006 a la fecha ella ha observado interesantes mutaciones, en primer lugar la llegada del metro Bellas Artes frente a su residencia (Figura 8-8). En segundo lugar, le llama la atención el arribo de muchos jóvenes estudiantes a la zona que arriendan departamentos pequeños en más de 190.000 pesos chilenos (US\$ 392). A este proceso se asocia también la construcción de edificios en altura en un barrio que históricamente ha estado protegido en términos de mantener la historia arquitectónica y la densidad media. En tercer lugar le llama la atención la concentración de minorías sexuales en el barrio cuyas formas de sociabilidad en algunos casos se producen en torno al Parque Forestal siendo los perros los principales vehículos para generar nuevos lazos de amistad. Finalmente, llama su atención la proliferación de cafés y lugares para tomar café aunque

cuestiona que la mayoría de éstos están pensados para los jóvenes, para los nuevos venidos y no para antiguos residentes, en especial la tercera edad.

---

*Desde el momento que llegué vi varios cambios, es increíble que en tan poco tiempo este barrio cambiara tanto, si yo lo recorría desde joven cuando mi mamá se lo compró como segunda residencia. Cuando heredé el departamento lo arrendé porque no es cualquier parte de Santiago el barrio Bellas Artes. El barrio es muy apreciado y la ubicación. Pero los cambios son bien grandes. Si bien es cierto que ahora hay mucha gente joven. Hay mucho entusiasmo de gente joven que quiere venirse al barrio, pero por la comodidad de tener el trabajo cerca del centro. Si es por trabajar cerca del centro los jóvenes lo arriendan. Otra gente es más artista y le gusta el parque o el entorno y por eso se vienen. A este barrio le llaman barrio Rosa, que elegante, porque desde Miguel de la Barra hacia Lastarria es un entorno conocido de gays elegantes, de hombres elegantes...eso es conocido.*

---

Finalmente, al relato de los cambios observados por Mirna también se agregan visiones sobre los gentrifiers sucesores, y su diferencia con los pioneros. Ella evidencia que los artistas y las élites vinculadas al arte y pintura prácticamente se han ido del barrio y que hoy existe una generación de recambio que tal vez llega por vivir cerca del trabajo o por moda, pero que no tiene muchos compromisos con el barrio, aunque marca la diferencia respecto al barrio Lastarria donde observa una transformación y un compromiso más fuerte de parte de sus residentes.

---

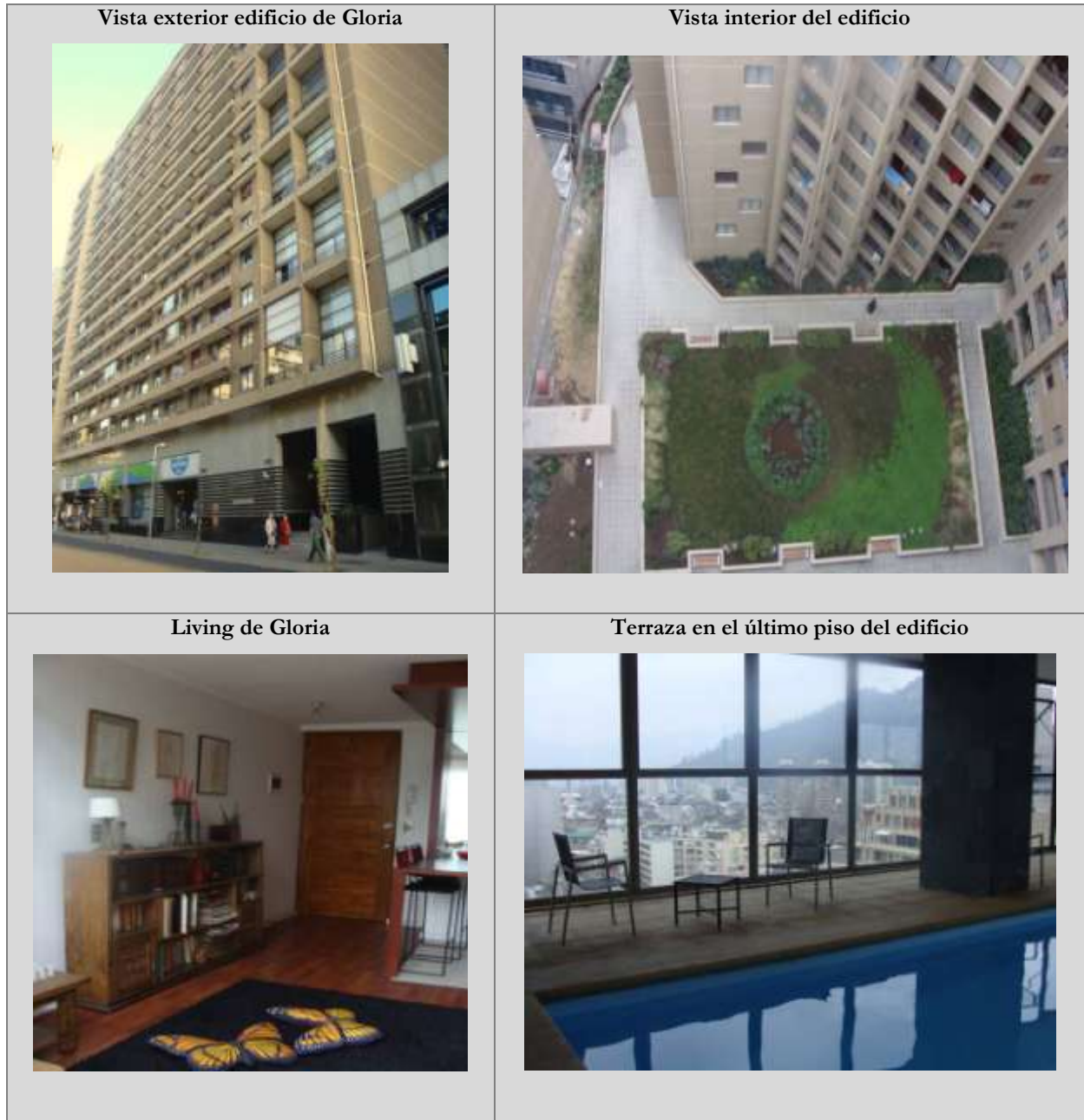
*Creo que el nivel se ha mantenido. Lo que pasa es que ha llegado mucha gente joven que está trabajando, no sé si han comprado o arriendan. Ha venido mucha gente que te dice me encanta el barrio. Por ejemplo, el edificio en frente de Merced vive un sobrino periodista que le gusta el barrio. Viven acá Patricia Israel, gran pintora y escultora, fue compañera mía del colegio. En Ismael Valdés Vergara vive esta chica del canal 13. En Lastarria vive la Nicole con su marido. Nicole con Sergio Lagos han cooperado al parecer la junta de vecinos N°1, una junta de vecinos muy movida hoy, con mucha energía. El barrio Lastarria es pura gente joven y es más artístico, hay más teatros que acá, acá es más residencial. Acá quedó el nombre Bellas Artes Forestal, pero gente joven artística no hay. Por ejemplo la Coni y otros dos más pero no forman parte de la Junta de Vecinos.*

---

Se confirman así, los criterios de elección residencial de los decadentes que van más allá de la condición de barrio en los que habitan, símil a las elecciones de los transitorios para quienes es más importante el término centro como posición geográfica que asegura conectividad física, espacial, social y familiar, y no como el barrio y el centro histórico que marcan las elecciones de los gentrifiers tanto pioneros como sucesores. Es posible que desde la historia de Gloria (caso 8-4) también se evidencian la vulnerabilidad, pero de todos los entrevistados es la única que escogió el barrio por su historia arquitectónica, pese a la condición de ruptura matrimonial que definió sus recorridos residenciales y la intensidad de dichos movimientos. Ella recibe actualmente una pensión de 120.000 pesos chilenos (US\$ 248), y es propietario de un departamento lofts en un edificio nuevo de la inmobiliaria Paz Froimovich en pleno barrio Bellas Artes. El departamento se lo regaló su hija, Ingeniera Comercial de altos ingresos quien vive con su esposo en una nueva zona de expansión urbana y residencial de clases medias altas y altas localizada en la comuna de Colina (Chicureo, Piedra Roja).

Gloria (caso 8-4), residente de un loft nuevo del barrio Bellas Artes (Figura 8-9). Llegó al barrio en 1990 estando siempre vinculada con las élites artísticas y culturales del lugar. Amante de lo antiguo, vivió durante 23 años en el barrio en un departamento sin luz pero de antigua arquitectura.

**Figura 8- 9. Vista exterior e interior del departamento de Gloria (caso nº8-4), residente barrio Bellas Artes, edificio Infinito**



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010

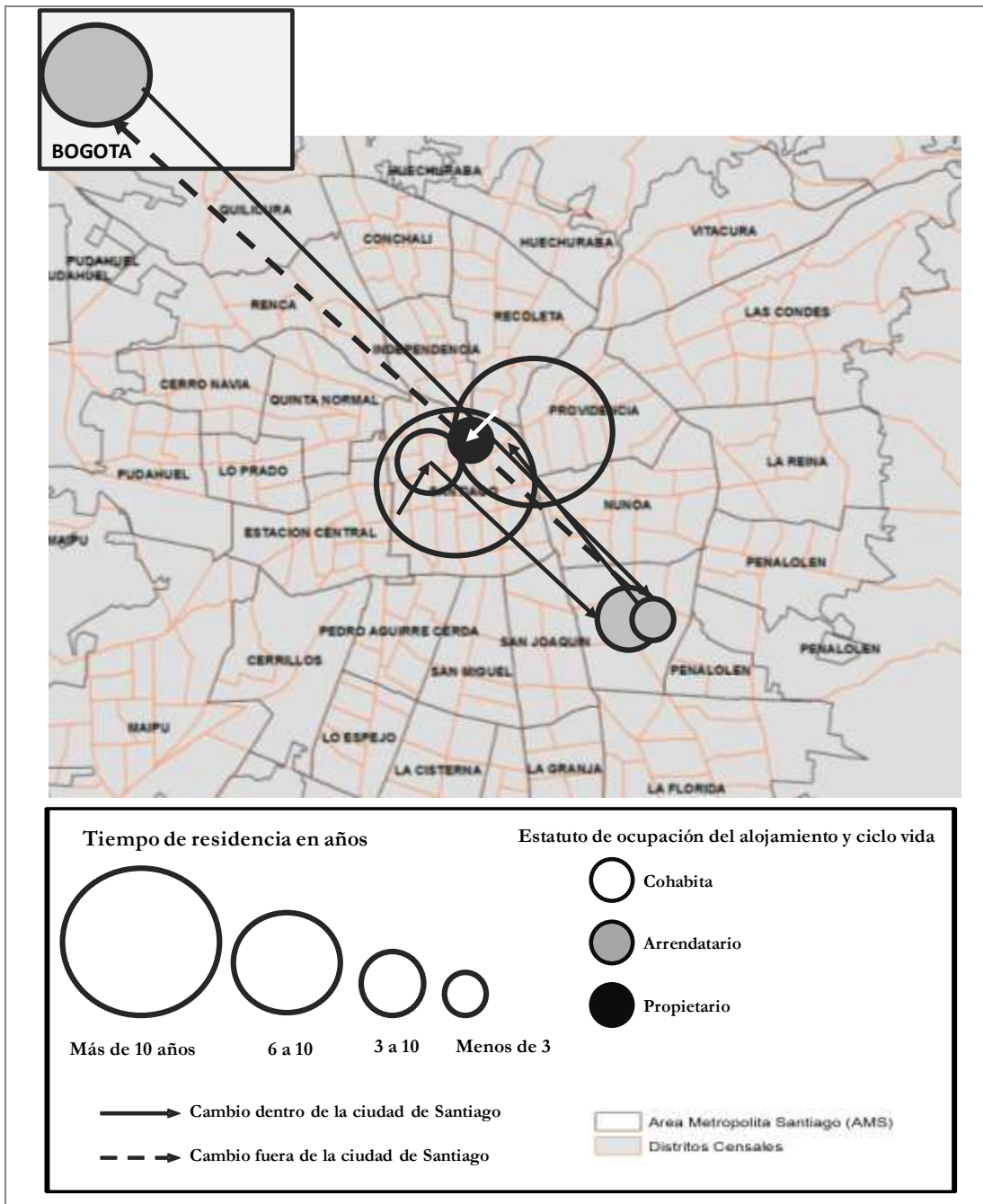
La trayectoria socio-profesional y económica ascendente de la hija de Gloria (caso 8-4) se traducirán en cambios para su vida, en especial porque se convirtió en propietaria de un departamento nuevo tipo “lofts” en pleno barrio Bellas Artes. Gloria está contenta de ser propietaria, aunque nunca fue un sueño para ella. Durante mucho tiempo se cuestionó habitar en un departamento nuevo y, en especial de la inmobiliaria Paz Froimovich por cuanto son especialistas en construir edificios en alturas en zonas residenciales bajas y medias pero con fuerte riqueza arquitectónica. Pese a las críticas por ellas manifiestas se siente feliz de vivir en el

lugar, por tanto su condición económica explica la elección y la opción de asumir el regalo de la propiedad de una vivienda de parte de su hija. El cambio sólo fue físico y material a pocas cuadras de su antigua residencia y no modificó en nada sus prácticas espaciales, basadas en la proximidad y en la inmovilidad por opción, ya que sólo frecuenta algunos cafés de la zona y de forma esporádica, prefiere la caminata y algunos recorridos circunstanciales. Ahora su atención está centrada en la pintura dentro de su hogar y en la visita a algunos amigos que habitan en el barrio.

A lo largo de su vida Gloria (caso 8-4) tuvo cinco cambios de residencia que se resumen en la Figura 8- 10. Llegó al barrio en febrero de 1990 luego de una ruptura en pareja, y a su vez, por el deseo de independizarse de su madre y hermana. Nació en la ciudad de Santiago, específicamente en la comuna de Santiago en avenida Bulnes, pleno centro histórico. En ese lugar residió quince años, junto a su madre profesora y su hermana. Desde ahí cambiaron nuevamente a otro departamento en arriendo dentro del centro, específicamente entre las calles San Martín y Huérfanos, sitio donde habitaron seis años. En el año 1970 y a sus 21 años nace su única hija, por tanto tuvo que comenzar a buscar trabajo y desempeñó labores administrativas en la Universidad de Chile en un campus localizado en la comuna de Macul, zona peri-centro suroriente de Santiago. En plena década de los setentas la movilidad cotidiana y el trayecto desde la casa al trabajo eran de aproximadamente dos horas condición lo que llevó a Gloria y a su familia a arrendar una casa grande cerca de su lugar de trabajo. Vivió en Macul durante cuatro años, junto a su hija, madre y hermana.

Asociado a los conflictos políticos de la época y a la condición de exonerada política viajan junto a su hija a Bogotá, ciudad donde cohabitó junto a su pareja y padre de su hija en condición de arrendatarios. Durante ese tiempo Gloria se dedicó exclusivamente al cuidado de su hija. Fue en esa ciudad donde decidió finalmente separarse de su pareja regresando así a la comuna de Macul (habitante de retorno) por otros dos años. Ahí compartió los gastos de arriendo de la casa donde habitaban su madre y hermana. En sus deseos de independizarse y con un trabajo estable en la oficina de un amigo arquitecto con quien ya había trabajado decidió retornar al centro de Santiago, específicamente a un departamento antiguo de calle Villavicencio 95 en pleno barrio Lastarria. Ahí vivirá 23 años en calidad de arrendataria, hasta que finalmente y con ayuda de su única hija se convierte en propietaria de un *lofts* del barrio Bellas Artes a cinco cuadras de su antigua residencia. Gloria vive sola en torno a 30 metros cuadrados y sus prácticas cotidianas y espaciales son limitadas y restringidas a las visitas de algunos amigos dentro del barrio Lastarria, algunos familiares en el cono oriente, pero especialmente la visita a su hija y nietos que habitan en la zona de Chicureo.

Figura 8- 10. Espacios habitados por Gloria (caso n°8-4), residente barrio Bellas Artes



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010.

Desde los recorridos residenciales y la intensidad de los movimientos de los decadentes anteriormente analizados se descubre también que para la mayoría la elección por el centro de Santiago más allá de la condición particular de algunos barrios se explica porque este actúa como nodo que articular sus relaciones espaciales y sociales con el cono oriente y la zona nororiente de altos ingresos de la ciudad de Santiago, ya sean las comunas de Las Condes, Vitacura, Providencia, Ñuñoa y Chicureo en Colina. Por tanto, la movilidad residencial de ellos no sólo es un desplazamiento por motivos económicos, más bien engloba una “acción

un corazón de procesos sociales de funcionamiento y de cambio (Bassand, Brulhardt, 1980; Bonvalet y Brun, 2002:15). Para los decadentes el centro de Santiago, el barrio y/o zona habitada se convierte en un espacio material que asegura conectividad, accesibilidad y que reduce los conflictos de movilidad, especialmente a las personas de la tercera edad. Más aún, barrios como Forestal y Lastarria entregan amenidades urbanas y ambientales como cercanía al verde, al patrimonio surgiendo con ello una conciencia que valora la urbanidad y que la ve como una alternativa más económica y cercana al nivel de vida del lugar de residencia anterior.

Tal como algunos investigadores han concluido al analizar las nuevas urbanizaciones cerradas en la periferia (Ver Hidalgo. 2004, Hidalgo et al, 2008, Arizaga, 2005, entre otros) para las clases medias con trayectorias socioeconómicas inestables dos elementos actúan como mampara: de un lado, el centro de la ciudad y el barrio escogido es una protección frente a una condición de inestabilidad, precariedad, desempleo y bajos ingresos. Por el otro, ser propietario les entrega confianza y seguridad. El departamento es visto como una inversión en caso de conflicto económico, por tanto el centro y el alojamiento surgen como soporte que asegura conectividad no sólo física, sino también social. Algunos articulan proximidad laboral y localización residencial, especialmente al escoger una residencia que asegure reducir tiempos de viajes o bien, facilite la conectividad frente a un trabajo flexible e independiente. De ahí que para algunos la centralidad resulta un espacio “utilitario”:

---

*De vivir acá lo que me gusta es el edificio y la cercanía al trabajo, no tanto el centro, sino porque me es útil vivir acá. (Rita, caso n°8-6).*

*Desde aquí puedo hacer mis negocios, mis contactos, me es un lugar agradable y bien conectado, además me permite aborrrar en transporte y esas cosas (Edmundo, caso 8-7).*

---

Es así como la centralidad y lo urbano aparecen como un refugio seguro y protector frente al miedo de la inseguridad laboral o de la decadencia económica. Es un contenedor ante un escenario de cambios. La elección residencial más que suponer un riesgo económico asegura estabilidad y ahorro en términos de tiempos de desplazamientos, disponibilidad de diferentes medios de transporte público o bien, acceso a la “caminata” como recurso o estilo de vida.

---

*Tuve que vender mi departamento en Las Condes y como ya trabajaba en el conservador, tenía mis recursos y opté por comprar esta propiedad por aproximación laboral. Estoy en pleno centro, estoy a una cuadra y media del trabajo y tú comprenderás lo que es aborrrar lucas por mejor calidad de vida al no andar en locomoción y taxi (Rita, caso n°8-6).*

*La gracia de vivir en el centro o cerca del centro como es mi caso, es que puedes irte en metro, Transantiago, colectivo, pagar un taxi o simplemente caminar (Anita, caso n°8-5).*

---

El cambio de modo de vida que supone “salir del cono de altas rentas” y bajar al “centro de la ciudad” supone para algunos algo positivo y en otros, es parte de un proceso de adaptación que involucra mayor tiempo de asimilación a la nueva etapa, ajustarse a nuevos tamaños residenciales y a nuevas prácticas cotidianas:

---

*Fue difícil cambiarme de Las Condes, a Cal y Canto y luego llegar a Santo Domingo. (Edmundo, caso 8-7).*

*Me reinventé a los sesenta años. En esa época usaba pieles ahora uso plástico. Ahora me da lo mismo tener un abrigo fino o uno más barato. (Rita, caso n°8-6).*

---

---

*Me separé en el año 2001. Estaba complicado económicamente y vivía de un lado a otro. Un día me llamó una amiga quien me sugirió un departamento donde vivía el papá. Era una casa antigua grande del Forestal. Hoy vivo en el departamento chico de atrás, dentro del mismo bloque que antes se usaba como sala de servicio (Patricio, caso n°8-3).*

---

En consecuencia, las ventajas territoriales del centro de Santiago, las posibilidades de acceso a la propiedad, ya sea de un departamento nuevo o antiguo junto con la suficiencia de equipamiento e infraestructura favorecen las prácticas de movilidad de los decadentes urbanos y les entrega autonomía a dichos movimientos.

### **8.3.2. El centro en una etapa del ciclo de vida: Buscando la diferencia a partir del barrio elegido y del tipo de departamento habitado**

Vale detenerse en el valor que los decadentes urbanos asignan al barrio y al departamento habitado como indicador de estatus y posición social dentro de la centralidad. Claras son las diferencias entre quienes pudieron comprar, heredar o arrendar un departamento antiguo y rehabilitarlo en los barrios Bellas y Lastarria. Situación divergente para quienes habitan en el Centro Histórico o en el barrio Brasil donde el tipo de alojamiento masivo es el departamento nuevo de menor tamaño respecto al ofertado en Bellas-Lastarria (zona 2). Quienes habitan en la zona 2 aseguran elegir la mejor opción residencial dentro del centro histórico y la mejor alternativa económica al cono de altas rentas, en especial a las comunas de Las Condes y Ñuñoa. Acceden, generalmente a propiedades antiguas que a su arribo rehabilitaron y ajustaron a sus nuevas necesidades. En el caso de los arrendatarios los departamentos responden a su condición de habitante en tránsito.

---

*Mi hija podría haber comprado este mismo loft no sé en otra parte del centro, sin embargo, no es lo mismo vivir acá en Bellas Artes o Lastarria que por allá por Brasil, Santo Domingo (Gloria, caso n°8-4, Bellas Artes).*

*Quería comprarme un departamento en Bellas Artes (Forestal) pero son muy caros y no están al alcance de mi situación económica actual (Anita, caso n°8-5, barrio Brasil).*

---

Más allá de estas diferencias y marcas sociales entre la diversidad de decadentes urbanos la vivienda y la propiedad de ésta, les entrega mayor libertad económica y los ancla al espacio actual de residencia por cuanto asumen sus dificultades para volver a la condición económica y social preexistente. Para algunos incluso, habitar el centro rememora sus viajes en los centros históricos y patrimoniales de Europa:

---

*Llegué por casualidad a este barrio y a este departamento, pero es ideal para mí. Si hubiera tenido que elegir hubiera sido éste. Estamos conversando para comprar este departamento, porque para un tipo como yo es ideal. Es como ir a un barrio Bohemio como el Sobo, o el Berlín que alguna vez ví por ahí. (Patricio, caso n°8-3, barrio Lastarria)*

---

Hay que comprender que las diferencias en el tipo de alojamiento dentro de la comuna de Santiago responden claramente a la existencia de un nuevo nicho inmobiliario que antes de los años noventa no existía en el centro de la ciudad. Es posible ser propietario de un departamento nuevo o lofts en cualquier barrio del centro bien conectado y equipado, pese a tener una condición económica desmejorada, alicaída o descendente. En menores casos la elección residencial central y el acceso a la propiedad no es sinónimo de permanencia, más bien responde a una etapa del ciclo de vida y del recorrido residencial (Anita caso n°8-5 o Patricio



caso n°8-3). Para quienes acceden a nuevas edificaciones (departamentos en altura y departamentos lofts) vivir en el centro es reflejo de contención y de re-afirmación de símbolos protectores, en especial, vivir en un condominio vertical, con guardias a la entrada y con control de acceso. Esto último coincide con las ideas de Hidalgo et al (2005, 2007) para quien la ciudad vallada no es una morfología exclusiva a las nuevas áreas residenciales periféricas, también es explotada por los agentes inmobiliarios que ofertan departamentos en altura y es demandada por estas nuevas clases medias buscadoras de seguridad y exclusividad:

---

*Elegí este departamento porque tiene accesos controlados y porque además, viven personas de ingresos similares a los míos (Rita, caso n°8-6, Centro Histórico).*

*Conocía este barrio por unas amigas. De todas formas como trabajo todo el día y mi hija llega temprano me interesaba comprar en un edificio con control de acceso (Anita, caso n°8-5, barrio Brasil).*

---

También la elección por departamentos con equipamientos marca los gustos y preferencias diversas entre los entrevistados. Para algunos, acceder a un departamento antiguo y rehabilitarlo es lo primordial junto con el barrio elegido, para otros en cambio la existencia de equipamientos complementarios a una oferta residencial de tamaño inferior extiende los espacios de ocio, las áreas verdes “artificiales”, la idea del patio y de encuentro social:

---

*El departamento a mí me da como calor de hogar, aunque es un departamento, se ve más como casa, de todas formas me gustaría salir y encontrarme el patio, un patio para mí. (Anita, caso n°8-5, barrio Brasil).*

*Me gustó el edificio en sí, por sus accesos, el hall, porque tiene una piscina arriba que tiene 10 metros de largo y soy el que más la uso acá, porque me encanta nadar. Estoy tanto en la piscina del piso 25 que tengo a veces bronceado como del Caribe. Incluso, Rita fue la primera vecina que conocí y la conocí en la piscina nadando (Edmundo, caso n°8-7, Centro Histórico).*

*Conocí a Edmundo en la piscina (Rita, caso n°8-6, Centro Histórico).*

---

Finalmente, el estatuto de propietarios da lugar a distintas formas de apropiación con el alojamiento. En el caso de Edmundo (caso n°8-7) después de de-cohabitar en casa de unos amigos que vivían en la comuna de Las Condes (Figura 8- 3) llega al centro histórico de la ciudad. A su vez, la empresa de venta de celulares que por largos años tuvo quebró. Sus dificultades económicas lo conducen a buscar sectores más céntricos, con una calidad ambiental y acústica desmejorada pero con una oferta inmobiliaria al alcance de su situación económica. Durante los dos años de residencia su departamento constituye el lugar principal de actividad profesional, de entrevistas, reuniones, revisión de sitios webs que permitan mejorar su condición de corredor de propiedades. A su vez, utiliza algunas salas de reuniones existentes dentro de su edificio como ampliación de su oficina.

---

*No tengo mi oficina o mejor dicho, mi oficina es mi departamento. Los clientes me ubican por datos. Un cliente que tomé una vez me fue dando otros clientes. No tengo sitio web. Con un buen servicio se corre la voz. Soy corredor de propiedades. Me levanto a las 7 de la mañana, veo el diario, las noticias y tengo que estar bien informado. Trabajo de lunes a viernes y mi horario es libre, yo lo manejo. Empiezo a funcionar a las 7 de la mañana. La salida de casa dependerá de los emails, de las llamadas de celular o reuniones. El término de jornada es variable, hay clientes que vienen al departamento después de las 10 de la noche.*

---

Desde los criterios de elección residencial que explican las elecciones residenciales de los decadentes, claramente la situación social, familiar y económica es determinante y exigió arbitrar entre localización, tamaño del departamento, barrio seleccionado, distancia entre el trabajo, la casa, el colegio de los niños, y por sobre todo continuidad espacial en sus prácticas espaciales asociadas a la localización de sus redes sociales y familiares. Por tanto, los arbitrajes que los individuos ponen en tensión “no se confunden ni con la aplicación mecánica de un cálculo a utilizar bajo sus *contraintes*” (Grafmeyer, 2010:49).

#### **8.4. Prácticas espaciales marcadas por la inestabilidad, vulnerabilidad y ancladas hacia los espacios habitados por sus redes sociales y familiares**

Hay que observar la “sucesión de cambios de alojamiento y la localización realizada en el curso de la trayectoria residencial y geográfica” (Bonvalet, 2010:56) para comprender las elecciones residenciales y entender qué explica que los decadentes urbanos se localizan en la zona más exclusiva del centro de Santiago (barrios Bellas Artes y Lastarria). Conocer la historia residencial, familiar y las estrategias que los habitantes despliegan son claves para comprender el por qué de una elección y un cambio residencial. Por ende, las decisiones de localización no pasan sólo por los atributos residenciales clásicos como modo de ocupación, tipo de hábitat, cambio de estatuto de la propiedad, amenidad urbana, más bien el carácter social diferenciado del uso de los lugares y las relaciones sociales constituyen factores determinantes. La “proximidad familiar o afectiva” (Predali, 2002:246) y la cercanía a las redes sociales es significativa para comprender el por qué de las elecciones residenciales y las trayectorias de las personas. “Tomadas aisladamente, informan más sobre las características de un lugar (un barrio, una ciudad) que sobre un tipo de funcionamiento familiar” (Imbert, 2004:172). “La sociabilidad se concentra alrededor de la familia restringida localizada a no más de 20 kms. en la mayoría de los casos” (Crenner, 1998 citado por Predali, 2002:247).

Desde las prácticas espaciales los decadentes urbanos se asemejan a los transitorios, ya que durante la semana privilegian la proximidad basada en la localización de sus trabajos dentro de la misma comuna y próxima al barrio de residencia, o bien debido a su avanzada edad y/o condición de vulnerabilidad no sólo económica, también física. Es así que se repasan los discursos de las prácticas espaciales de los decadentes en las dos escalas: proximidad y apertura al resto del sistema metropolitano. La diferencia respecto a los transitorios y las semejanzas a los gentries es que sus prácticas espaciales tienden a una localización nor-oriente y oriente, ya que ahí habitan sus redes sociales y/o familiares. Para reconocer sus prácticas se insertan algunos recorridos semanales y de fin de semana representando en cada esquema además, el tipo de desplazamiento si es a pie, en taxi, metro, Transantiago, entre otros, y la escala del desplazamiento.

##### **8.4.1. Prácticas espaciales de “proximidad” durante la semana**

En este apartado interesó comprender las prácticas, las limitaciones y capacidades económicas de los decadentes. Así, la nueva situación económica será un factor explicativo de sus prácticas cotidianas y de la relación con los espacios escogidos. De ahí que sea necesario remontarse a las ideas de Remy (1996) y más tardíamente de Imbert (2005) respecto al término anclaje, por cuanto parece útil al momento de comprender las prácticas y valores que los entrevistados asignan a los lugares, y en especial la intensidad de las relaciones con los lugares recorridos y habitados. El concepto anclaje no es sinónimo de arraigo o apego a los lugares, más bien

permite entender por qué los individuos tienen inscripciones territoriales en los diferentes espacios que configuran su vida cotidiana, historia familiar y en algunos casos, la situación socio-económica anterior o de origen. En la Tabla 8-2 se presentan las características generales de las prácticas de movilidad cotidiana por motivo “trabajo” de los decadentes urbanos. La caminata, metro y en menores casos Transantiago son los medios más valorados y practicados por los colectivos entrevistados. Las críticas al Transantiago están asociadas al desconocimiento de sus recorridos, dificultad física para subirse o desplazarse en su interior. Ante eso para algunos el metro se convierte en una mejor opción por su rapidez y comodidad. No obstante, algunos manifiestan que la comodidad de metro se pierde una vez iniciado el Transantiago condición también observada por gentrifiers sucesores y transitorios.

**Tabla 8- 2. Prácticas de movilidad cotidiana por trabajo de los decadentes**

Nº	Barrio	Nombre	Tipo trabajo	Lugar de Trabajo	Tiempo al trabajo (minutos)	Modo transporte al trabajo	Uso del barrio
8-3	Lastarria	Patricio Yáñez	Trabajador independiente por cuenta propia	Comuna pericentro sur	20	Metro	Uso fundado sobre la apertura al exterior
8-5	Brasil	Anita	Trabajador a honorario público	Comuna pericentro poniente y comuna de ..	30	Transantiago, metro, colectivo o	Uso de proximidad y de apertura al exterior
8-6	Centro Histórico	Rita Diaz	Trabajador a honorario público	Comuna de residencia	5	A pie	Uso de proximidad y de apertura al exterior
8-7	Centro Histórico	Edmundo	Trabajador independiente por cuenta propia	Misma vivienda	0	A pie, metro	Uso de proximidad y de apertura al exterior

Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010.

Del total de decadentes, sólo cuatro trabajan (Tabla 8-2; **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**): dos casos son empleados públicos con trabajos formales, seguros social y de salud. En el caso de los varones ambos son empresarios, con trabajos inestables y en muchos casos vulnerables. La mayoría de ellos trabaja dentro de la comuna, en la misma residencia o bien en comunas pericentrales bien conectadas y con buenos accesos lo que asegura un promedio de 14 minutos desde el lugar de residencia al trabajo. La condición de vulnerabilidad económica, social y familiar de los decadentes sea temporal, transitoria o impercedera re-articula sus prácticas espaciales y sus hábitos de consumos ajustados a sus nuevos salarios y a los lugares escogidos voluntaria e involuntariamente como espacios de residencia. El recurso de la proximidad por tanto, es altamente valorado aunque para algunos desplazarse hacia la periferia de altos ingresos constituye un recurso que permite realizar actividades de “ocio” y marcar distinciones sociales, a través de sus gustos, preferencias y lugares frecuentados.

Algunos decadentes urbanos establecen distinciones a partir de una movilidad de fin de semana replegada al cono oriente de altos ingresos, muchos frecuentan y realizan sus actividades de semana dentro del barrio o del centro de la ciudad, ya sea porque el trabajo es próximo, porque están desocupados y pueden realizar sus compras en comercios cercanos o bien, porque existe una oferta de equipamientos de servicios, educación, cultura, comercio que asegura el abastecimiento diario dejando libertad de decisión por desplazamientos de corta, mediana o larga duración. Frente a la condición social desmejorada los decadentes urbanos echan mano a una serie de estrategias y tácticas que les permiten aprovechar las ventajas de la centralidad, en especial, variada oferta de empleo, proximidad a los clientes y posibilidad de articular localización residencial y proximidad laboral. Algunos como Rita (caso n°8-6) o Edmundo (caso n°8-7) trabajan o realizan sus prácticas en la misma comuna. Otros trabajan en

comunas pericentrales bien conectadas vía metro, realizando trabajos vulnerables y flexibles en términos de horarios y tiempos:

---

*Trabajo en el Hospital Félix Bulnes, soy matrona. Me demoro treinta minutos en llegar al trabajo. A veces tomo el metro en Ricardo Cummings y me bajo en Quinta Normal. De ahí el Transantiago. Aunque, me gusta más caminar hasta la alameda, tomar Transantiago bajarme en Unión Latinoamericana y de ahí tomar un taxi hasta el hospital. En otras ocasiones tomo el auto, especialmente cuando tengo turnos y debo realizar actividades intercaladas, como llevar a mi hija a la escuela, el doctor, esas cosas (Anita, caso n°8-5).*

---

Las estrategias de Anita revelan las ventajas de la centralidad, en términos de optar por diferentes medios de transporte, combinar modos y establecer recorridos variables conforme al tiempo, atrasos, dificultades y los costos de su movilidad. El recurso del tiempo y de los ahorros como almorzar en el departamento son formas de hacer frente a una movilidad creciente dificultada por la nueva condición socioeconómica o por la inestabilidad laboral. El departamento y los atributos de la centralidad por tanto, son nodos y soportes fundamentales que fijan sus prácticas a la proximidad o bien, entregan libertad a sus desplazamientos:

---

*Mi departamento además, de casa es mi lugar de trabajo. A veces como acá para aborrar dinero. Cuando sale todo bien voy a varios restaurantes que disfruto (Edmundo, caso n°8-7).*

---

Desde la centralidad el recurso de movilidad apreciado es la “caminata”, aunque ésta puede complementarse con el uso del metro y en menores casos el Transantiago. Esto es similar a los transitorios y a los gentrifiers pioneros:

---

*Yo no tengo auto. A veces tengo que ir a Providencia, Apoquindo y para mí es más rápido andar en metro. Me muevo bastante en metro o Transantiago, taxi no lo uso, tendría que ser mucho. Es raro que me mueva en taxi. También me muevo bastante a pie, depende para donde vaya tomo metro o Transantiago. (Edmundo, caso n°8-7).*

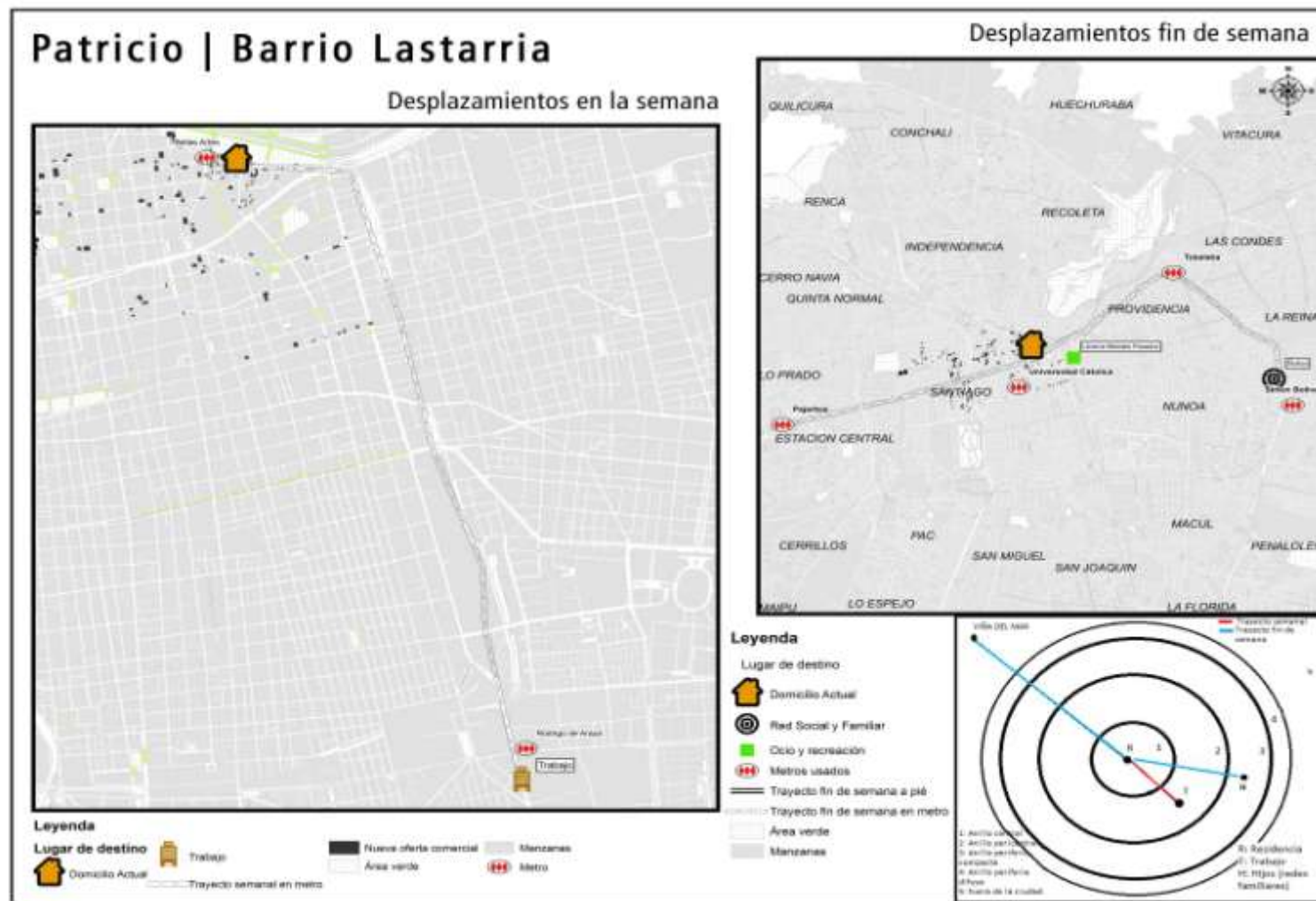
---

*Trabajo en una oficina en el metro Rodrigo de Araya, antes la tenía en Providencia. Tomo el metro Bellas Artes y tardo en llegar a la oficina como veinte minutos. Algunas veces combino con un taxi, o colectivo, (Patricio, caso n°8-3)*

---

Los lugares practicados durante la semana son el barrio y algunos sectores del centro donde realizan sus compras, visitan el cine o de vez en cuando frecuentan los cafés. La Figura 8- 11 resume las prácticas espaciales de Patricio (caso n°8-3) quien habita en el barrio Lastarria y trabaja en la comuna de San Joaquín, zona pericentral sur de la ciudad de Santiago. Durante la semana sus prácticas son pendulares del trabajo al departamento. Salvo ocasiones especiales Patricio visita en la semana la casa de sus hijos en Ñuñoa o bien, se reúne con algunos familiares en Providencia en torno a algún café del barrio Pedro de Valdivia. Las prácticas de semana de Patricio reflejan su condición de inmovilidad voluntaria, por tanto prefiere trabajar durante la semana y destinar el fin de semana a su segunda residencia en la ciudad de Con-Con donde vive con su nueva pareja. No frecuenta los cafés ni los locales comerciales y culturales del barrio Lastarria en el que habita, especialmente porque asegura que son costosos y que están pensados más para los turistas que para sus propios residentes. Cuando arribó al barrio en el año 2001 era asiduo a visitar sus librerías, cafés, entre otros sitios como museos, actividades que intercala en la semana con algunas visitas esporádicas de sus hijos, sin embargo el tiempo y la situación económica en la que se encuentran restringen sus visitas a las nuevas ofertas comerciales del barrio.

Figura 8- 11. Prácticas espaciales de Patricio, caso n°8-3 (Zona 2 Bellas Artes-Lastarria)



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010.

Desde los discursos y de las prácticas semanales de Patricio se observan a sujetos poco móviles que realizan trayectos lineales teniendo un alto uso del espacio de proximidad, ya sea el barrio o el centro histórico en general. Se trata de grupos con movilidad social descendente, con un capital y una propensión de movilidad menor, con bajos ingresos y con una movilidad limitada a esta nueva situación y con una aptitud a una movilidad reducida.

#### 8.4.2. Prácticas espaciales de “apertura al exterior” durante el fin de semana

Para algunos individuos habitar en espacios centrales se convierte en un pivote que les asegura proximidad a todos los puntos de la ciudad. Algunos optan por una movilidad a pié asociada a que sus actividades se encuentran próximas al lugar de residencia o bien, como capital y recurso frente a una condición económica desmejorada o vulnerable. Los lugares practicados por los decadentes tienden a una polarización espacial. De un lado, un número importante de ellos busca durante la semana habitar espacios de proximidad a su residencia, del otro lado la movilidad de fin de semana se produce fuera del lugar central, ya sea por ocio, visita a amigos o redes familiares. En las Figura 8- 12 y Figura 8-11 se resumen las prácticas espaciales de semana y de fin de semana de Rita (caso n°8-6) y Edmundo (caso n°8-7) reforzando así, la movilidad de proximidad semana y por lejanía durante el fin de semana vistas también a través de las prácticas de Patricio.

Las prácticas espaciales de los decadentes urbanos y en especial, las de Rita y Edmundo (Figura 8- 12 y Figura 8-13) reflejan a individuos cuyas prácticas están limitadas por su actual condición socioeconómica o bien, a sus preferencias de ver la centralidad como un recurso de proximidad semanal y material que no se condice con sus prácticas de fin de semana asociadas a las visitas a los malls del cono oriente de altos ingresos localizados a más de 12 kilómetros de su lugar de residencia. Se trata de sujetos sociales que por un lado, reducen el peso de movi­lidades de corta distancia por trabajo o comercio semanal y de otra parte, optan y aumentan su potencial y de movilidad a partir de sus gustos, preferencias o bien, por la necesidad de frecuentar espacios que antiguamente visitaban, donde viven o vivían sus redes sociales y familiares. Un motivo frecuente de práctica dentro de la ciudad de Santiago y fuera del centro o barrio de vida es la visita al malls Alto Las Condes, Jumbo del Alto Las Condes y el Parque Arauco y las visitas esporádicas a familiares y amigos que habitan el sector de altos ingresos de la ciudad. Se confirma así, que los lugares de mayor importancia son aquellos que los remiten a su antigua condición socioeconómica o bien, a sitios que son signos de estatus social pese a que existen excepciones, especialmente el relato de los adultos mayores que llevan más de quince años viviendo en el barrio.

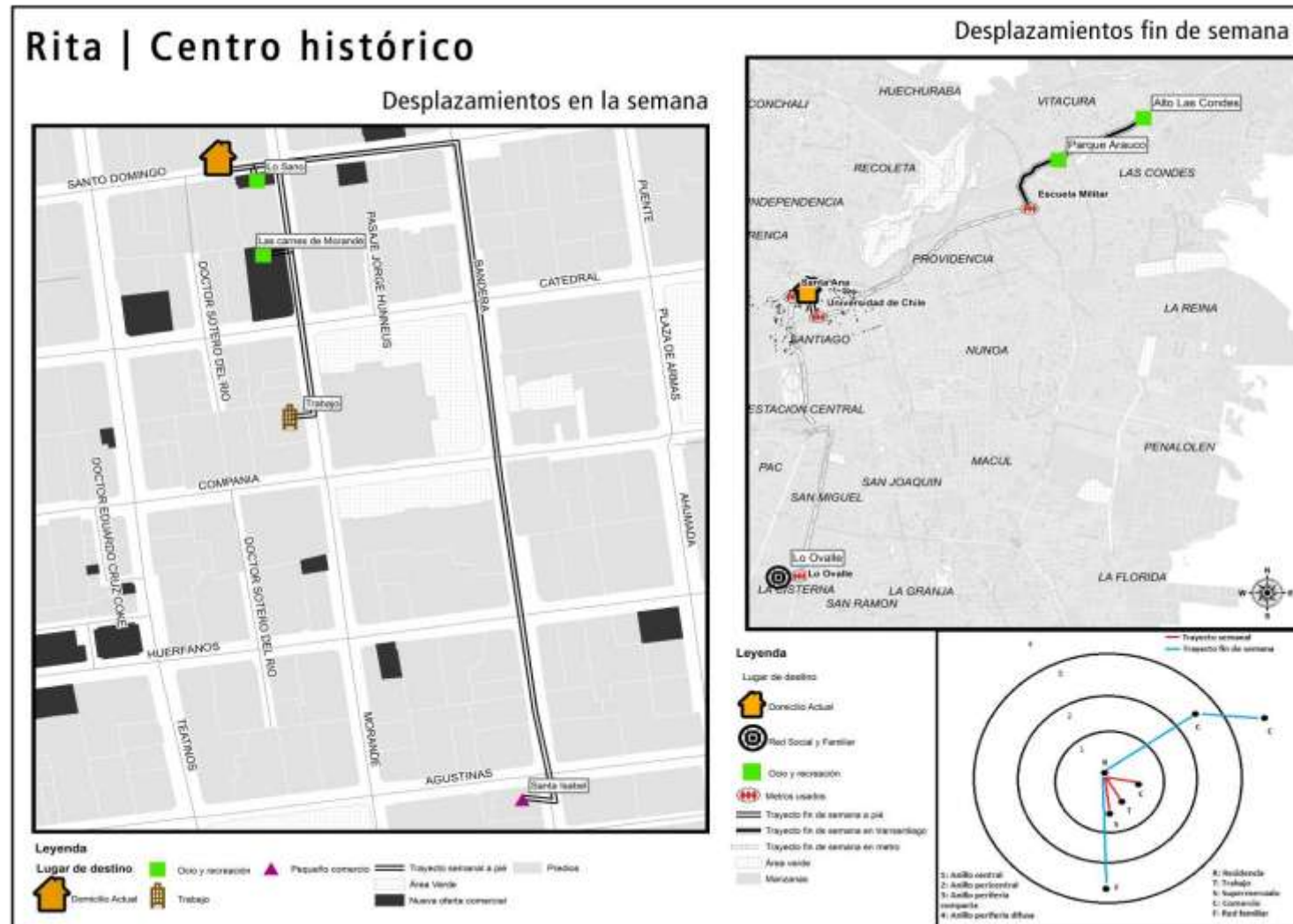
---

*La experiencia de vivir en Las Condes fue maravillosa, nunca hubo rose con mis amigos, al contrario, muy buena relación. Visitábamos mucho los restaurantes de ese sector. Íbamos al Jumbo del Alto..nos pegábamos una vitrinear...tomábamos mucho café.. Íbamos al Alto en un local que se llamaba.....afuerita del Buenarotti que ahora no está: “Al toque”. Después pasábamos al Jumbo y en verano nos íbamos a Reñaca, Santo Domingo, o a la Serena“. (Edmundo, caso 8-7).*

*El Parque Arauco no me gusta tanto, me gusta más el Alto Las Condes, porque los espacios son mejores. Me gusta la gente del Alto Las Condes y tengo mis rincones. Me gusta el Moka del Alto Las Condes, porque el té es diferente, es un detalle (Rita, caso 8-6).*

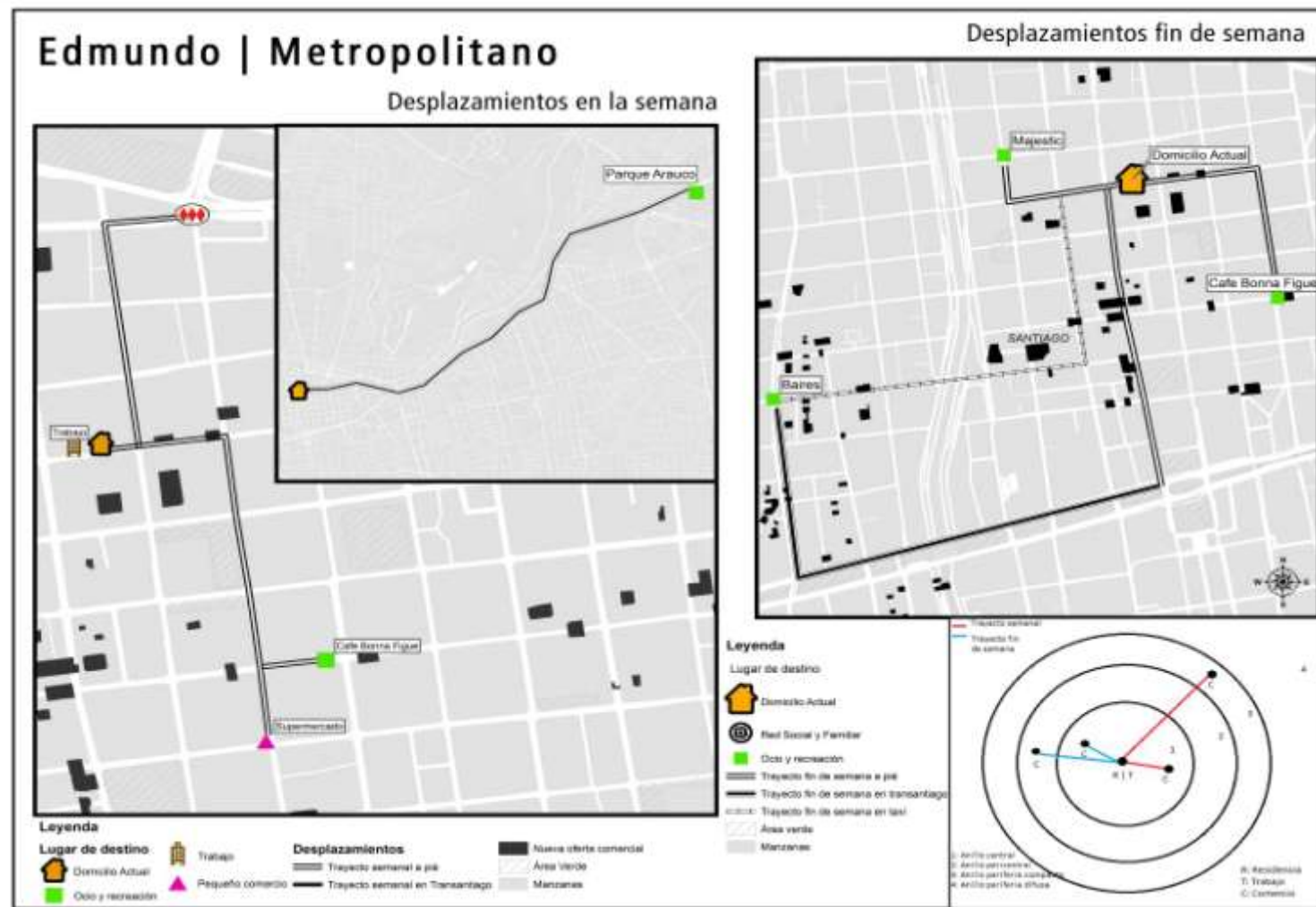
---

Figura 8- 12. Prácticas espaciales de Rita, caso n°8-6 (Zona 1 Centro Histórico)



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010.

Figura 8- 13. Prácticas espaciales de Edmundo, caso n°8-7, (Zona 1 Centro Histórico)



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-agosto 2010.



Rita y Edmundo (Figura 8-12 y Figura 8-13) visitan el malls Parque Arauco o Alto Las Condes sitios que los acercan a lugares que para ellos además de aproximarlos a sus antiguas residenciales y espacios frecuentados reflejan estatus y posición social, junto con ser marcadores de gustos y distinción social entre sus vecinos de edificio. Rita y Edmundo toman el Transantiago en el centro de Santiago para visitar algunos fines de semana el Mall Alto Las Condes. Anita, por el contrario, usa el auto los fines de semana para viajar « en efecto túnel » vía autopista Costanera Norte al Jumbo del mall Altos Las Condes que a su juicio asegura mejores y más económicos precios y calidad en sus productos y a su vez, porque aprovecha de reunirse con su madre o alguno de sus hermanos.

---

*Me encanta ir al Jumbo del Alto, hay diversidad, mejor calidad, aunque hay precios un poquito más caros, además que así aprovecho de visitar a mi mamá o hermana que viven cerca (Anita, barrio Brasil, caso n°8-5).*

---

Para otros, visitar los centros comerciales del sector oriente les recuerda los olores, colores y sabores de un pasado económico que no tienen:

---

*Me gusta el Moka del Alto Las Condes, porque el té es diferente, es un detalle. Me gusta más el sándwich. No voy mucho tampoco, es relativo, porque le doy prioridades a otras cosas. (Rita, caso 8-6).*

---

En un gran número los decadentes urbanos aprecian o aspiran a formas culturales elevadas como la ópera, la música clásica, la visita al teatro municipal, entre otras « distinciones de estilo tradicional » (Chaney, 1996:52):

---

*Me encanta ir al Municipal, aunque ahora puedo visitar también el Teatro Municipal de las Condes. (Anita, caso 8-5).*

*Me gusta la música. Me gustaría volver a visitar el teatro municipal, pero no me alcanzan los recursos (Rita, caso 8-6).*

*Mis pasatiempos los destino mucho al teatro, cine, música, ballet, ópera. Voy cuando puedo, cuando tengo las lucas disponibles. La ópera hay días que es barata..pero he llegado tarde a comprar. Teatro he ido poco. Voy a Providencia en Santa María al teatro San Jines.....al concierto.voy al Baquedano...y trato de ir a la Plaza Ñuñoa.....el Arena Santiago, cuando vi a la Sara Braman...soy una fanático de ella, lo mejor que he visto en mi vida (Edmundo, caso 8-7).*

---

A pesar de que los recursos son escasos o son variables para algunos de los entrevistados el gusto por el arte, la cultura, la música son marcadores de poder y estatus, no obstante, la periodicidad de éstos en sus prácticas cotidianas dependen o están limitadas por sus ingresos. El cono oriente de altos ingresos también constituye para algunos un espacio de proximidad a sus redes familiares y sociales o bien, a equipamientos como malls y supermercados. La visita a los hijos, amigos o parientes es fundamental durante el fin de semana siendo los modos de transporte usado Transantiago o metro.

---

*Yo voy siempre para arriba para Las Condes, porque mis hijos viven por allá y también voy al Hospital de la fuerza aérea. Antes tomaba la micro aquí...aquí mismo....y me dejaba en la puerta del hospital y sin bulla, sin apretujamiento ni nada, nos sobraban las micros que iban para arriba. Ahora hay una sola micro, el Transantiago no es ideal, yo los sufro por eso lo digo (Eleonora, caso n°8-2, Bellas Artes).*

*Tengo amigas que viven en el barrio alto, las visito el fin de semana. Tomo el metro o a veces mi hija me viene a buscar en su auto. (Mirna, caso n°8-1).*

---

---

*Mi hija vive en Chicureo. No las visito siempre, porque es lejos, pero cuando voy mi hija me viene a buscar el viernes y me voy hasta el domingo. Es difícil irse del centro a Chicureo. (Gloria, caso 8-4).*

---

Para los adultos mayores el uso del Transantiago en sus desplazamientos de largo alcance se ha complejizado por sus nuevos recorridos, a veces desconocidos por los entrevistados o bien, porque su distribución interior dificulta la movilidad de las personas de mayor edad. El uso del metro también ha generado conflictos para otros entrevistados, en especial, porque son más demandados y porque en algunas estaciones no está facilitada la movilidad para aquellos que tienen discapacidad:

---

*Subirse y moverse dentro del Transantiago puede ser una odisea (Mirna, caso 8-1).*

*Las micros van llenas, apretujada y bueno.....He tomado en diferentes boras y siempre están llenas. Tengo la suerte que siempre me voy centrada. Poco ocupo el metro. A mí no me sirve porque el metro no llega la Fach. A mí no me interesa el metro. Me carga irme en el metro porque en muchas partes no hay ascensor. Me cuido las piernas. (Eleonora, caso 8-2).*

---

Al estar sus redes sociales y familiares localizadas fuera del espacio de proximidad la organización de los desplazamientos cotidianos es fácil y no depende de una red familiar. Se trata de personas solas cuyas redes sociales o familiares en muchos casos son visitadas ocasionalmente. A su vez, el uso de las tecnologías de información no está presente en estos grupos, salvo dos excepciones de pequeños empresarios para quienes la comunicación diaria con sus clientes es fundamental:

---

*Todas las mañanas lo primero que miro en internet son mis correos electrónicos. Organizo mis recorridos y a los clientes que voy a visitar a partir de sus propuestas. Recuerda que soy corredor de propiedades, tengo mi propia empresa y es fundamental estar bien informado (Edmundo, caso 8-7).*

*No soy muy tecnológico. Mi computadora es normal pero de gran utilidad. Mi celular me parece también normal, aunque cuando voy en el metro coordino algunas reuniones vía los mensajes que llegan a mi celular (Patricio, caso 8-3).*

*El gran aparato tecnológico que tengo es mi i-phone. Es fundamental para mi trabajo, me coordino con médicos y pacientes. (Anita, caso 8-5).*

---

Los decadentes urbanos más allá de la etapa del ciclo de vida en la que se encuentren están marcados por una trayectoria socioeconómica y familiar vulnerable que puede ser transitoria o permanente. Ella permea, limita o bien ancla sus prácticas espaciales a los lugares recorridos a lo largo de su vida y a la intensidad de sus movimientos residenciales. En cada uno de los relatos existen trayectorias personales y recorridos residenciales asociadas a diferentes comunas del cono oriente lo que da sentido a sus prácticas espaciales, especialmente porque en la mayoría de los casos ahí están sus vínculos sociales y familiares. Es esta última condición, la que hace similares a los decadentes respecto a los transitorios, en el sentido de que ambos tipos de habitantes tienen fuertes prácticas espaciales de fin de semana asociadas a los lugares que son parte de sus trayectorias personales y familiares.

Las prácticas de movilidad cotidiana tanto semanal como de fin de semana de los decadentes urbanos nos hablan de cambios en la relación espacio y tiempo, expresada en una movilidad de proximidad durante la semana y una apertura al exterior asociada a la localización de redes sociales y familiares en la zona oriente de altos ingresos dentro de la ciudad. Esto último se asemeja a lo que Orfeu J-P (2004) define como aptitud a la movilidad, es decir, pese que los

decadentes están en una condición de vulnerabilidad económica, social o familiar temporal o permanente ellos tienen una aptitud de ser móviles en aquellos sitios que definieron sus trayectorias y recorridos residenciales, sociales y familiares. Usan los comercios del centro para satisfacer sus necesidades básicas o bien, porque algunos trabajan dentro de él, sin embargo esta condición de inmovilidad en sus prácticas espaciales está asociada a que sus estrategias y recursos de movilidad están concentrados en aquellos sitios donde habitan sus redes sociales y familiares, o bien en los espacios habitados a lo largo de su vida.

El centro y el barrio son por tanto, anclas y nodos a partir de los cuales articulan sus movi­lidades y la vivienda, en el pivote principal que asegura las prácticas. A su vez, el estatus de propietarios compensa su condición de vulnerabilidad económica. Su movilidad no sólo puede observarse en función de lo que los individuos hagan dentro o fuera de su barrio, también cuenta lo que se hace fuera, en la ciudad o en lugares distantes o en la vivienda” (Authier, 2008:36). Los decadentes urbanos no practican el barrio como sí lo hacen los gentrifiers tanto pioneros como sucesores, y en menor medida algunos transitorios. Los decadentes dada su condición de vulnerabilidad no son parte de los ritmos y de la renovación de sus barrios, más bien se localizan ahí porque es la mejor alternativa residencial frente a la situación económica desmejorada. Tampoco les interesa establecer sociabilidades por cuanto ellas se ubican principalmente en el cono oriente de altas rentas. El barrio como constructo socio-espacial, como espacio de las frecuencias y las relaciones sociales es para algunos reconocidos, principalmente para quienes viven en Bellas Artes o Brasil, en cambio quienes habitan el Centro Histórico no hacen referencia a ningún barrio, más bien a un espacio central en el que mantienen vínculos laborales o económicos. Sus relaciones sociales están fundadas en los lugares de orígenes o bien, en sus antiguos espacios de residencia.

En sectores como el Centro Histórico, Bellas Artes y Brasil los decadentes urbanos mantienen relaciones de sociabilidad fútiles, en algunos casos están asociadas a la ayuda mutua al ser personas de la tercera edad que viven en departamentos y en menores casos, existen relaciones más intensas con algunos residentes de sus edificios o barrios a los cuales conocieron con el paso del tiempo, en una situación compleja como el terremoto del 27 de febrero del 2010 o bien, a medida que usaron los equipamientos interiores. Finalmente, su barrio o zona de residencia no constituye el universo socio-espacial más invertido por los decadentes urbanos, al contrario se invierte más tiempo y compromiso en visitar otros espacios de la ciudad durante el fin de semana. Tampoco se reconoce un uso intenso y privilegiado del barrio, éste surge como unidad material y monetaria ante una situación económica desmejorada. Hay por tanto, una separación radical y polarizada entre el uso del barrio o del centro en un sentido utilitario y su vida fuera de éste en términos sociales.

### **Conclusión: “Soñando el regreso, volviendo a la etapa dorada”**

El discurso común de los decadentes es de un tiempo pretérito de mejor pasar que el actual, sin importar que tan pasado fue esa etapa “dorada”, hay un dejo de añoranza implícita y melancólica que está ambientada no sólo en gustos, también en lugares comunes que remarcaron el estatus de esos días que actualmente se vuelven lejanos tanto en el tiempo como en el espacio. Por lo mismo, ser decadente puede ser una etapa terminal de un proceso en el que pese a las añoranzas se trataría de volver al tiempo pasado, no tanto como una nueva etapa sino como la imitación de esa gran época dejada. En ese contexto común, el anclaje con los barrios de la comuna de Santiago son lo más cercano (o lo menos malos) en diseño, historia y

estatus de lo que abandonaron por sus historias personales a menor precio y con una cercanía que fomenta el ahorro en transporte cotidiano. Muchos de los decadentes urbanos están conscientes de que una nueva movilidad residencial ascendente es algo difícil de llevar a cabo por tres razones, en primer lugar porque la gran mayoría de ellos son propietarios de sus viviendas y pese a que algunos no se imaginan viviendo toda su vida en su departamento, no ven fácil su cambio a otro lugar. Una segunda razón es que tienen la convicción de que no es fácil recuperar la situación económica pasada en especial en las mujeres de mayor edad y por lo mismo, como tercer factor muchos de los entrevistados en esta situación sienten que se encuentran viviendo una etapa terminal de su ciclo de vida, mientras los más adultos esperan un cambio que los haga recobrar el estatus. Pese a su condición “predeterminada” hacia su situación pasada, son habitantes que asumen sus quehaceres cotidianos dentro de los barrios en que residen, reconocen el encanto de los elementos comunes que no necesariamente poseían los lugares que habitaron en su época “dorada”.

Muchos no pensaron vivir en el centro, fue un lugar que se evitaba o que en algunos casos se tuvo una relación como lugar de consumo esporádico, pero en su actual asentamiento han descubierto las funcionalidades que presenta dentro de la ciudad como lugar residencial. Más que una sensación de que “no queda otra que quedarse acá” el uso del barrio que los decadentes hacen comienza a adoptar rutinas comunes, en términos de menor escala, ya sea para compras menores diarias o por elementos. Gran parte de los decadentes de la tercera edad ya están asumidos en que su asentamiento en el barrio puede ser terminal, una nueva movilidad se complica por la propia fragilidad que el ciclo de vida posee en términos de salud y en el ámbito económico. Esta vulnerabilidad se compensa con el confort que dan los barrios a los residentes de mayor edad. No es el mismo caso de los decadentes más jóvenes, que su fragilidad depende más del estado económico, (y en cierto modo anímico) que poseen en el momento actual. Por una parte un deseo por su situación pasada y un deseo por retornar a dicho período, sin tener los elementos económicos o afectivos que logren dicho propósito, en ellos la edad y la salud son elementos que impiden seguir soñando con ser propietarios de su vivienda en un sector que sea más acomodado, o dicho de otro modo de “rearmar su vida” como ellos la conciben. Ser decadente o con una trayectoria socioeconómica en descenso responde a un estado personal en la historia que se traduce de alguna manera en un desahucio urbano de las personas de la tercera edad, o a un estado de latencia personal en los adultos que por motivos económicos no permite el “revivir”. El ciclo de vida sería el elemento que diferencia las proyecciones de permanencia en los barrios. Pese a ello, sus condiciones de vida decadentes urbanos en la mayoría de los casos se equipara en términos económicos con el del resto de quienes habitan los lugares, por muy mal que ellos parezcan estar muchas veces su condición es mejor que otros tipos aquí estudiados. A diferencia de los transitorios y precarios urbanos, los decadentes no tienen en su cabeza estar de paso, más bien buscan anclarse y arraigarse a una situación económica que hasta el momento es parte del recuerdo urbano, social y familiar.

Revisando los discursos de los decadentes urbanos se observa en la mayoría de ellos la necesidad de pertenecer a una clase social y a un espacio geográfico del que se siente parten. No obstante, en sus recorridos y trayectorias residenciales para muchos de ellos vivir en el barrio alto constituyó una etapa fugaz sometida a una vulnerabilidad económica que quedó al descubierto al momento de una ruptura o conflicto matrimonial o bien, después de la quiebra de una empresa generada por muchos años con gran esfuerzo. Es la necesidad de buscar distinción de separarse del otro, lo que lleva a acuñar el título de “siúuticos” propuesto por

Oscar Contardo (2008) al momento de analizar a la sociedad chilena. Algunos decadentes urbanos se aproximan a la conceptualización de Contardo en especial, porque son individuos que buscan tomar distancia social y espacial, de promoverse socialmente, o bien de establecer una “estrategia de escalamiento pretendiendo imitar códigos, gustos, o prácticas cotidianas que los acercarán al plano de aquellos a quienes quiere imitar o en el más ambicioso de los casos, lo harían parte del grupo al que sueña pertenecer” (p.24) o al que en un momento de su ciclo de vida perteneció. Siútico surge como “artillería para repeler el ascenso” (ibid):

---

*« El siútico entra en escena o irrumpe, se infiltra, imita, trepa y obedece. Nunca combatirá abiertamente al fuerte, como sí lo hará al roto porque su objetivo es acercarse al aristócrata, que lo confundan con él, ser aceptado en su mundo. El roto es a barbarie lo que siútico es a civilización » (p.24).*

---

Los decadentes urbanos podrían asimilarse a los “profesionales jóvenes o adultos marginados” (Nathalie Chicoine y Damaris Rose 1998, citado por Authier, 2008:16), ya que se encuentran en una condición de precariedad en el sentido profesional, económico e incluso familiar. Viviendo en diferentes barrios patrimoniales del centro encuentran protección y estabilidad residencial, al igual que barrios como Bellas Artes, Lastarria e incluso Brasil, les permite reafirmar una condición económica pasada disfrazada dentro de zonas de renovación residencial y de arribo de nuevos capitales comerciales. Sin embargo, participan muy poco o de forma limitada a la vida de barrio. Son críticos de la nueva oferta comercial y de los habitantes que arriban, especialmente los más jóvenes, los arrendatarios para quienes el centro podría constituir una etapa en su ciclo de vida.

---

## CAPITULO 9. Los Precarios Urbanos

---

### Introducción

Reconociendo que los precarios urbanos no corresponden al objeto central de la tesis el siguiente capítulo es un relato general de sus características como residentes de las áreas de estudio, y el rol que ellos asignan al centro de Santiago a partir de sus prácticas espaciales tanto en la comuna y barrio de residencia, como en otros lugares de la ciudad. La mayoría de los precarios están representados en migrantes latinoamericanos, especialmente peruanos. Algunas entrevistas están inscritas en el marco del proyecto METAL-ANR (2009-2010). Existen otras investigaciones como las de Stefoni (2004), Torres e Hidalgo (2007), Luque (2007), Valenzuela y Yáñez (2008), Granados (2010), Granados y Yáñez (2011), entre otros que explicitan las trayectorias residenciales y familiares de los migrantes latinoamericanos, en especial de los peruanos que llegan a la ciudad de Santiago y al centro de la ciudad. Ante eso el capítulo se estructuró en cuatro apartados: el primero de ellos describe sus principales rasgos, en cuanto a historia familiar, económica y profesional. En segundo lugar se revelan los criterios que guiaron sus elecciones residenciales centrales. En la tercera parte se describen sus prácticas espaciales y finalmente, en el cuarto se presentan sus principales proyecciones residenciales ya sea en la ciudad de Santiago, en otra región o bien, otro país.

Incorporar a los precarios como otro de los grupos sociales que ingresan a la comuna de Santiago en los últimos diez años se efectuó bajo la lógica de comprender el centro como un mosaico socio-espacial en el que conviven procesos diferentes y grupos sociales distintos. Una manzana puede ser objeto de renovación urbana, dos cuadras más allá domina la tugurización y el hacinamiento asociado principalmente a la condición de vulnerabilidad económica, laboral y social de los precarios urbanos.

## 9. ¿Quiénes son los precarios urbanos?

Desde los años noventas y con mayor fuerza después del año 2000 diferentes barrios de la comuna de Santiago en procesos de transformación y renovación urbana no sólo acogieron a habitantes de ingresos similares o superiores a la población preexistente, también fueron objeto de elección de grupos sociales de bajos ingresos –nativos del país y migrantes latinoamericanos- para quienes la centralidad cobra un nuevo sentido funcional, material y socio-espacial. Esto último constituye un hallazgo significativo que va más allá de las categorías socio-ocupacionales descritas en el capítulo 3, y de las manzanas que concentran un mayor número de dirigentes y grupos medios. Dentro de una misma manzana conviven hoy diferentes clases sociales lo que en la perspectiva de Harvey (1973) correspondería una justicia social redistributiva del territorio donde todos los individuos tienen derecho a ocupar las mismas geografías o bien, como diría Soja (2008) sería una contribución al bien común y al mérito” (p.166) en términos de maximizar las posibilidades de ocupación de los territorios más privilegiados, en especial para los segmentos más pobres y más vulnerables.

### 9.1. Sus principales características

Como precarios urbanos se denominaron a personas de ingresos inferiores respecto a la población preexistente, trabajadores en su mayoría “no calificados” que habitan en zonas tugurizadas próxima e incluso, colindantes a las áreas de renovación urbana y verticalización estudiadas en la tesis. Se localizan preferentemente en los barrios Brasil-Yungay, Centro Histórico y de forma dispersa, en la zona Santa Isabel (Figura 9- 1).

Figura 9- 1. Patrón de dispersión de los Precarios Urbanos



Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-Agosto 2010.

Tal como aseguran Torres e Hidalgo (2007) el patrón de concentración de los migrantes, especialmente en la zona poniente de la comuna de Santiago (barrios Brasil, Yungay, Centro Histórico) radica en la oferta de viviendas deterioradas, en condición de arrendamiento y hacinamiento y a precios comparativos respecto a otros lugares de la ciudad. Los precarios representan la nueva geografía social de áreas centrales como la comuna de Santiago. A partir de los ellos, se comprenden los procesos de desigualdad y relegación no son exclusivas a una zona de la ciudad, el centro histórico desde los estudios de la Escuela de Chicago constituyen espacios que actúan como anclas para los segmentos de más bajos ingresos, de un lado, porque existe un parque de viviendas que se ajusta a sus necesidades e ingresos, del otro porque dentro de él encuentran oferta de empleos o formas de conectarse con el resto del sistema metropolitano.

La presencia de los precarios tampoco es un fenómeno nuevo, lo diferente es la masividad del fenómeno migratorio para el caso de la comuna de Santiago, el poder de transformación en la estructura urbana y la búsqueda de espacios de integración y adaptación dentro del centro (Granados y Yáñez, 2011). Diferentes estudios (Hidalgo, 2002, Hidalgo et al, 2003; Carrión y Handley, 2005, Rojas 2005), entre otros observaron procesos de tugarización y hacinamiento desde la década de los sesentas ya sea en Santiago de Chile, Quito, Ciudad de México, entre otras. Para el caso particular del centro de Santiago el proceso está marcado por el abandono de las clases medias altas y altas abriendo la puerta así a un intenso proceso de filtraje social dominado por movimientos internos de segmentos de bajos ingresos, así como también de migrantes interregionales para quienes el centro de Santiago era el espacio de ilusión y del progreso económico entre los años treinta y cincuentas (Castillo e Hidalgo, 2007). La tugarización y el filtraje social de algunas manzanas del centro hoy están marcadas por la llegada de nuevos habitantes, en especial migrantes latinoamericanos en un proceso de movilidad internacional significativo e inédito para Chile desde el año 2000. La comuna de Santiago empieza a recibir inmigración transnacional de forma significativa, en especial de migrantes peruanos. De acuerdo a Luque (2007) existen en el centro urbano y en Chile en general diferentes factores que explican la llegada masiva de migrantes peruanos desde los años noventas, entre éstas, la existencia de un centro urbano que pierde población, hospedajes de bajo costo, transporte económico, apertura democrática del país, situación de inestabilidad política y económica del Perú<sup>52</sup>, especialmente antes del año 2000 y estabilidad política y económica en Chile. Por ende, preguntarse dónde, cómo y por qué se asientan en el centro de Santiago es pertinente.

## 9.2. Ciudadinos en condición de vulnerabilidad laboral y económica

Si bien los migrantes latinoamericanos, y en especial los peruanos constituyen una agregación de familias e individuos pobres que viven en condiciones de pobreza y marginalidad, ellos no cumplen con un requisito esencial propuesto por Wacquant (2010) a la hora de describir tanto el gueto de los años cincuentas como así también, en la figura del hipergueto de los años ochentas y noventas. En su discusión el sostiene que más que representar una agregación de personas lo más característico del gueto es que actúa como una “configuración espacial, composición institucional y demográfica” (p.39) o bien, una “forma institucional, es decir, una cocatenación particular y basada en el espacio de mecanismos de encierro y control

<sup>52</sup> De acuerdo a Ducci los factores que marcaron la migración peruana a Chile están asociadas a la situación económica, política y social que vivió Perú durante las administraciones de Alan García (1985- 1990) y Alberto Fujimori(desde el año 1990-2004).



etnoraciales” (p.42). Sin embargo, los lugares donde habitan los migrantes se mezclan con otros procesos como la renovación, el reciclaje y el deterioro, pero también constituyen espacios de contacto entre inmigrantes y residentes locales y dentro de la centralidad se produce toda una “institución informal de redes sociales organizadas por inmigrantes y que funcionan como una fuente de ayuda en cuanto a movilidad y transferencia de información” (Granados, 2010:164). Ellos no desarrollan un conjunto de instituciones físicas que actúen como escudo protector de las instituciones dominantes de la sociedad (Wacquant, 1991) pese a que algunos migrantes peruanos han generado algunas asociaciones de apoyo en la formalización de su estadía en Chile, o bien en la búsqueda de trabajo y residencia. Más bien su segregación espacial es del tipo “enclave” dentro de la centralidad, por tanto pese a estar interiormente marginados y viviendo en condiciones de precariedad, están insertos en un espacio central que asegura acceso a equipamientos educacionales, comerciales y culturales.

Los precarios (Tabla 9-1) comprenden a personas en situaciones inseguridad laboral, económica, familiar y social, aunque esa condición de vulnerabilidad es diferente a la de los decadentes urbanos, en especial porque sus orígenes sociales son más bajos, y en segundo lugar por su condición de migrantes algunos habitando de manera informal en el país. Los menores tienen trabajos formales aunque el rasgo más característico de éste grupo es que acceden a trabajos informales o independientes como fuente de ingresos. Otros en cambio, dependen de trabajos complementarios que realizan durante el día y también el fin de semana siendo bi-aborales por necesidad y no por opción como algunos gentries. Mayoritariamente, están representados por migrantes, aunque existen dos casos de nativos o chilenos todos habitando en condiciones desmejoradas, la mayoría hacinados en viviendas precarias y/o deterioradas.

**Tabla 9- 1. Características de los Precarios Urbanos**

Nº	Barrio	Nombre	Nacionalidad	Llega a Chile	Llega al barrio	Edad	Ocupación	Composición Hogar actual	Ingreso Per cápita (aprox.)	Tenencia actual
9-1	Centro	Hernan	Colombiano	2009	2009	50	Trabajador independiente	Vive solo	350.000	Arrendatario
9-2	Centro Histórico	Beatriz	Ecuatoriana	2005	2005	37	Vendedora de productos diversos en el centro	Vive con pareja	300.000	Arrendatario
9-3	Santa Isabel	Blanca	Chilena		1998	67	Jubilada	Vive sola	85.000	Arrendatario
9-4	Santa Isabel	Juana	Peruana	2007	2007	41	Comerciante, arrienda un	Vive en pareja, 2 hijos	150.000	Arrendatario
9-5	Santa Isabel	Carla	Peruana	1999	2000	29	Comerciante, arrienda un	Vive en pareja, 2 hijos	166.667	Arrendatario
9-6	Brasil	Wilmer	Colombiano	2010	2010	32	Trabajador contratista	Vive solo	380.000	Arrendatario
9-7	Brasil	Roger	Peruano	2003	2003	25	Acomodador de autos y dueño de	Vive con sus padres	370.000	Arrendatario
9-8	Yungay	Carmen	Peruana	1997	2002	46	Asesora del hogar en cono oriente	Vive en pareja, 2 hijos	145.000	Arrendatario
9-9	Yungay	Lizbeth	Venezolana	2000	2000	46	Masajista particular	Vive en pareja, 2 hijos	93.333	Arrendatario
9-10	Yungay	Verónica	Chilena		2006	45	Cocinera de un restaurante	Separada con 3 hijos	370.000	Arrendatario

Fuente. Contreras, Y. entrevistas en profundidad, Marzo 2009-Agosto 2010.

Lo primero que revela la Tabla 9- 1 es el origen de los colectivos analizados: un número significativo de ellos son peruanos (cuatro personas) seguido de tres chilenos, dos colombianos

y una mujer ecuatoriana<sup>53</sup>. Sus edades fluctúan entre los 25 y 64 años aunque la mayoría tienen menos de 46 años. Corresponden a trabajadores no calificados, algunos con empleos formales aunque la mayoría es informal e independiente. Existen algunos casos de bi-laborales para quienes la flexibilidad laboral se convierte en un atributo que asegura ingresos superiores y mejora el acceso a la oferta de alojamientos dentro de la centralidad. Se localizan de manera dispersa en ciertas manzanas de los barrios objetos de estudios, especialmente en la zona Santa Isabel (1 chilena, 2 peruanos), seguido por los barrios Yungay, conglomerado de fuerte presencia migratoria más diversa en términos de origen respecto a otras zonas como Centro Histórico, Santa Isabel y Centro Histórico. Respecto a la llegada al país y al barrio, la mayoría llega después del año 2000 siendo para la mayoría el centro el primer lugar de residencia en la ciudad de Santiago, al tener contactos preexistentes. Existe tres casos de personas que llegaron antes del 2000: Carmen (caso 9-8) llega en 1997, Carla (caso n°9-5) en 1999 y, finalmente Lizbeth (caso n°9-9) en el 2000. Todos los entrevistados que son migrantes manifestaron que era la primera vez que migraban desde sus países. Finalmente, el ingreso promedio de los hogares es fluctúa entre los \$85.000 pesos chilenos (US\$ 189) y los \$380.000 (US\$ 845), aunque Roger (caso n°9-7) asegura que en su trabajo como acomodador de autos y como dueño de un ciber-café hay meses en los que gana más de 1 millón de pesos (US\$2.200). Las diferencias en el monto dependen principalmente de la cantidad de trabajos que posee la persona y el rubro en el cual se desenvuelven. Wilmer (caso n°9-6), por ejemplo quien comparte gastos con su hermano y una señora chilena en el barrio Brasil, cuenta hoy en día con empleos esporádicos que le reportan cerca de \$200.000 pesos chilenos (US\$ 445).

---

*“El ingreso promedio mensual no lo puedo calcular, es muy variable, yo vivo con mi hermano los fines de semana, pero no se no puedo calcular porque mi hermano también tiene trabajos como el mío por objetivo cumplido, yo debo ganar como 200 mil mensuales” (Wilmer, colombiano, barrio Brasil, caso n°9-6).*

---

La conformación de los grupos familiares se estructura en la mayoría de los casos entorno a la figura de padre, madre e hijo aunque en el caso de los chilenos se trata de estructuras familiares diferenciadas: una mujer separada (Verónica, caso n°9-10) y una viuda (Blanca caso n°9-3).

La Tabla 9-1 invita además, a una reflexión sobre el estatuto de ocupación de la vivienda de los precarios quienes mayoritariamente acceden al alquiler de antiguas propiedades cuyos propietarios en algunos casos habitan en otros sectores de la ciudad o del país, dejando en manos de administradores –algunos residentes del inmueble- la forma de ocupación del inmueble. Las viviendas se caracterizan por condiciones de habitabilidad exigua y precaria algunas incluso, reducidas a sótanos, subterráneos y a espacios sin ventilación. Los precarios se localizan en las manzanas “menos privilegiadas” por el proceso de renovación urbana. Se trata de habitantes que acceden al mercado de la vivienda usada siendo el alquiler la modalidad masiva de ocupación asociado al negocio inmobiliario de los nuevos conventillos, existiendo en su interior un mercado de piezas y habitaciones que subarriendan los migrantes (Torres e Hidalgo, 2007). A su vez, habitar en condición de hacinamiento dentro de antiguos inmuebles, pasajes o conventillos responde a la “acción deliberada de los antiguos propietarios de casas ubicadas en la zona céntrica de Santiago quienes la subdividieron y comenzaron a alquilar las habitaciones en forma separada” (Hidalgo, 2002:85) y, no es un fenómeno nuevo más bien, es parte del ciclo de vida urbano de los espacios centrales. Ya lo reveló Hidalgo (2002) y Castillo e

---

<sup>53</sup> La tesis de Granados (2009) revela que la mayor presencia de inmigrantes localizados en la comuna de Santiago, están “representados por un 69%, de los cuales un 57% son peruanos, 9,3% Ecuatorianos y 2,4% Colombianos y únicamente un 0,3% de presencia de inmigrantes de origen Dominicano (Censo 2002)” (p.69).

Hidalgo (2007) al estudiar las características de los conventillos y el hábitat popular desde el siglo XIX. Lo interesante, es que la mayoría de los precarios ocupa y habita los mismos espacios donde en otras épocas habitaron segmentos de bajos ingresos. Lo diferente, es que dichos espacios son habitados en la actualidad por migrantes latinoamericanos que imprimen cambios significativos no sólo al interior del inmueble, sino al exterior de éste.

### 9.3. Trayectorias sociales, económicas y familiares vulnerables, marcan su llegada al centro de Santiago

El análisis de los grupos socio-ocupacionales para los años 1992 y 2002 (De Mattos et al 2002) refiere a los trabajadores no calificados como trabajadores de ventas y servicios, específicamente trabajadores del servicio doméstica, peones agropecuarios, forestales, pesqueros y forestales, así como también la industria manufacturera y el transporte. Del universo encuestado la mayoría de los entrevistados están inscritos dentro de esta categoría siendo el caso de las mujeres asesoras del hogar, cocineras y dueñas de sus almacenes y en el caso de los hombres acomodadores de autos, pequeños comerciantes y trabajadores independientes. Algunos “recurren a empleos temporarios y/o varias actividades del sector informal como fuente del siempre escaso ingreso” (Auyero, 2010:13<sup>54</sup>). El nivel educacional alcanzado por las y los migrantes en sus países de origen es diverso. La mayoría completó la educación secundaria, excepto el caso de Juana (caso n°9-4) y Beatriz (caso n°9-2). La primera llegó hasta segundo de Bachillerato (educación secundaria) y por el momento no tiene la inquietud de terminar sus estudios en Chile. Ella debió dejar el colegio por motivos económicos:

---

*“Yo no terminé el colegio por razones económicas, allá la educación es gratuita, o sea no tienes que pagar matrícula, pero tienes que comprar libros todas esas cosas”. (Juana, peruana, Santa Isabel, caso n°9-4).*

---

Beatriz (caso n°9-2) por su parte, sólo completó la educación primaria en Guayaquil. Las razones de su deserción las atribuye a descuido. Sin embargo, cursó ramos de enfermería en institutos técnicos de su país, aunque su verdadero oficio se asocia con el mundo de los negocios. Este último rasgo, reflejaría que su llegada a Chile se inscribió en una trayectoria socioeconómica descendente respecto al lugar de origen y al hogar parental, condición que la asemejaría a los rasgos que se describieran para los decadentes urbanos, no obstante en su condición de migrante fue incluida dentro de los precarios urbanos.

---

*“Yo en Ecuador estudié la primaria, sólo la primaria, después hice cursos de enfermería, no terminé el colegio por floja... no por problemas económicos, porque yo vivía con mi hermana, mi hermana tenía posibilidades” (Beatriz, Ecuatoriana, barrio Centro Histórico, caso n°9-2).*

---

Entre quienes completaron la educación escolar están aquellos que comenzaron a estudiar una carrera técnica pero a causa de la falta de recursos y la bajas expectativas aspiracionales de los grados a obtener, interrumpieron sus cursos y se incorporaron de lleno al mundo del trabajo. Dentro de estas características se inscribe Verónica (caso n°9-19), chilena quien abandonó la educación técnica.

---

<sup>54</sup> En Wacquant, Loic (2010). Parias urbanos. Marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio.

*Verónica*, caso n°9-19, nació en la ciudad de Concepción lugar donde habitó con sus padres hasta los 15 años. Llegó a Santiago junto a sus padres buscando oportunidades laborales en Santiago. Permanecieron 3 años, hasta que regresaron a Chillán, donde su papá consiguió un mejor trabajo. A los 18 años se separan sus padres lo que marcará su regreso a la ciudad de Santiago. Llegó primero a San Bernardo y luego cambió a la Gran Avenida en la comuna de San Joaquín. Vivió ahí hasta los 23 años, fecha en la que contrajo matrimonio. Con su esposo vivieron en diferentes sectores de la comuna de La Florida, localizada al suroriente de la ciudad de Santiago. Tuvieron dos hijos, hasta que en el año 2008 se separaron. Verónica no terminó sus estudios y nunca trabajó situación que complejizó aún más su separación. Había encontrado trabajo en un restaurante cerca del barrio Yungay, razón que explica su elección residencial por el centro. Su historia no fue considerada dentro de los decadentes urbanos, por tanto su origen social es bajo y en ninguno de sus recorridos residenciales habitó en comunas del cono oriente de la ciudad. Verónica llegó al centro de Santiago en el año 2009. Era propietaria de una casa de 80m<sup>2</sup> en la comuna de La Florida, aunque reconoce que fue su marido quién pagó y sigue pagando el crédito hipotecario por esa propiedad. Llegó a una casona antigua deteriorada de dos pisos dentro del barrio Yungay, ahí vive con sus cuatro hijos. Su hijo mayor estudia arquitectura en una universidad privada con recursos aportados por su padre y con el apoyo de su madre. El resto de sus hijos asiste al colegio y tienen entre 15 y 22 años.

En el caso de los migrantes, en sus tierras de origen la obtención de un título técnico no garantiza el acceso a mejoras económicas debido a la falta de empleo y los bajos sueldos de la oferta existente. En ese sentido mayor capital cultural (obtención de grados y credenciales académicas) no implicaba mayor capital económico (ganancias económicas):

---

*“Yo terminé el colegio en Perú, estaba estudiando después secretariado pero no lo terminé, porque me puse a trabajar y no seguí estudiando, es que me di cuenta que como secretaria no ganaría mucho más” (Carmen, peruana, barrio Yungay, caso n°9-8).*

---

Las historias de Roger (caso n°9-7) y Wilmer (caso n°9-6) son elocuentes en revelar las trayectorias sociales y educacionales de los migrantes. Roger había comenzado a estudiar una carrera técnica en Trujillo (Perú), sin embargo, al depender de su padre en términos económicos para poder sustentarse y éste enfrentar dificultades en la obtención de recursos se vio obligado a dejar de lado sus estudios. Una vez en Chile pensó en seguir formándose, a través del financiamiento de sus hermanos, no obstante, tuvo dificultades para la convalidación de los cursos y a ello se sumó la discriminación que experimentó por parte de quienes serían sus compañeros de clase. A razón de ello, optó por trabajar.

---

*“Yo estudiaba Gastronomía en Trujillo. Me faltaron 2 años para especializarme, pero tuvimos problemas económicos. Mi papá perdió una plata que tenía invertida en una empresa con la cual exportaba...Se supone que yo iba a seguir estudiando gastronomía acá, pero no quise, primero porque en el instituto quisieron hacerme repetir dos años, decían que acá era más desarrollado y que los ramos cursados allá no sirven...Además acá te discriminan tus compañeros” (Roger, peruano, barrio Brasil, caso n°9-7).*

---

*Wilmer* (caso n°9-6, barrio Brasil) terminó la educación secundaria en Cali (Colombia) y luego experimentó en tres carreras técnicas y profesionales en su país, al no haber terminado ninguna

por diversos motivos se incorporó al mercado laboral, hasta que decidió venir a Chile, porque allá sus posibilidades de desarrollo (profesional, laboral y personal) estaban siendo coartadas.

---

*“Yo estudié en un colegio privado en Cali, un Bachillerato técnico en electricidad. Después inicié tres carreras que no terminé...una carrera en Sistemas en un Instituto, después intenté con Licenciatura en Música, hice dos semestres, en la Universidad Pública... yo me costé mis tres carreras, pero el colegio mis padres... después hice contabilidad, porque trabaja como cajero, pero no era lo mío” (Wilmer, Colombiano, barrio Brasil, caso n°9-6).*

---

Carla (caso n°9-5) a diferencia de los dos casos anteriores, señala que su salida del Perú, no se debió a problemas económicos, por el contrario en su país de origen contaba con una serie de comodidades. Lo que ella esperaba al momento de venir a Chile se asocia más bien con una necesidad de aprendizaje, independencia y desarrollo personal.

---

*“Yo quería tener una carrera, tenía el apoyo allá de mis padres, yo allá en Lima vivía con mis padres en el departamento del Callao en la casa de ellos, tenía pieza independiente... pero yo quise aprender otras cosas. En Lima había terminado el colegio, estaba postulando para ser carabinero, pero no lo hice... claro aquí también se podían ganar más lucas”. (Carla, peruana, Santa Isabel, caso n°9-5).*

---

Las dificultades en el proceso de convalidación de los ramos, títulos técnicos y/o profesionales adquiridos en el extranjero, es una realidad que afecta a una gran cantidad de migrantes en Chile. Lizbeth (caso n°9-9) por ejemplo, quien es abogada y fisioterapeuta en Venezuela no puede ejercer como tal en este país, porque no cuenta hoy día con los recursos necesarios para cubrir los trámites. A razón de ello, se ve obligada a realizar trabajos esporádicos, que le permitan sustentarse.

---

*“Yo en Venezuela soy fisioterapeuta y abogada, cuando llegué acá me había planteado hacer la reválida, la equivalencia de mi carrera, pero no se dio porque quedé embarazada... En ese intertanto yo trabaja como cliente mystery para una empresa...Hoy en día mi marido está cesante y yo no puedo costear los trámites de convalidación, si que trabajo esporádicamente como masajista” (Lizbeth, Venezolana, barrio Yungay, caso n°9-9).*

---

Detrás de la llegada a la ciudad de Santiago y a Chile en general, la mayoría de los relatos advierte una condición previa vulnerable, que se perpetúa llegando a Chile, en especial porque la mayoría de los migrantes sienten que la situación económica mejorará inmediatamente y que no resultará de un proceso de inserción laboral y social más compleja.

### 9.3.1. Insertándose laboralmente pero en un mercado informal y precario

La mayoría de los migrantes vino a Chile por motivos laborales y coincide que en este país el costo de vida es alto. Los relatos de Carla (caso n°9-5), Wilmer (caso n°9-6) y Hernán (caso n°9-1) reflejan que su trayectoria socioeconómica fue en descenso al momento de llegar a Chile, aunque explorando de forma general en sus antiguas residencias todos habitaron en casonas arrendadas por sus padres, la mayoría obreros y trabajadores no calificados. El problema fue marcar el límite entre la situación anterior de los entrevistados y la actual, por tanto la mayoría de los migrantes insistía en que su situación educacional y profesional en su lugar de origen era superior a la actual, no obstante la paradoja que los impulsó a venir a Chile si la condición económica de origen era mejor???. Pese a ello y tal como lo corroboraron Valenzuela y Yáñez (2008) y luego, Granados (2010) la mayoría de los migrantes llegó a Chile buscando trabajo como forma de apoyo y sustento a la familia; siendo a redes familiares que ya

se habían venido a Chile; buscando mejorar su situación educacional o bien por diferentes razones personales que en algunos casos fue difícil descubrir. En el discurso de los migrantes se concluye que insertarse laboralmente en Chile fue relativamente fácil, principalmente porque existían contactos previos al viaje, “o bien contaban con el apoyo de un familiar directo que ya estaba en Chile, siendo estos los padres de la migrante, hijos, hermanos o primos” (Valenzuela y Yáñez, 2009:13). Por tanto, las formas de acceso al trabajo formal e informal están garantizadas por grupos organizados de apoyo a los inmigrantes antes de su partida del lugar de origen (Granados y Yáñez, 2011).

*Juana* (caso n°9-4) quien trabaja junto a su esposo y arrienda con él una casa que funciona como almacén en Santa Isabel, por un costo aproximado de 320 mil pesos chilenos (US\$ 711), señala que las ganancias líquidas en su hogar son cercanas a los 500 mil pesos. *Carmen* (caso n°9-8) en cambio, quien posee dos trabajos como asesora de hogar en Las Condes, y vive junto a su esposo chileno y sus hijos en el barrio Yungay paga de arriendo 40 mil pesos. Las ganancias entre ella y su pareja fluctúan entre los 450 mil y 700 mil pesos mensuales. *Carla* (caso n°9-5) quien también arrienda una casa junto con su esposo peruano, que funciona como almacén en Santa Isabel tiene una ganancia líquida mensual cercana a los 500 mil pesos:

---

*“Hoy en día pagamos como 1 millón de peso en gastos y la ganancia familiar... nos quedan como 500 mil líquidos” (Carla, peruana, Santa Isabel, caso n°9-5).*

---

*Beatriz* (caso n°9-2, Centro Histórico) junto a su esposo, arriendan un departamento en Catedral con Bandera y un local comercial en una galería del barrio ubicada en Diagonal Cervantes. Si bien evitan hacer mención sobre el ingreso promedio del hogar, si indican que mensualmente perciben cerca de 300 mil pesos líquidos, habiendo descontados los costos de alquiler. El ingreso más alto lo obtiene *Roger* (caso n°9-7), entre él y su padre alcanzan los 2 millones y medio de pesos y cada uno posee al menos dos trabajos fijos. Los nativos tienen ingresos inferiores a los 400 mil pesos (*Verónica* caso n°9-10: 400 mil pesos y, *Blanca* caso n°9-3, 140 mil pesos). En los dos primeros casos sus trabajos son informales. *Verónica* (caso n°9-10) trabaja en un restaurante próximo a su residencia y no tiene contrato de trabajo.

### 9.3.2. Elección residencial central: ¿voluntaria o forzada?

A diferencia del resto de los tipos estudiados y de los nativos considerados como precarios la elección residencial de los precarios está cargada por motivaciones asociadas a mejorar la calidad de vida al país donde deciden partir. El centro de Santiago es el primer nodo dentro de la ciudad al que acceden los migrantes latinoamericanos, y en el caso de los dos nativos (*Verónica* caso 9-10 y *Blanca*, caso n°9-3) constituye otro de los espacios que marcan su recorrido residencial, aunque en la situación de *Blanca* llegar al centro se inscribió en una etapa de su vida de adulta, de mujer sola, sin hijos, jubilada y con dificultades físicas para movilizarse. Para los migrantes el centro de Santiago es un punto de referencia y es también, el espacio de proximidad a las redes sociales o familiares que indujeron el viaje (Valenzuela y Yáñez, 2009; Granados, 2010).

Para los migrantes su decisión de localización está asociada a la existencia de redes sociales y familiares en el lugar de destino y en muchos casos está determinada desde el momento en que deciden salir del país de origen. Llegan por tanto, al lugar más conocido dentro de Chile y a partir de ello se instalan en proximidad a sus redes sociales, familiares y fuentes de empleos. El

centro por tanto, se convierte en la primera etapa del recorrido de un migrante. Así lo sugiere Granados (2010) y Granados y Yáñez (2011) quienes al estudiar la migración latinoamericana en algunas comunas de la ciudad de Santiago sostienen que los inmigrantes inician un recorrido que se contempla desde el momento en que deciden dejar el lugar de origen hasta un punto de consolidación de su vida, ya sea que le permita considerar el retorno o la permanencia definitiva en un nuevo sitio. Granados (2010) estructura una línea espacio-temporal donde identifica cuatro momentos en la vida de un inmigrante: la llegada, la adaptación, la apropiación y transformación. La llegada tiene como espacio inicial el centro de Santiago. En la adaptación los migrantes habitan en el centro una vez que se incorporan al mercado laboral o bien, emigran hacia comunas pericentrales como lo asegura la autora. Este proceso de adaptación se producirá entre los 7 meses y los dos años y estará marcado por el choque cultural entre los que llegan y los que viven, principalmente nativos.

La mayoría de los entrevistados se encuentran entre la etapa de adaptación y apropiación al territorio siguiendo la línea de espacio-tiempo propuesta por Granados (2010). Adaptación, porque la mayoría de ellos participa de su nuevo entorno, especialmente a través de su trabajo y visita a algunos sitios como plazas y parques dentro del centro o de su mismo barrio. Apropiación porque algunos inician una nueva etapa creando sus propios negocios y proyectándose residencialmente dentro de la ciudad de Santiago, una vez que conocen los espacios, establecen redes sociales que va más allá de los contactos originales.

Las condiciones que caracterizaron la vida de los migrantes en sus países de orígenes si bien no implican en la mayoría de los casos una privación en cuanto a acceso a los servicios básicos – agua, luz, electricidad-, alimentación y vestimenta están determinadas por carencias en tanto falta de oportunidades o limitaciones relativas al desarrollo laboral y personal de éstos. La ausencia de oportunidades laborales afecta tanto a los hombres como a las mujeres, mientras que el desarrollo personal es una inquietud presente sobretodo en el género femenino. Muchas mujeres provienen de familias y sociedades con una estructura patriarcal aún imperante, en donde el camino lógico sigue siendo el desarrollo de tareas domésticas, tanto para ellas como para aquellas mujeres que no han enfrentado esas problemáticas, pero han sido mantenida económicamente por sus familias, venirse a Chile les ha permitido sentirse independientes en términos materiales y sociales.

Chile se muestra a nivel internacional como un país estable en materia política, económica y social, ello sumado a la influencia que reciben estas personas por parte de amigos, contactos y agencias de empleo –en ocasiones ficticias- respecto a la amplia oferta laboral existente y la facilidad en la obtención de trabajos en el rubro comercial y de servicios para los cuales no se requiere alto grado de calificación. Resulta ser una oferta muy tentadora dado los conflictos y limitaciones (sociales, políticos y/o económicos) que enfrentaban los precarios en sus respectivos países de origen. Las redes sociales –amigos y/o familiares- que poseen los migrantes previas a la llegada a Chile son fundamentales para la obtención de los primeros empleos y residencias. Dicho proceso se relaciona también, a una “marcada tendencia a la agrupación de sus residencias en lugares comunes lo que conduce a la transformación de algunos barrios de las áreas centrales de la capital en vecindarios multiculturales” (Torres e Hidalgo, 2009:313).

Para los nativos las condiciones anteriores eran similares o mejores a las actuales. Verónica (caso n°9-10) estuvo casada, vivió en una comuna de la periferia sur de Santiago (La Florida) y

una vez separada se traslada al centro de Santiago con el propósito de aproximarse al trabajo y lugar de estudio de sus tres hijos. Blanca (caso n°9-3), por el contrario al jubilar y habitar en una casa sola sobre los 400m<sup>2</sup> en la comuna peri-central “Conchalí” optó por una localización central que la aproximara a diversos equipamientos y redujera los costos de mantención de una residencia individual.

---

*Antes vivía en un lugar mejor que ahora. Mi casa en La Florida era más linda, que ésta y además, era propietaria. Después que me separé pasé de propietaria a arrendataria en una casa antigua del barrio. (Verónica, separada, cocinera, 42 años, barrio Yungay, caso n°9-10).*

---

Desde los relatos anteriores se descubren por consecuencia “que el cambio de localización y el cambio de estatuto de ocupación están relacionadas” (Cornuel, 2010:32). Algunos entrevistados además, pasaron de propietarios a arrendatarios debido a su condición de precariedad y vulnerabilidad, especial la ruptura matrimonial de Verónica (caso n°9-10). El centro de Santiago por tanto, se transforma en una fuente de recurso y en un soporte para las prácticas de movilidad de los precarios urbanos.

### 9.3.2.1. Accediendo a viviendas precarias, pero bien “localizadas”

Tanto migrantes como nativos acceden a la vivienda arrendada en zonas tugarizadas. En algunos casos departamentos o casas antiguas y en otras situaciones habitan en piezas dentro de pasajes y cités como estrategias residenciales ajustadas a sus recursos materiales, y también porque ellos evitan la carga de un alojamiento regular difícil de asumir. El proceso de tugarización en las áreas centrales no es nuevo, ya fue estudiado en los años setentas y ochentas<sup>55</sup>. La situación central del tugario reporta beneficios a los precarios, esencialmente porque éstos están bien conectados por los ejes de transporte como el Transantiago y metro con el resto del sistema metropolitano. De ahí que el tugario se convierta en “una localización muy práctica” (Dupont y Sidhu, 2002:103).

La mayoría de los precarios trabaja en un radio aproximado de 1 kilómetros de su lugar de residencia, incluso algunos extienden su vivienda como espacio de comercio y de trabajo. La concentración de los migrantes latinoamericanos en ciertas manzanas de los barrios Yungay, Brasil, Centro Histórico responden a la existencia de una oferta de vivienda antigua representada en viviendas amplias, deterioradas con gran número de habitaciones posibles de sub-arrendar (Torres e Hidalgo, 2007). Así, mucho de los migrantes habitan en una habitación que es sub-arrendada a un conocido, familiar o amigo en zonas en transformación y deterioro. Los nativos también acceden a viviendas deterioradas como modalidades de ocupación más económicas pero no en condición de hacinamiento. Algunos migrantes viven en condiciones precarias arrendando piezas con costos mensuales que oscilan entre los \$40.000 a \$70.000. Generalmente, comparten viviendas con personas de su misma nacionalidad. Comparten los servicios básicos como el baño y la cocina. Contrariamente, los nativos viven en condiciones mejoradas respecto a los anteriores: Blanca (caso n°9-3) vive en un departamento nuevo. Su edificio cuenta con equipamientos como gimnasios y piscinas aunque ella no los utiliza. Verónica vive con sus tres hijos en una casona antigua ajustada a su tamaño familiar y posible de pagar con sus ingresos. Existen diferencias respecto al valor del arrendamiento. Para los migrantes el costo mayor de vivir en el centro está asociado al pago de la vivienda, en cambio,

---

55 Ver los estudios de Hidalgo (2004, 2007, 2009) para el caso de Santiago. Harms, Ludeña y Pfeiffer (1996), siempre se ha hablado de tugarios, promiscuidad o hacinamiento en las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas.



para los nativos es económico considerando el tamaño y la localización de la vivienda. En conjunto pagan arriendos o dividendos (caso de Blanca) entre los \$120.000 a \$150.000. El costo del alojamiento en el centro para los migrantes es elevado, así lo confirma Lizbeth (caso n°9-9) residente de Santa Isabel.

---

*“El centro no es barato, el arriendo es caro de acuerdo al inmueble...en Puente Alto los arriendos son más baratos, pero el traslado... estando acá desde cualquier punto te demoras media hora... eso es un beneficio en cuanto a tiempo, para estar con la familia... mi marido disfruta a sus hijos, uno puede supervisar tareas... el costo eso sí lo vale... (Lizbeth, Venezolana, barrio Yungay, caso n°9-9).*

*Vivir acá en el centro es bien caro, podría encontrar una casa más barata si me fuera por ejemplo a Puente Alto o La Florida (Carmen, barrio Yungay, caso n°9-8).*

---

A través del relato de Lizbeth (caso n°9-9) y Carmen (caso n° 9-8) se desprende el conocimiento que tienen sobre el mercado de viviendas en comunas periféricas. Muchos de los migrantes están conscientes que vivir en una casa en la periférica de Puente Alto, Maipú o La Florida reportaría beneficios en cuanto al costo del arriendo y el tamaño de una propiedad, no así, en términos de proximidad a diferentes medios de desplazamiento:

---

*“Me gustaría tener una casa en La Florida, además que me han dicho que ahí o en Maipú por ejemplo es barato, más barato que el centro, pero trasladarse acá caminando, hacer todas las cosas en el centro permite tener otros ahorros, ya sea en tiempo pero también en plata. (Juana, Santa Isabel, caso 9-4).*

*Quisiera vivir fuera del centro, podría ser Puente Alto porque tengo amigos allá, pero veo en la tele que hay muchos problemas con el transporte, las personas no están bien conectadas con el centro y eso me genera problemas (Carmen, barrio Yungay, caso n°9-8).*

---

Desde las proyecciones residenciales de los precarios, especialmente los migrantes se descubre que sus arbitrajes residenciales potenciales están centrados en acceder a un alojamiento decente dentro de la ciudad y en espacios periféricos. En sus imágenes y proyecciones residenciales el acceso a la vivienda en el centro tiene la carga simbólica negativa asociada a su condición de residentes hacinados y tugurizados.

Si bien a todos o la gran mayoría les gustaría invertir en una vivienda en la medida de sus posibilidades por cuanto existe la idea generalizada que ser poseedores de una propiedad favorece la independencia de las decisiones a tomar respecto al sitio. Ser propietarios para ellos tiene varias connotaciones: de un lado, constituye un bien material que asegura estabilidad en el futuro y se constituye en una inversión, del otro para muchos migrantes ser propietarios de una residencia en la ciudad de Santiago sería parte de su proceso de adaptación y apropiación y reafirmaría su condición de habitantes dentro de la ciudad.

**Figura 9- 2. Residencia de Lizbeth (caso n°9-9) y Carmen (caso n°9-8)**



Fuente. Contreras, Y. Entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

A su vez, esto respondería a la política de “total acceso” a la propiedad de una vivienda dentro de Chile lo que también explica su necesidad de transformarse en propietarios y las posibilidades que ellos visualizan una vez formalizados dentro del país. La propensión al cambio de residencia de los precarios no busca convertirse en una regla o modelo, por tanto alguno de éstos también tiene como proyecciones volver al lugar de origen, especialmente a aquellos países latinoamericanos que hoy enfrentan un mejor escenario económico respecto al momento cuando ellos partieron. Otros como Blanca (caso n°9-3) al encontrarse al término del ciclo de vida, es decir, en edad avanzada y jubilada su departamento del centro constituye su proyecto de residencia final, ajustado a su condición de vulnerabilidad económica, de mujer sola sin familia y a las externalidades positivas en términos de conectividad y accesibilidad que le brinda el centro de la ciudad.

### 9.3.2.2. Articulando localización residencial y proximidad laboral en la centralidad

El fácil acceso a fuentes de trabajo, así como el ahorro en términos de transporte –en cuanto tiempos de traslado y la posibilidad de acceder a diversos lugares a pié- son otros elementos a considerar por los migrantes y los nativos al momento de seleccionar el barrio donde vivir. Con ello se favorece el ingreso familiar, así como la convivencia del núcleo.

*“El centro no es barato, el arriendo es caro de acuerdo al inmueble...en Puente Alto los arriendos son más baratos, pero el traslado estando acá desde cualquier punto te demoras media hora... eso es un beneficio en cuanto a tiempo, para estar con la familia (Lizbeth, Venezolana, barrio Yungay, caso n°9-9).*

*Llegué a este barrio porque una amiga arrendaba esta casa. Aquí ahorro mucha plata, me voy caminando al trabajo, tengo lugares donde comprar, tengo de todo. Antes en la Florida todo me quedaba más lejos. (Verónica, chilena, barrio Yungay, caso n°9-10).*

Para quienes no tienen familia en Chile, la residencia en el centro también se asocia con beneficios en proximidad al trabajo y ahorro en tiempos de traslados. Las razones de la llegada a sus actuales viviendas son variadas: cercanía con los lugares de trabajo (casos de Hernán, Roger y Beatriz y Verónica), proximidad a redes sociales y familiares, necesidades de independencia materializadas por ejemplo, a través de la formación de almacenes dentro de la misma residencia. Dentro de este último caso se inscriben las condiciones de Juana (caso n°9-4) y Carla caso n°9-5 (Figura 9- 3).

**Figura 9- 3. Almacén de Juana (caso 9-4), barrio Santa Isabel y Carla (caso 9-5)**



**Almacén de barrio Santa Isabel, esquina San Isidro-Eyzaguirre**

**Almacén de barrio Santa Isabel, esquina San Francisco-Eyzaguirre**

Fuente. Contreras, Y. Entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

Para los migrantes que cambian de viviendas dentro del centro de Santiago los factores que explican su actual localización refieren a los problemas de convivencia, higiene e inseguridad. Otros, buscan diferentes barrios del centro a fin de acercarse a sus redes sociales y familiares. Las redes sociales siguen siendo importantes en el hallazgo de los actuales espacios de residencia aunque éstas también enfrentan transformaciones. Los primeros lazos derivan del país origen y son mayoritariamente vínculos familiares y/o consecuencia de éstos. Ya estando en Chile los migrantes, a través de la incorporación al mundo del trabajo y el habitar en un determinado barrio forman nuevos lazos tanto con chilenos, compatriotas y/o otros extranjeros los cuales benefician su estadía. La formación de familia en Chile también resulta ser un aspecto significativo en el cambio de residencia. Muchos entrevistados luego de establecer un vínculo sentimental en este país (generalmente con compatriotas) y tener hijos (nacidos en Chile) deciden por un lugar que les reporte un fácil acceso a los servicios de salud, centros educacionales, espacios de diversión para sus hijos, así como tranquilidad y seguridad tanto para ellos, como para sus familias.

El fácil acceso a fuentes de trabajo, así como el ahorro en transporte –en cuanto a tiempos de traslado y la posibilidad de acceder a diversos lugares a pié- son elementos que consideran los migrantes y los nativos al momento de escoger en qué barrio habitar. Con ello se favorece el ingreso familiar y el tiempo de desplazamiento cotidiano. Al no asumir los costos de la

movilización pueden invertir en otro tipo de necesidades y de manera paralela se ve enriquecida la vida familiar, ya que hay más tiempo para dedicarle a la pareja e hijos.

---

*“El centro no es barato, el arriendo es caro de acuerdo al inmueble...en Puente Alto los arriendos son más baratos, pero el traslado... estando acá desde cualquier punto te demoras media hora... eso es un beneficio en cuanto a tiempo, para estar con la familia... mi marido disfruta a sus hijos, uno puede supervisar tareas... el costo eso si lo vale... (Lizbeth, Venezolana, barrio Yungay, caso n°9-9).*

*Trabajo bien cerca, tengo todo a mano, puedo salir con mis hijos al Parque de los Reyes, a la Quinta. Desde que llegué al centro siendo que tengo más vida familiar. En la Florida era más complicado porque el trabajo lo tenía en el centro (Verónica, barrio Yungay, caso n°9-10).*

---

Para quienes no tienen familia en Chile, la residencia en el centro también se asocia directamente con beneficios en materia de empleo y ahorro en tiempos de traslado, el cual se reemplaza por mayor tiempo de ocio y disponibilidad para reunirse con amigos tanto del sector como de otros lugares de Santiago.

---

*“Hoy en día estoy soltero y arriendo un departamento en Huérfanos con San Martín con 2 amigas, quisiera comprar en Santa Ana, porque estoy central, eso me beneficia en transporte, puedo llegar caminando a cualquier parte, tengo todo cerca, mis abogados contadores, asesores jurídicos, todo, a mi me gusta caminar” (Hernán, colombiano, barrio Centro Histórico, caso n°9-1).*

---

Si bien los entrevistados están al tanto que en los sectores en los cuales habitan, debido a la alta confluencia de gente de distintos países y segmentos sociales, es difícil erradicar la delincuencia, el consumo de drogas, alcohol, así como las peleas que se originan a partir de ello, el vivir dedicados a su familia o así mismos y tener un fácil acceso a fuentes de empleo y otros servicios sopesa en muchos de los casos, la existencia de los elementos negativos.

La elección de la última vivienda es el resultado mayoritariamente de una planificación y elección absolutamente racional. Ninguno de los precarios cuenta con vivienda propia, si bien a todos o la gran mayoría les gustaría invertir en ello en la medida de sus posibilidades, ya que existe la idea generalizada que ser poseedores de una propiedad favorece la independencia de las decisiones a tomar respecto al sitio y en ese escenario comprar una vivienda en el centro siempre reportará ganancias, puesto que si bien los arriendos en el sector son caros son altamente cotizados. Existen por tanto, un fuerte anhelo de convertirse en propietarios, aunque en el caso de los migrantes el acceso a una propiedad en Chile es más complejo y está determinado por otros factores como la regularización en el país de destino. La mayoría de los entrevistados anhela también la vivienda con patio en zonas periféricas de la ciudad. La excepción es Blanca, residente de la zona Santa Isabel quien en su condición de jubilada y dificultada físicamente el centro responde a la etapa final de su recorrido residencial:

---

*“Yo acá llevo 3 o 4 meses... y estoy arrendando pero quiero comprar, quiero tener algo propio y no depender de nadie, porque si ese alguien me dice el día de mañana: Quiero que me entregues mi casa. Para mí sería súper complicado tener que salir con todo a otro lugar”. (Carla, peruana, Santa Isabel, caso n°9-4).*

---

El relato de Verónica habitante del barrio Yungay revela la necesidad de habitar próximos al lugar de trabajo reduciendo así, los costos de traslados en términos de tiempos y recursos económicos:

---

*Me sale más caro vivir, en cuanto arriendo, aquí. Pero me sale más barato en cuanto a transporte, o sea, que puedan venir a comer a la casa, eso pa mi es un aborro, así es que...sí, vivir más cerca de mi trabajo, todo eso ha sido como beneficioso, entonces va compensando, lo que te sale más por un lado, te sale menos por el otro. (Verónica, separada, cocinera, 42 años, barrio Yungay, caso n°9-10).*

---

Todos los entrevistados con excepción de Wilmer y Lizbeth cuentan con trabajos semi-estables en tanto el ingreso que perciben se mantiene relativamente constante todos los meses. Los rubros más frecuentados son el comercio formal, servicios y labores de aseo. El comercio informal no constituye una opción para los entrevistados excepto para Juana quién hasta antes de instalarse con un almacén en la casa que arrienda en el área de Santa Isabel trabajaba vendiendo sopaipillas y otro tipo de productos en las calles del sector. A través de este oficio ella pudo ahorrar dinero para mandarle a su hija en el Perú y comprar máquinas industriales para instalar el almacén.

---

*“Compramos una rueda otra rueda, juntamos un par de latas y nos hicimos un coche, un carrito sopaipillero, yo me instalé a vender en Santa Rosa con la Alameda y después en otras calles del centro con mi hija y mi esposo... con ese trabajo alcanzamos a juntar plata y comenzamos a comprar artefactos... y productos. Hoy en día estoy dedicada casi al 100% a este negocio...en la calle ganábamos plata... ahora tenemos estabilidad” (Juana, peruana, Santa Isabel, caso n°9-4).*

---

Articular localización del trabajo y residencia incluso en la misma vivienda, para algunos es una alternativa frente a un mercado laboral que resulta inestable e informal. Algunos migrantes por ejemplo, dedican una gran cantidad de horas a la semana al desarrollo de distintas labores remuneradas con las cuales se mantienen en Chile y en algunos casos ahorran dinero. Carla y Juana viven hoy en día experiencias similares, ambas junto a sus respectivos esposos se instalaron con un almacén en Santa Isabel. Los horarios de trabajo ahí son de lunes a domingo desde temprano en la mañana, hasta tarde en la noche. Respecto a la realización de las labores del hogar, en el caso de Carla ella alterna con su pareja las responsabilidades de la casa y del local y se organizan en caso de que uno de los dos deba ausentarse.

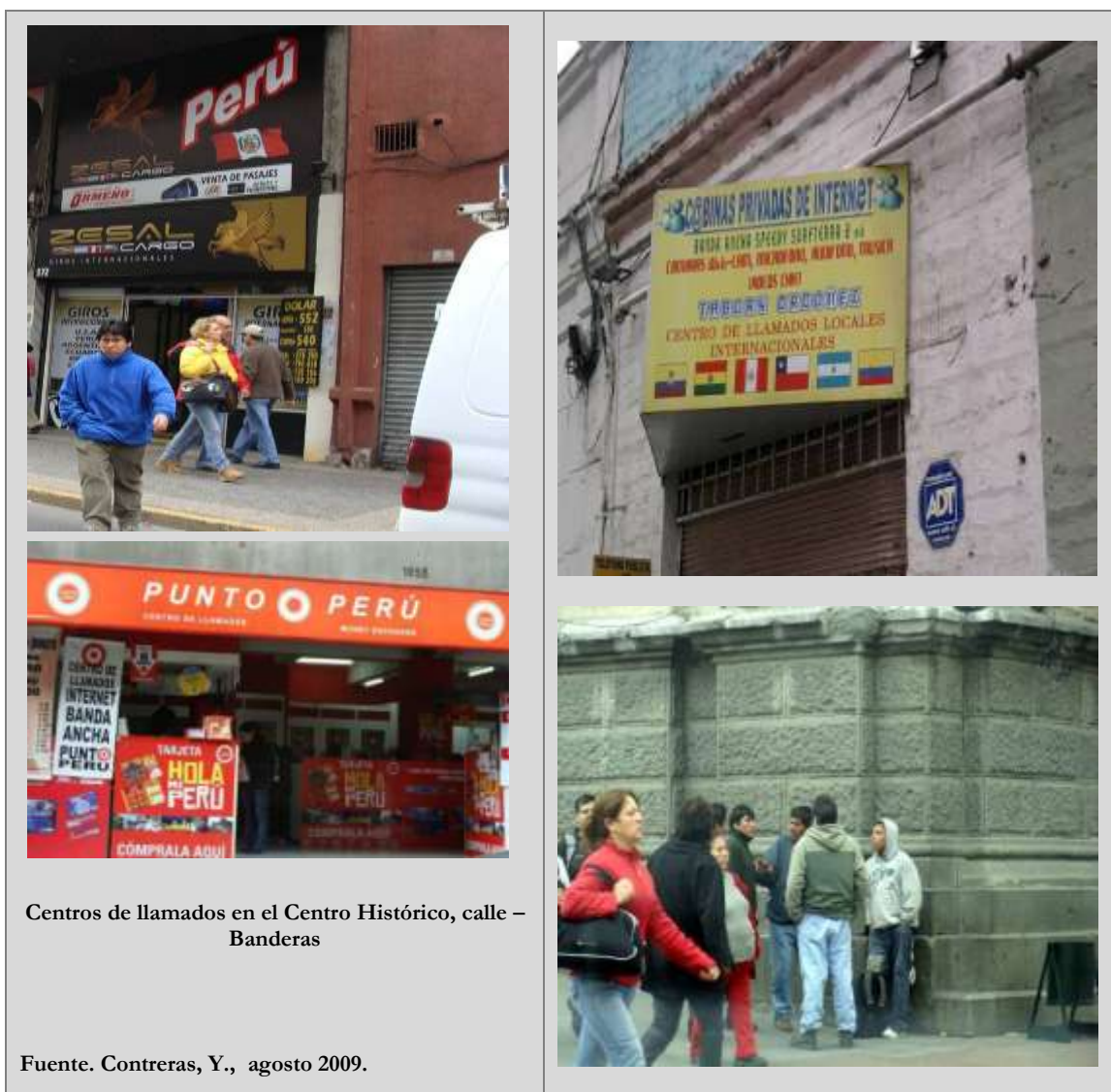
Los precarios urbanos acceden a un mercado de trabajo limitado, de un lado por su condición socio-ocupacional, del otro por su origen racial, especialmente para los migrantes peruanos con trabajos no calificados, a lo que se suman fuentes laborales sin seguridad social, de salud lo que revela la precarización del mercado de trabajo a la que ellos están sometido. Tal como analizó Granados (2010) para los migrantes latinoamericanos (peruanos, dominicanos, ecuatorianos, entre otros) la precarización del trabajo se traduce en la explosión del mercado informal entre las que se considera las ventas de comidas en las calles y ventas ambulantes” (p.164). Algunos entrevistados como Carmen (caso n°9-8) o Carla (caso n°9-5) una vez asentadas en el centro de Santiago optan por crear sus propios comercios de barrio “almacenes” como mecanismos de defensa frente a la condición de precariedad laboral y la inestabilidad de sus trabajos anteriores.

### 9.3.2.3. Habitando próximos a las redes sociales y familiares

Las lógicas residenciales están fuertemente determinadas por las redes de relaciones sociales y la proximidad a sus familiares. Ello determina el espacio construido al que pueden acceder cada grupo social, accediendo a un “espacio de movilidad residencial relativamente preciso y a una capacidad de escogencia residencial reducida” (Dureau, 2002:101), ya sea en el centro de Santiago, en algunas comunas pericentrales como Recoleta, Independencia o Estación Central (Valenzuela y Yáñez, 2008; Granados, 2010) y en menores casos en espacios periféricos cuando los migrantes acceden a la propiedad de una vivienda (Granados, 2010). El valor de habitar cerca de sus redes sociales, especialmente para los migrantes latinoamericanos es significativo, por tanto “estos vínculos generan mecanismos de resistencia y de inclusión frente a los problemas de aislamiento, así como de estatus legal frente a los locales santiaguinos” (Granados y Yáñez, 2011:5). Las redes proporcionan o ayudan en la búsqueda de alojamientos y trabajos. Así mismo, son las únicas personas que conocen en el país. Las redes sociales y familiares de los nativos por el contrario, no son próximas están localizadas en comunas periféricas o bien, fuera de la ciudad de Santiago. Sin embargo, vivir en el centro, cerca del metro o próximo al Transantiago asegura conectividad y mantiene los lazos sociales y familiares. Desde una dimensión simbólica y cultural para los migrantes vivir en el centro les permite conocer a personas de distintos países, explorar nuevos sabores y tradiciones, conocer acerca de otras culturas y formas de comprensión de la sociedad, armar redes, vínculos sociales y laborales que favorecen el acceso a fuentes de empleo, obtener información actualizada respecto a lo que ocurre en sus países y territorios de origen.

A pesar del valor que los precarios le asignan a ciertos espacios deprimidos del centro como lugares de encuentro con sus redes sociales y familiares, siendo la Plaza de Armas (Figura 9-4) un principal punto de encuentro de los migrantes peruanos, ya sea para conseguir trabajo, enviar remesas, reunirse con sus redes sociales, entre otros no existe en sus espacios de residencia un condición objetiva de la que alude Wacquant (2010) para definirlos como un gueto: aún no llegan a construirse, afirmarse y discutirse la identidad en los barrios céntricos donde habitan, es posible que un gran número de migrantes vea al centro como un primer nodo en el recorrido residencial que posteriormente desarrollan dentro de la ciudad, Granados (2010) es evidente al estudiar el proceso de emigración desde el centro hacia la comuna de Recoleta, aunque la autora advierte que pese a ese primer cambio residencial la constitución de gueto aún no es válida, por tanto sus espacios residenciales están insertos en áreas heterogéneas socialmente y no forman parte de un grupo separado, amputado de la sociedad, más bien habitan en condiciones similares a nativos. Tampoco los migrantes latinoamericanos que llegan al centro cumplen un segundo requisito que Wacquant discute a la hora de establecer los límites de lo que es y no un gueto: “El gueto como lugar físico, social y simbólico en la sociedad norteamericana se decide en gran medida –se impone, en rigor- desde fuera, dado que sus residentes están cada vez más desposeídos de los medios de producir sus propias identidades colectivas e individuales” (p.42). Si los migrantes son impedidos de incorporarse a los procesos sociales y al mercado laboral, es posible que en el futuro generen una forma de gueto, pero la condición de ser pobres y marginados dentro del centro no da derecho para asignarles la condición de gueto como sostiene Wacquant.

Figura 9- 4. El centro de Santiago como espacio de apropiación y adaptación de los migrantes



Centros de llamados en el Centro Histórico, calle –  
Banderas

Fuente. Contreras, Y., agosto 2009.

Otras investigaciones destacan el simbolismo y las transformaciones en las modalidades de ocupación de algunos sectores del centro de la ciudad, especialmente por la llegada de migrantes peruanos. Al respecto Ducci y Rojas (2008), revelan la ocupación comercial de los peruanos en calles como Catedral y Bandera. Hay una marcada transformación del uso del suelo asociada a la especialización de la función comercial dedicada no sólo a restaurantes, sino también a las comunicaciones y al envío de dinero (Torres e Hidalgo, 2009) (Figura9-4). Existe a su vez, un componente étnico y racial que fundamenta aún más la visibilidad de la migración peruana. La población peruana y andina en general tiene rasgos más indígenas que la población de Santiago Centro, lo que genera un elemento de visibilidad más fuerte (Stefoni, 2004). Este elemento permite comprender por qué la migración peruana concita mayor interés y atención por parte de la sociedad chilena sin ser el principal flujo migratorio al país” (Valenzuela y Yáñez, 2008:5). En la Figura 9-4 se exponen algunas imágenes que aluden al proceso de transformación de algunas calles del centro histórico de la ciudad asociado a la

llegada de migrantes latinoamericanos para quienes el centro es un espacio de trabajo y en muchos casos de residencia.

#### 9.4. Sus prácticas espaciales: El recurso de la « proximidad » en sus prácticas de movilidad cotidiana y la caminata como medio de desplazamiento

Los habitantes de menores ingresos tienden a una movilidad por proximidad con el objetivo de reducir los costos en términos de tiempos de traslados. Desde sus itinerarios intra-urbanos se descubren las estrategias que los precarios urbanos desarrollan en función de sus recursos materiales, de su nivel de ingreso y de su condición de realojados en viviendas compartidas con habitantes de similares características económicas y orígenes. En sus prácticas se observa también como el “ingreso y las condiciones de vida aparecen relativamente frágiles” (Grafmeyer, 2010:39), sin embargo la proximidad surge como un recurso que diversifica las posibilidades de movilidad de los precarios y revela que la elección por la centralidad no opera solo por azar. Para la mayoría la centralidad constituye el ancla a partir del cual se definen y re-articulan las prácticas de movilidad cotidiana e incluso, residencial, no obstante ellos son sujetos a una “mobilités contraintes” (movilidad limitada”) (ibid, p.47) donde en muchos casos la elección residencial no fue parte de una iniciativa individual, sino más bien está marcada por diferentes factores externos que empujaron a dos tipos de decisiones residenciales: cambiar de país, y de residencia.

El uso que hacen del barrio está limitado a sus recursos económicos y al potencial limitado de su movilidad, sin embargo “el espacio vivido de los inmigrantes ha logrado dar construcción a una ciudad distinta, multicultural, llena de espacios re-significados que han contribuido a la transformación física y cultural del centro de Santiago” (Granados y Yáñez, 2011:4). Para las compras diarias o semanales sobre todo de alimentos, muchos entrevistados recurren a supermercados ubicados dentro del radio en el cual habitan, disminuyendo así en costo y tiempos de traslado, ya que pueden llegar hasta estos lugares caminando. Si bien hacen un uso de proximidad con su barrio no concurren al capital comercial moderno que se instala dentro o próximo a su lugar de residencia:

---

*“Las compras las hago aquí en el Supermercado de Cumming en el Santa Isabel, el Tottus de Catedral” (Roger, 25 años, cuidador de autos y otros, barrio Brasil, caso n°9-7).*

*Hago todas las compras en los negocios cercanos (Verónica, barrio Yungay, caso n°9-10).*

*Me complica caminar mucho, por eso hago todas las compras cerca del departamento. Cuando puedo voy más al centro, tomo el Transantiago, aunque acá tengo todo a la mano (Blanca, Santa Isabel).*

---

Beatriz (caso n°9-2) y su marido Oscar habitantes del centro histórico van a comprar a la Vega, a supermercados aledaños como el Santa Isabel próximo al mercado central o el Montserrat. No tienen un lugar establecido, ni un momento dentro del mes determinado. La ropa la compran en locales de ropa usada o tiendas comerciales del sector. Para ellos la posibilidad de salir a comprar a otras comunas, fuera del barrio no resulta factible dada las características de su trabajo en el local comercial (están todo el día dedicados a la compra y venta de productos para el negocio).



---

*“A veces la compra puede ser mensual, o semanal nosotros en esa parte de comida no es con organización, a veces mi señora come en la Vega o en el camino la ruta uno no sabe... vamos cada cierto tiempo... las compras en general la hacemos en cualquier supermercado de cerca... La ropa en la ropa americana, me compro un fardo...o si hay posibilidades la compro en Ripley” (Oscar, peruano, Centro Histórico, esposo de Beatriz, caso n°9-2)*

---

A fin de abaratar costos muchos extranjeros y nativos recurren a la Vega de Santiago, ubicada en el metro Cal y Canto. Este lugar es altamente frecuentado y valorado por los entrevistados, ya que los costos en los alimentos son más asequibles que en otros lugares. Las visitas a la Vega son variadas hay quienes van hasta 3 veces por semana (Carla caso n°9-5; Juana caso n°9-4 y Verónica caso n°9-10), quienes acuden de forma quincenal, mensual y/o cuando reciben el sueldo (Wilmer caso n°9-6; y Blanca caso n°9-3) y quienes asisten cuando se encuentran cerca del lugar por otros motivos, generalmente asociados al trabajo (Hernán, caso n°9-1).

Estación Central también se encuentra dentro de los lugares más visitados, ahí muchas personas hacen sus compras de ropa, van a vitrinear o de paseo al cine. Quienes habitan en el barrio Brasil y Yungay asisten con más frecuencia respecto a los que viven en los barrios Centro Histórico y Santa Isabel. La Plaza de Armas, no es atractiva para todos, hay quienes valoran este espacio por la gran diversidad de gente que reúne y es por ello que la visitan durante la semana o los fines de semana —ejemplo de ello los casos de Hernán y Juana. A diferencia de lo que ocurre con Carla (caso n°9-5) o Wilmer (caso n°9-6) quienes lo observan como un lugar sucio y con alta delincuencia. Carla se muestra súper crítica respecto a este lugar, señalando que la presencia de peruanos en la Plaza de Armas (Figura 9-4) ha favorecido la estigmatización y discriminación hacia sus compatriotas por las malas prácticas habituales que ahí desarrollan.

---

*“La Plaza de Armas no me gusta, yo sé que muchos compatriotas peruanos van para allá, pero yo no entiendo, no me gusta eso de que alguien esté sentado todo el día haciendo nada...además hay prostitución...no me gusta... nos generalizan a todos, por la gente que va a la plaza” (Carla, peruana, Santa Isabel, (caso n°9-5).*

---

Las plazas públicas y los parques Quinta Normal, Parque Bustamante, Parque de los Reyes, forman parte de la ruta de los entrevistados. La mayoría de los entrevistados se moviliza en los espacios de proximidad, ya sea por motivos laborales, para la realizar las compras del hogar o para ir de paseo. En ese aspecto, si bien existen personas que intercalan las compras con sus actividades cotidianas muchos las hacen una vez que llegan al barrio, durante los fines de semana o cuando cuentan con los recursos para hacerlo. Los sectores de la capital que se frecuentan son variados, además de los ya mencionados hay muchas personas que por vínculos de amistad (con chilenos, compatriotas y/o otros extranjeros) se trasladan a distintos sectores dentro de la capital (Maipú, La Florida, Renca, entre otros) y en ese contexto es común que se utilice el metro como medio de transporte. Los entrevistados no utilizan en demasía los medios de transporte públicos, por cuanto sus prácticas cotidianas están ancladas al espacio de proximidad, ya sea el barrio o el centro tradicional.

---

*“Si tengo el tiempo de ir donde sea caminando lo hago... me gusta caminar, acá camino por conocer, yo a veces salgo sin rumbo, aparte el transporte acá es muy costoso, \$540 pesos es demasiado, aunque existe la posibilidad de no pagar ... es como incómodo, que el chofer te diga algo... prefiero caminar voy con mi música, me he ido a Providencia caminando” (Wilmer, colombiano, barrio Brasil, caso n°9-6).*

---

*El trabajo está cerca de la casa, por tanto me voy caminando, mi amor, cinco minutos. Hago todo cerca del centro, todo por este sector, cerquita (Verónica, 42 años, barrio Yungay, caso n°9-10)*

---

Entre quienes utilizan los medios de transporte masivos la mayoría se inclina por el metro debido a la rapidez y seguridad en comparación al Transantiago. Este último se percibe como sucio, colmado de pasajeros y demoras tanto en la espera del bus, así como también el traslado de un lugar a otro. El taxi constituye un medio valorado por algunos residentes usándolos en prácticas cotidianas próximas a la residencia, y como una alternativa al sistema de transporte público:

---

*“En caso de no poder ir al Alto Las Condes donde nos vamos en metro y después en taxi, voy a comprar a Santiago Centro. Ahora he tenido que ir muy seguido 3 veces en la semana, por mi hija, cuando voy para allá me voy en taxi.... la micro no me gusta porque siempre sentí un tema de acoso con los hombres” (Carla, dueña de un almacén, Santa Isabel, caso n°9-5).*

*Cuando tengo que hacer compras cerca de la casa, en Vicuña Mackenna o en La Vega prefiero irme en taxi, es más directo y cómodo. (Juana, Santa Isabel, caso n°9-4).*

*Cuando voy a visitar a amigos o familiares en La Florida prefiero irme en metro que tomar el Transantiago, siempre está repleto, es incómodo, inseguro y a veces que tengo que estar mucho rato esperándolo. Es mejor el metro, lejos. (Verónica, barrio Yungay, caso n°9-10).*

---

Menores son los usuarios del Transantiago. Algunos lo utilizan para hacer algunas compras o visitar a familiares o amigos que habitan en otros sectores de la ciudad. El nuevo sistema de transporte se percibe como un sistema que lejos de mejorar las condiciones de vida cotidiana las ha complicado.

---

*“Mi recorrido diario es en el centro, cuando salgo de acá es por visitas a mi suegra en Puente Alto, allá voy con los niños en metro....cuando vamos aprovechamos de hacer las compras, allá hay outlet y están todas las tiendas cercas, la feria de Puente Alto es más económica.... Para comprar alimentos y cosas del hogar vamos al Líder de San Pablo, a tienditas chiquitas no voy” (Lizbeth, 46 años, dueña de casa y masajista, barrio Yungay, caso n°9-9).*

*Trato de hacer todo a pie, o tomo taxi. Desde que llegó el Transantiago no me subo a una micro. Cambiaron mi recorrido. Antes tomaba la micro acá en Curicó y recorría todo el centro, ahora tengo que caminar como seis cuadras, me pierdo, no entiendo nada. (Blanca, jubilada, barrio Santa Isabel, caso n°9-3).*

---

Pese a la movilidad residencial “contrainte”, es decir la propensión a un cambio de residencia en muchos casos “no elegida” sino impuesta por el exterior, la mayoría de los precarios entrevistados y en especial, los migrantes latinoamericanos asumen y consideran que la localización residencial central actúa como protección y como recurso de proximidad que asegura desplazamiento y contacto con las redes sociales y familiares. Más que constituirse en ciudadanos inmóviles para ellos la proximidad socio-espacial resulta un recurso frente a una movilidad y a un capital de movilidad limitado por sus recursos económicos. El barrio y la comuna de Santiago en general constituyen soportes que aseguran sus prácticas espaciales, en condiciones de vulnerabilidad económica, laboral, familiar y social. De ahí que el centro más que reducir o limitar sus prácticas, las amplía, facilita y posiciona.

La movilidad por proximidad y el recurso de la “centralidad” constituyen elementos significativos y explicativos de sus elecciones residenciales sean voluntarias, involuntarias, pasajeras o temporales. A su vez, “los medios sociales desfavorecidos disponen para elegir un domicilio de un margen de libertad muy reducida” (Grafmeyer, 2010:38), por tanto las prácticas espaciales de los precarios responderían a una movilidad sedentaria en la perspectiva de Montulet (2004), ya que todas las experiencias y prácticas urbanas se realizan en referencia a

un lugar específico, que sería el barrio y el centro habitado próximo a la residencia. Generalmente los precarios desarrollan el tipo de movilidad a la que alude Montulet desplazándose diariamente en el mismo espacio y con trayectorias cotidianas recurrentes. Para los precarios el centro de Santiago y sus diferentes barrios se transforman en espacios anclan (o puntos fijos) que reducen los “*contraintes*” o limitantes que impone la movilidad y el proceso de migración en el caso de aquellos cuyos orígenes son otras latitudes (Perú, Ecuador, Colombia o Venezuela).

La centralidad por tanto, es vista como un nodo estratégico y como un “paravent” que asegura movilidad a todos los puntos de la ciudad. Este grupo social representa nuevas formas de desigualdad con un “acceso bien disminuido a la movilidad” (Orfeuil, 2004 citado por Fol, 2009:11), pero asegurado en tanto desplazamientos cotidianos desde la centralidad. Esto último no obvia, que el acceso a mejores alojamientos y localizaciones dentro de la centralidad o del resto del sistema metropolitano está marcado y limitado por su condición y capital económico. Sin embargo, se apuesta en que dentro de la centralidad la satisfacción en sus prácticas espaciales, especialmente por el acceso igualitario a lugares de recreación y de ocio, disminuye de alguna forma la condición de inequidad en la que se encuentran.

Los precarios reconocen que el costo de vida en Santiago Centro es elevado en materia de arriendo y servicios (agua, luz, calefacción) sin embargo, los beneficios de estar cerca de las fuentes de empleo, de los centros comerciales, instituciones de salud, educación y oficinas migratorias son aún mayores y se traducen en ahorro en costos de transporte, menores tiempos de traslado al trabajo, mayor disponibilidad para la familia -crianza y cuidado de los hijos y tiempo con la pareja- y/o el desarrollo de otras actividades destinadas a la entretención. Esto último coincide con los estudios de Paquette (2010), pero en barrios de la periferia pobre de Ciudad de México. Los individuos en condiciones de pobreza y aislamiento son capaces de articular prácticas espaciales y de movilidad intensas en los espacios de proximidad lo que actúa como un recurso de legitimación frente a una condición de vulnerabilidad, la diferencia para los precarios del centro de Santiago es que la proximidad desde el punto de vista geográfico es dada, pero desde el punto de vista socio-residencial está determinada porque sus redes sociales y familiares se anclan en la centralidad lo que explica o da sentido a sus elecciones residenciales. Esta forma particular de proximidad espacial ha sido estudiada desde inicios del siglo XX siendo el trabajo de Wirth uno de los más significativos, en tanto al estudiar los ghettos (1921) el muestra “que el espacio invertido por una comunidad sirve o actúa como una clase de trampolín para la integración para los recién llegados” (Félonneau, Marchand y Fleury-Bahí, 2005:116).

### 9.5. Sus proyecciones de vida y proyectos residenciales

La mayoría de los precarios urbanos, a excepción de Blanca (caso n°9-3, residente barrio Santa Isabel) el centro constituye una etapa en su ciclo de vida marcada en su condición de migrantes que se adaptan a otra cultura pero que también sueñan una trayectoria social en ascenso en otro lugar, fuera de la centralidad. La explicación a establecer un proyecto residencial en otro lugar de la ciudad está fuertemente sustentando en que para la mayoría la elección por la centralidad fue forzada “no deseada”, estando sujeta a un momento en la vida y a una condición de vulnerabilidad. A ello se suma “el carácter cada vez más excluyente de la ciudad centrales para los hogares humildes” (Paquette y Yescas, 2009:4) que generó el Plan de Replamamiento y en especial, el rol de los promotores inmobiliarios privados en la creación de

una oferta inmobiliaria pensada para segmentos de ingresos medios y medios altos. Esto último, incluso lleva a cuestionar los objetivos iniciales del Plan de Repoblamiento en el sentido de generar una oferta para todos los segmentos sociales y de evitar la movilidad residencial de los segmentos más humildes hacia otros sectores de la ciudad.

Para los migrantes la comuna de Santiago es el nodo de entrada a la ciudad de Santiago y al país en general, fase de llegada y adaptación según la tesis de Granado (2009). Más allá del deseo de abandonar la centralidad mucho de ellos reestructuran sus prácticas a partir del barrio, del trabajo, de la localización de sus redes familiares y laborales y de los recursos que aporta la centralidad. Están conscientes de que la localización central reporta mayores externalidades y beneficios frente a localizaciones periféricas, en cuanto a suficiencias de equipamientos y diferentes modalidades de desplazamiento, sin embargo también tienen en mente que las posibilidades de acceder a la propiedad de una vivienda en el centro están limitadas por oferta y precio de los inmuebles. Para ellos los barrios cumplen una función tradicional como espacios de sociabilidad y encuentro entre sus pares. Esta perspectiva estaría inscrita en los postulados de Coornaert (1966, citado por Félonneau et al, 2005) de comprender el barrio como la escala más conveniente para resolver los problemas de organización colectiva y mantener las relaciones humanas” (p.116).

Para los migrantes de barrios como Yungay y Centro Histórico se convierten en espacios de encuentros sociales y disputas socio-territoriales. Algunos desean emigrar a otros barrios debido a los problemas de inseguridad y violencias en zonas hacinadas, tugurizadas y guetizadas. Los entrevistados de los distintos barrios coinciden en la importancia de vivir en el centro, por la cercanía que les proporciona en tanto acceso a instituciones educacionales, de salud, oficinas migratorias, así como a centros comerciales y supermercados. Pese a reconocer los atributos de la centralidad no tienen la intención de quedarse en su actual vivienda. Esto último, asociado a la condición de arrendatarios y al deseo de conseguir una casa propia. Quienes habitan en el Barrio Yungay por ejemplo, esperan mantenerse en el lugar por los beneficios socio-culturales y económicos que les reporta el espacio, tanto para ellos como para sus familias y fundamentalmente para sus hijos. La cercanía a colegios, bibliotecas y museos en torno a corredores como Avenida Matucana es altamente valorada.

---

*A mí me gustaría comprar una casa acá, pero es carísimo... si me fuera a otra parte sería por acá pero no tan lejos... por aquí por la Quinta, por Estación, alrededor, puede ser hasta donde está el Líder de General Velásquez, pero más lejos no (Carmen, peruana, barrio Yungay, caso n°9-5).*

---

El retorno a los lugares de origen es complejo, está supeditado al crecimiento económico y a las posibilidades de reinserción social y laboral. Quienes habitan en el barrio Brasil, esperan poder cambiarse de vivienda y arrendar un departamento en el sector centro, dentro o fuera del barrio, ya sea porque les gusta el lugar o porque esperan estar cerca de sus redes familiares y laborales. Para ellos, el centro es un escenario atractivo mientras permanezcan solteros, especialmente por la oferta comercial y recreativa en torno a la Avenida Brasil. Sin embargo, el consumo de alcohol y drogas no lo hace un lugar favorable para la formación de familia.

---

*A mí primero me gustaría cambiarme por acá, me gustaría irme a un departamento por acá, para no estar tan lejos de mis padres y que ellos no sufran mi ausencia (Roger, peruano, barrio Brasil, caso n°9-7).*

---

El costo económico de trasladarse de forma independiente (sin familia, ni personas ajenas a ella) en el centro, también es un elemento que limita las opciones de permanecer en la comuna. El valor del alojamiento es una de sus principales limitantes:

---

*“No quisiera quedarme en la casa en la que estoy ahora. El proyecto es conseguir un departamento o una casa en el centro, todo depende de la cuestión económica. Me gustaría mucho un departamento, pero son caros, un departamento de una habitación 140 lucas” (Wilmer, colombiano, barrio Brasil, caso n°9-6).*

---

Como se puede observar la formación de un núcleo familiar se constituye en un elemento decisivo para trasladarse del centro y emigrar a zonas periféricas o soñar habitarlas. Tanto para Roger (caso n°9-7), como para Wilmer (caso n°9-6) el centro de Santiago y el barrio Brasil no son espacios adecuados para el crecimiento de los niños, por el importante consumo de alcohol y drogas que se lleva a cabo en el entorno. En ese escenario la comuna periférica poniente “Maipú” representa para ambos una comuna tranquila donde los arriendos son accesibles, pero también dicho territorio es parte de un ciclo de vida donde las familias se van consolidando y donde la relación precio-tamaño se ajusta a la condición económica de personas como Roger o Wilmer.

---

*Yo he trabajado en Maipú y se de zonas tranquilas... pienso irme para allá de forma independiente, sin mis padres, frente al Abrajo hay unas casas nuevas, condominios cerrados... A mi primero me gustaría cambiarme por acá. Maipú es mi opción al momento de formar familia, por lo pronto me gustaría irme a un departamento por acá, para no estar tan lejos de mis padres... me gustaría instalarme en Maipú con un negocio, en el centro es muy difícil porque está lleno de Restaurantes conocidos...allá la comuna está creciendo, la gente de Maipú no viene a Santiago” (Roger, peruano, barrio Brasil, caso n°9-7).*

---

Maipú, una comuna de la periferia poniente de la ciudad (Figura 0-1 y 0-02) donde existen diferentes ofertas de viviendas en tanto, localización, precio, tamaño evoca en algunos migrantes ser propietarios de su vivienda, es decir alcanzar algo que sea signo de estatus de poseedor de algo. La noción de propiedad en esencia se construye sobre “l tener”, es decir, la posesión. En principio el tener es una expresión socio-cultural del principio de la propiedad privada, verdadera base legal pero también social de las sociedades contemporáneas” (Lindón, 2005). También la propiedad es vista como una forma de ocupación superior al alquiler, para muchos “comprar cuesta menos que alquilar” (Bourdieu, 2000:71). A su vez, la casa como patrimonio supone para los entrevistados un nodo que los anclará a un determinado espacio, independiente de su localización y de que ello implique transar la conectividad y proximidad que hoy encuentran en el centro de la ciudad.

El deseo de permanecer en Santiago y acceder a la propiedad de una vivienda en zonas periféricas está asociado al ciclo de vida de los migrantes y a su recorrido dentro de un espacio residencial que en inicio les resulta ajeno. De ahí que algunos investigadores (Stefoni, 2004; Granado, 2009) sostienen que los inmigrantes tienen como primera residencia el centro de Santiago, específicamente en viviendas colectivas. Luego cuando formalizan sus trabajos y aumenta el tamaño familiar y se establecen en Chile se trasladan a espacios residenciales periféricos como La Florida, Peñalolén y Maipú. “Una vez que se ha reunido la familia y que se cuenta con un mejor ingreso, se produciría una salida desde el centro de Santiago, y un arribo a comunas más nuevas como las mencionadas anteriormente” (Stefoni, 2004). Quienes habitan en la zona Santa Isabel, tienen opiniones divididas respecto a las pretensiones de permanencia en el lugar. Por un lado, se encuentra Juana quién valora la accesibilidad del barrio respecto a

centros de salud y educación para sus hijos fundamentalmente, en ese sentido espera poder quedarse en el centro. Ella tiene el interés por optar a una vivienda propia en el sector, sin embargo los costos de éstas son muy elevados y las condiciones que le impone la arrendataria de su casa y almacén no le resultan favorables hoy en día.

Carla (caso n°9-5) por el contrario, rechaza el barrio por la delincuencia, las riñas, el consumo de alcohol y drogas en la vía pública y la suciedad, entre otros elementos. A razón de ello quisiera mudarse del centro a comunas más tranquilas. Providencia y Ñuñoa son sus referencias. La entrevistada tiene la intención de ascender socialmente y en ese contexto, estos espacios la identifican con esa aspiración. A pesar de estar incluidos geográficamente dentro de la centralidad, los precarios representan a la sociedad “marcada por una fractura social que separa los incluidos de los excluidos” (Touraine, 1992, citado por Fol, 2009:17). Están incluidos en un espacio geográfico que asegura diferentes formas de conectividad y accesibilidad tanto interna como externa, pero están excluidos y apartados del acceso a viviendas de mejor calidad y mejores ofertas de empleos. De ahí que la condición de precariedad de este grupo social está marcada por procesos que van más allá de su situación de pobres y marginados. “El carácter multidimensional de la exclusión es aquella en la que intervienen a la vez aspectos económicos, sociales, simbólicos y políticos” (Strobel, 1996 citado por Fol, 2009:17).

---

*“En otros barrios hay más seguridad, hay otro tipo de gente, clase media... yo creo que eso tiene que ver con las lucas (dinero), porque alguien de población no se va a vivir a Providencia porque no tiene las lucas, también tiene que ver con la forma de vivir... las comidas, las reuniones sociales, si toman no hacen escándalo, no se tiran las botellas, ni están tirados en el suelo.. Allí quizás pasa pero menos” (Carla, peruana, Santa Isabel, caso n°9-5)*

---

Para quienes habitan el barrio Centro Histórico las intenciones a corto plazo son permanecer en el lugar y en la misma vivienda dado que es desde espacio desde donde construyen relaciones comerciales y sociales. El vínculo con el barrio es entonces funcional y utilitario a pesar de reconocerse la diversidad socio-cultural del entorno. La centralidad no es vista como el “territorio del rechazo” más bien, como un espacio de encuentro y oportunidades. El rechazo está asociado más bien, a la casa, en especial a la condición de hacinamiento en la que ellos habitan. El centro es para ellos una localización valorizada pese a que los sujetos no tienen un vínculo y una historia pasada con el lugar.

---

*“Uno tiene comodidades como comerciante para vivir aquí en el centro... porque no tienes que andar movilizándote... no tiene que ver con el aborro de plata, si yo tengo negocios me tengo que quedar por acá, porque el negociante no te va a ir a buscar a La Pintana” (Beatriz, caso n°9-2 y Oscar, pareja de Beatriz, Centro Histórico).*

---

Cada uno de los discursos sobre las prácticas espaciales de los precarios está determinado por la elección forzada o voluntaria de vivir en el área central. Optan por la proximidad porque es ahí donde hoy encuentran todo lo que necesitan, ello no evita que en sus proyecciones residenciales los espacios periféricos sean valorados en especial porque ahí sienten que podrán acceder a la propiedad de una vivienda. Hay un anclaje y un repliegue de los precarios a sus familias y a sus redes sociales, pero también a la centralidad en el sentido espacial y en la proximidad que éste permite bajo la condición de precariedad en la que se encuentra. Por tanto, la familia y sus redes constituyen para ellos su principal construcción identitaria,

especialmente los migrantes peruanos que buscan espacios recorridos y practicados por sus redes sociales y familiares.

Desde las prácticas espaciales se descubre el valor que todos los entrevistados le asignan al barrio en el que habita, especialmente aquellos que residen en Brasil y Yungay. Para los precarios el barrio no tiene la condición romántica e histórica que el mercado inmobiliario ha querido asignar o bien, aquella representación que nuevos ciudadanos buscan en el centro de la ciudad. Más bien, es un constructo socio-espacial, un ancla y una fuente de recursos de proximidad funcional, económica, pero por sobre todo social y familiar. Ello contradice por ende, las teorías de Ascher (1998) o Dubois y Chalas, (2007) de que el barrio como territorio de la construcción y cohesión social desaparece, más bien se re-articula y en el caso del centro de Santiago está marcado aún más, por el valor que le asignan hoy los migrantes y el poder de transformación que ellos lentamente van desplegando, conforme sus recorridos residenciales y sus aspiraciones. El barrio resulta como mecanismo de sobrevivencia frente a la precariedad. Más que la casa -dada su condición de espacio compartido en situación de vulnerabilidad- para los precarios el barrio actúa como punto fijo, es decir, como un “ancla” a partir del cual se organizan sus prácticas cotidianas y espaciales.

### **Conclusión**

Desde el estudio de los precarios se confirma la tesis de que la movilidad residencial está determinada por diferentes acontecimientos (Bonvalet y Brun, 2002), y en el caso de los precarios su condición vulnerable tanto en el lugar de origen (caso de los migrantes), la ruptura matrimonial, la jubilación para el caso de los dos nativos aquí analizados y, en especial la etapa del ciclo de vida que ellos atraviesan explica por qué el centro de Santiago constituye una elección residencial pasajera, pero significativa en tanto territorio de proximidad. La elección por la centralidad está forzada a los lazos previos que ellos establecen con redes sociales que habitan en la ciudad de Santiago, esto último exclusivo a los migrantes latinoamericanos, en especial a los peruanos. Sus restricciones económicas de los precarios urbanos y la vulnerabilidad de éstos, ya sea porque tienen trabajos independientes, informales, variables en tiempos y recursos los convierte en individuos para quienes la centralidad se convierte en un nodo y soporte a partir del cual se redefinen las prácticas espaciales, cuyo soporte es la proximidad, pero no sólo a lo físico, a la conectividad y accesibilidad que permite el área central, sino también porque ahí habitan sus redes sociales y familiares que dieron sentido a su llegada y que actúan como refugio.

Los precarios urbanos tanto migrantes como nativos, están comprimidos a las áreas residenciales y laborales próximas, sin embargo a diferencia de los relegados de las áreas periféricas cuentan con un sinnúmero de atributos que hacen más llevadera la residencia en los espacios centrales, esto último sustentado en el relato que ellos establecen a partir de la elección residencial inédita por el centro de Santiago en el caso de los nativos y de los migrantes latinoamericanos. La centralidad, más que ser penalizante en sus prácticas espaciales se configura como un espacio de apertura y de encuentro con sus redes sociales y familiares y con las diferentes escalas de la ciudad. Es preferible por consiguiente, aludir a una “inmovilidad relativa” (Fol, 2009:33). La localización residencial central más que limitar su poder de movilidad la facilita respecto a los mismos precarios que habitan espacios periféricos. Los precarios están conscientes de que los atributos de conectividad, accesibilidad y oferta de empleo no se encuentra en cualquier punto de la ciudad. La relación que establecen con su

barrio es en esencia funcional y simbólica. Funcional porque reduce sus costos de movilidad y simbólica porque en ella reconocen diversidad social y reconocen también, a sus pares. Así, en su discurso valoran habitar con antiguos residentes, aunque siente la presión xenofóbica de los santiaguinos y cuestionan las formas de vida de algunos coterráneos.

Los precarios urbanos, y en especial los migrantes latinoamericanos no fueron pensados ni son planteados como guetos. Esto último tomando todas las advertencias de Wacquant (2010), ya que es un recurso cotidiano de los investigadores asignarle la condición de gueto a un espacio marginado y pobre. La mayoría está inserto en espacios heterogéneos socialmente pese a que ello no signifique que se establecen lazos sociales entre los migrantes y los nativos, o los residentes anteriores. Más bien, las sociabilidades urbanas responden a interacciones o contactos (Grafmeyer, 1995) entre sus redes sociales, especialmente aquellas que aseguran trabajo y residencia dentro de la centralidad. Las sociabilidades son formales entre quienes entregan trabajo y ayudan en la búsqueda de residencia, sin embargo no interactúan con los antiguos residentes ni con los nuevos que habitan en departamentos nuevos o viviendas recicladas. De un lado, porque aseguran que cada persona habita su metro cuadrado, del otro porque la xenofobia que sienten constituye un elemento que dificulta las posibilidades de interacción, especialmente para los precarios que provienen de Perú. Estas formas de sociabilidad por interacción y contacto se perpetúan más allá de la centralidad. Algunos precarios que son migrantes reconocieron tener contactos con otros coterráneos que hoy habitan en comunas pericentrales e incluso, periféricas. Aseguran que los vínculos se emplazan más allá de la centralidad.



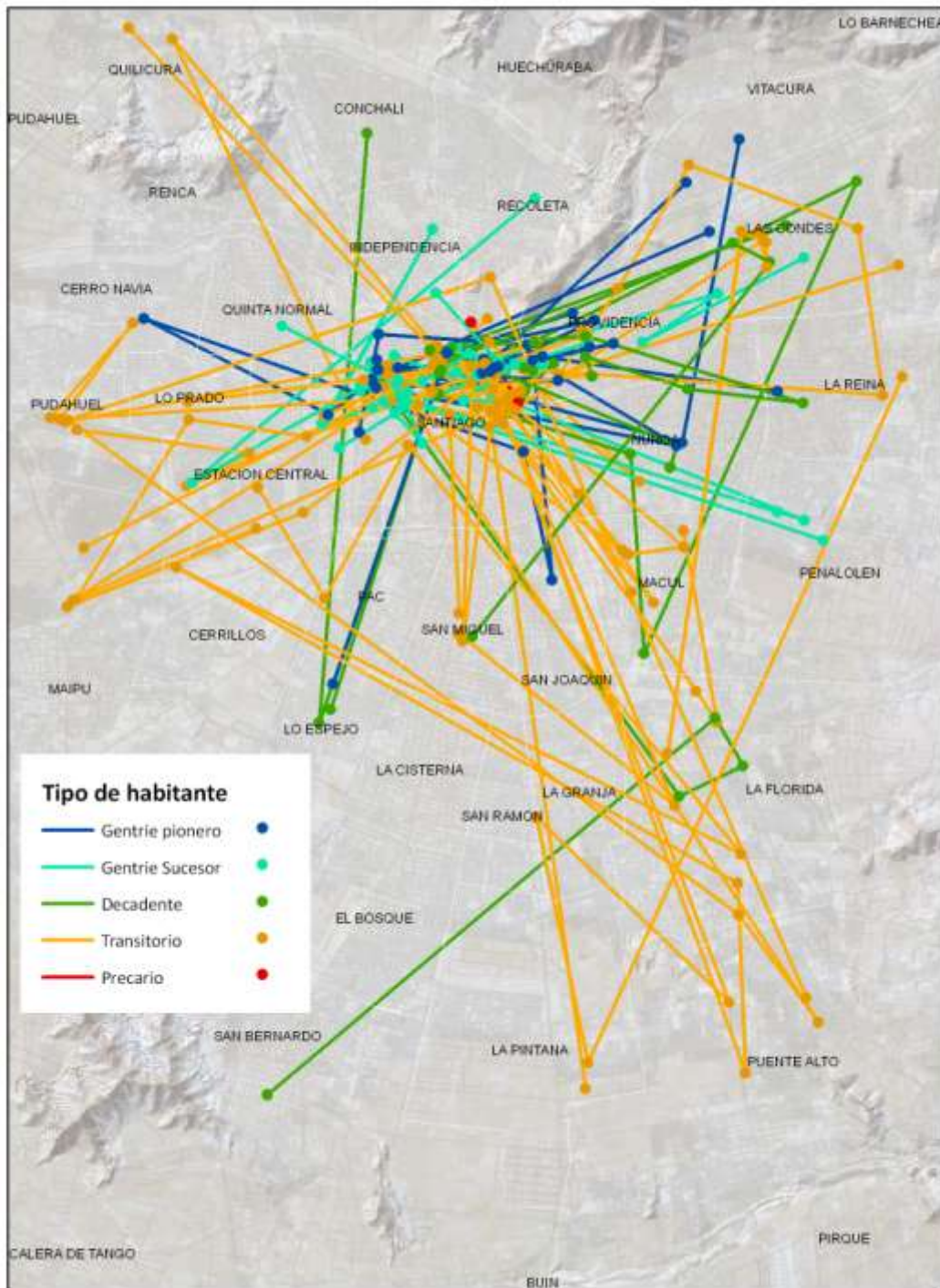
## CONCLUSIONES DE LA SEGUNDA PARTE

Desde el análisis de los cuatro tipos de habitantes se refuerza la tesis del centro de Santiago como un mosaico socio-espacial dinámico y en transformación tanto residencial, como cultural, comercial y social. Los tipos estudiados: gentries, transitorios, decadentes y precarios urbanos no son categorías estables, más bien dinámicas que pueden transitar desde un tipo a otro dependiendo de sus trayectorias sociales, económicas, profesionales y considerando sus gustos y preferencias. Los tipos de habitantes propuestos desde el capítulo 6 a 9 territorialmente ocupan la mayoría de las áreas de estudio, aunque los gentries privilegian aquellos lugares concentradores de la cultura, el patrimonio, y por sobre todo espacios portadores de historia y de valores comunitarios. De ahí que la mayoría de éstos habitan en los barrios más resguardados dentro del centro (Bellas Artes, Lastarria y en menor medida, el barrio Brasil).

Constituyen una primera aproximación para comprender qué hace diferente y distintos a los habitantes que llegaron al centro de Santiago desde los años noventas, ya sea en el marco del Plan de Repoblamiento, a través de acciones del mercado inmobiliario privado o bien, a partir de iniciativas particulares orientadas a recuperar antiguos inmuebles deteriorados en zonas patrimoniales e históricas. Los transitorios, habitantes mayoritariamente jóvenes profesionales para quienes el centro de Santiago constituye una etapa en su ciclo de vida y en sus modos de vida. De forma sorprendente dos grupos fueron identificados: los decadentes urbanos, personas con trayectorias socio-profesionales y económicas y en descenso, para quienes también la centralidad constituye una elección residencial marcada por una condición de vulnerabilidad económica o familiar. A este grupo, se unieron de forma transversal -estudiadas en menor profundidad- los precarios urbanos representados mayoritariamente en los migrantes latinoamericanos que habitan el centro como forma de articular no sólo localización residencial y proximidad laboral sino también, proximidad a las redes sociales y familiares que explican el proceso de migración.

La Figura 9-5 refleja la intensidad de los movimientos intra-urbanos de los habitantes aquí analizados. Sus trayectorias residenciales reflejan tres patrones socio-geográficos de movilidad: una fuerte movilidad residencial desde áreas periféricas hacia el centro; una fuerte movilidad por contigüidad socio-geográfica, ya sea desde el cono oriente de altas rentas hacia los barrios Bellas Artes-Lastarria (zona 1 de estudio) y en menor medida hacia los barrios Brasil, Santa Isabel y Centro Histórico. En tercer lugar, se observa una intensa movilidad intrabarríos de la comuna de Santiago siendo los espacios más recorridos el barrio Brasil, la zona Santa Isabel y los barrios Bellas Artes y Lastarria. El conjunto de estos movimientos internos refuerza la tesis de un centro que asume un rol residencial más allá de la multiplicidad de funciones que los caracterizan.

Figura 9- 5. Flujos residenciales de los cuatro tipos estudiados: Gentries (pioneros y sucesores), Transitorios, Decadentes y Precarios Urbanos



Fuente. Contreras, Y., a partir de las entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010

En cada uno de los grupos estudiados, el centro se convirtió en el espacio de proximidad y en lugar de la ubicuidad a partir del cual se establecen vínculos geográficos y sociales con el resto

del sistema metropolitano. La proximidad resulta una dimensión subjetiva que varía de un tipo de habitante a otro. Para los gentries, la proximidad a las amenidades culturales y urbanas explica en parte sus elecciones residenciales. A lo anterior se suma la búsqueda de barrios como constructos socio-espaciales y con sitios de sociabilidad. Contrariamente, para los transitorios la proximidad está definida por la cercanía al trabajo y la conectividad hacia diferentes puntos de la ciudad donde se localizan sus redes sociales y familiares. Para los decadentes la proximidad está definida por la cercanía socio-geográfica con el cono oriente de altas rentas, sitio donde habitan un número significativo de sus redes sociales y familiares y espacio antiguo de residencia. Finalmente, los precarios urbanos valoran la proximidad al trabajo y a las redes sociales. En cada una de sus elecciones se comprende la proximidad como una “construcción, como la expresión de un modo de vida y como el resultado de un contexto residencial (Lefeuve, 2005:90).

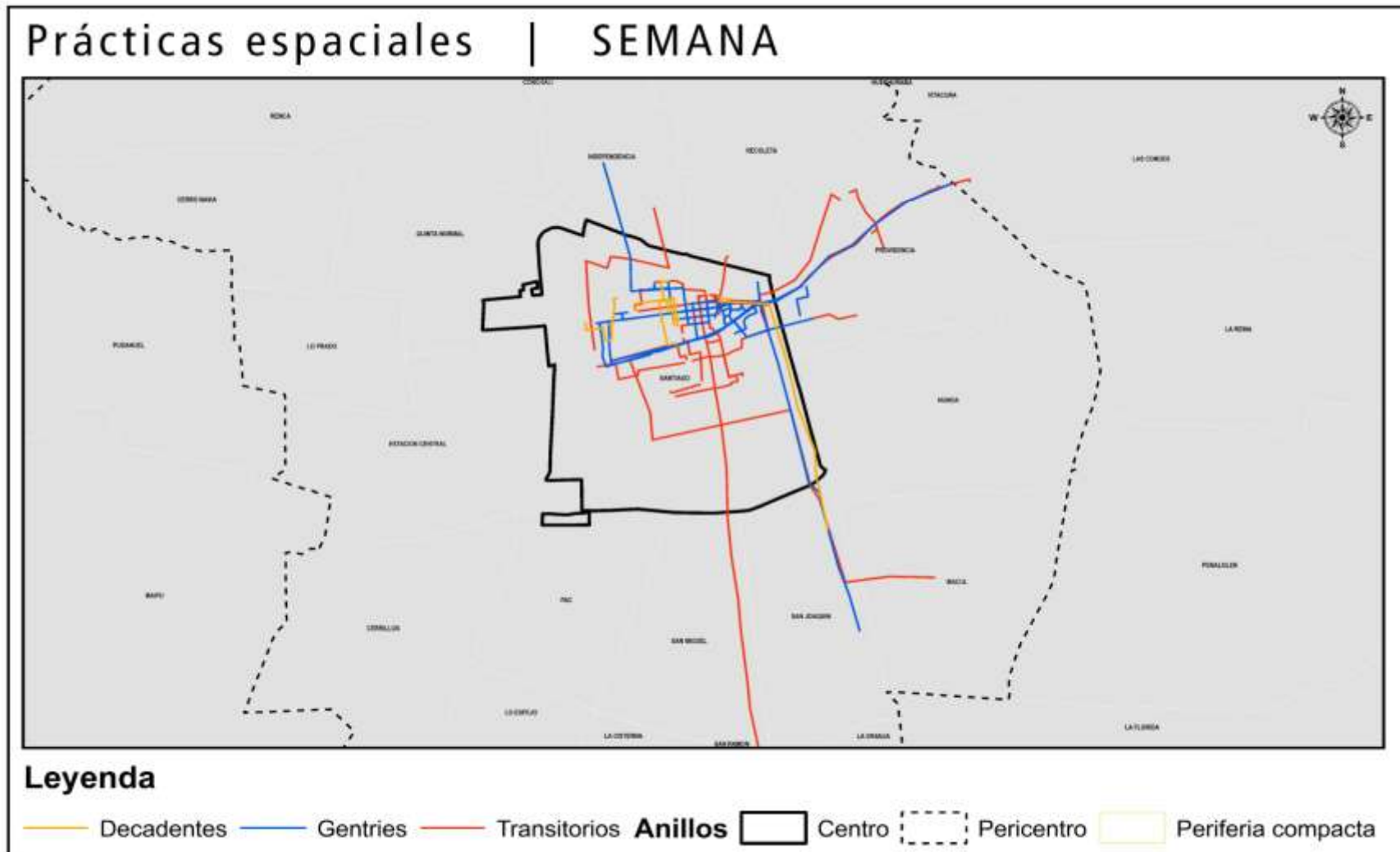
Los tipos estudiados representan la nebulosa clase media. Responden masivamente a clases medias profesionales y técnicas en una trayectoria socioeconómica ascendente o bien, descendente como el caso de los decadentes y precarios urbanos. A excepción de los gentries pioneros la mayoría está marcado por una condición de vulnerabilidad sea familiar, económica o social. Familiar, en el sentido de que muchos de ellos representan a estructuras familiares diferenciadas para quienes el centro se convirtió en una elección residencial luego de una ruptura matrimonial, separación, abandono o término de la etapa del ciclo de vida, asociado a una jubilación y a la entrada a la tercera edad. Económica, para las personas que trabajan de manera informal o independiente estando sus sueldos supeditados a trabajos flexibles o a la suma de más de un trabajo de ahí que a algunos se les asignó el término “bi-laborales”. Social, porque sus lugares de residencia les hacen experimentar situaciones de segregación y xenofobia. Esto último pone en evidencia la transformación de la geografía social del espacio urbano central que exige hacer legible la coexistencia social y espacial de todos los grupos sociales que hoy están disputando la residencia o el comercio dentro de los barrios centrales que se renuevan.

Existen áreas que son heterogéneas en el tipo de habitante que acogen, especialmente la zona 3 Brasil-Yungay, espacio residencial que hoy recibe a segmentos y categorías socio-profesionales diversificadas no sólo en términos de ingresos, profesiones, niveles de educación, sino también en cuanto a sus prácticas espaciales y criterios de elección residencial. A esa condición de heterogeneidad se suman los rasgos de dos barrios (Bellas Artes y Lastarria, zona 2 de estudio) que históricamente congregaron a las élites artísticas y culturales del país y que hoy ofertan inmuebles de diferentes tipos, acogiendo así a un ciudadano de ingresos incluso, inferiores respecto a quienes dieron origen a los barrios. A esta condición de heterogeneidad socio-residencial se contraponen la existencia de espacios residenciales homogéneos respecto al tipo de habitantes que hoy los coloniza. Dentro de estos rasgos destacan las zonas 1 Centro Histórico y la zona 4 Santa Isabel, especialmente porque se han especializado en un habitante “transitorio” para quien el centro y el espacio habitado se convierte en un nodo más de su recorrido residencial, ya sea por estar en una etapa del ciclo de vida donde se privilegia vivir solo, en pareja y sin hijos. A su vez tal situación de transitoriedad está determinada por una oferta inmobiliaria tipo edificio en altura, con tamaños residenciales reducidos a 40, 38 e incluso 18m<sup>2</sup>, donde se privilegia el espacio privado por sobre el espacio público. Lo privado está representado en la existencia de equipamientos al interior de los edificios como piscinas, salas de juegos, salas de cine, entre otros similares que estimulan e invitan a divertirse y practicar el ocio al interior del edificio.

Desde las prácticas espaciales de los tipos estudiados también se descubre el valor que le asignan a la proximidad entendida como un “recurso a una mediación técnica que permite flanquear o liberar la distancia geográfica” (Kaufmann, 2000:41), sin embargo más que ser una mediación técnica, habitar en el centro constituye una mampara o un nodo desde el cual no sólo se logran los desplazamientos cotidianos a los diferentes sitios de la ciudad, sino también es el espacio que perpetúa las relaciones y los vínculos sociales y familiares con el resto del sistema metropolitano. Se entiende por tanto, la proximidad como un aporte a las relaciones sociales (Lefeuve, 2005:90) y como una fábrica de subjetividad, en tanto los tipos aquí estudiados sienten habitar en el corazón de la ciudad y en el espacio donde la conectividad socio-espacial está asegurada. Puesta en evidencia aquí a partir del examen de los usos que estos habitantes hacen de su barrio o de la zona estudiada se observa que a pesar de que algunos tienen fuertes vínculos con el lugar habitado ello no los convierte en individuos inmóviles, muy por el contrario, todos los grupos analizados aquí tiene una apertura metropolitana en sus prácticas espaciales, ya sea por localización del trabajo, por ocio o bien, por vínculos con sus redes sociales y espaciales. Detrás de sus prácticas espaciales y los grados de sociabilidad que desarrollan al interior del barrio (caso exclusivo de los gentries) se descubre que los barrios se re-articulan a partir del rol que los ciudadanos le asignan, no sólo como espacio de residencia sino también, como sitio desde el cual realizan sus desplazamientos cotidianos más allá del valor que algunos asignan a la proximidad.

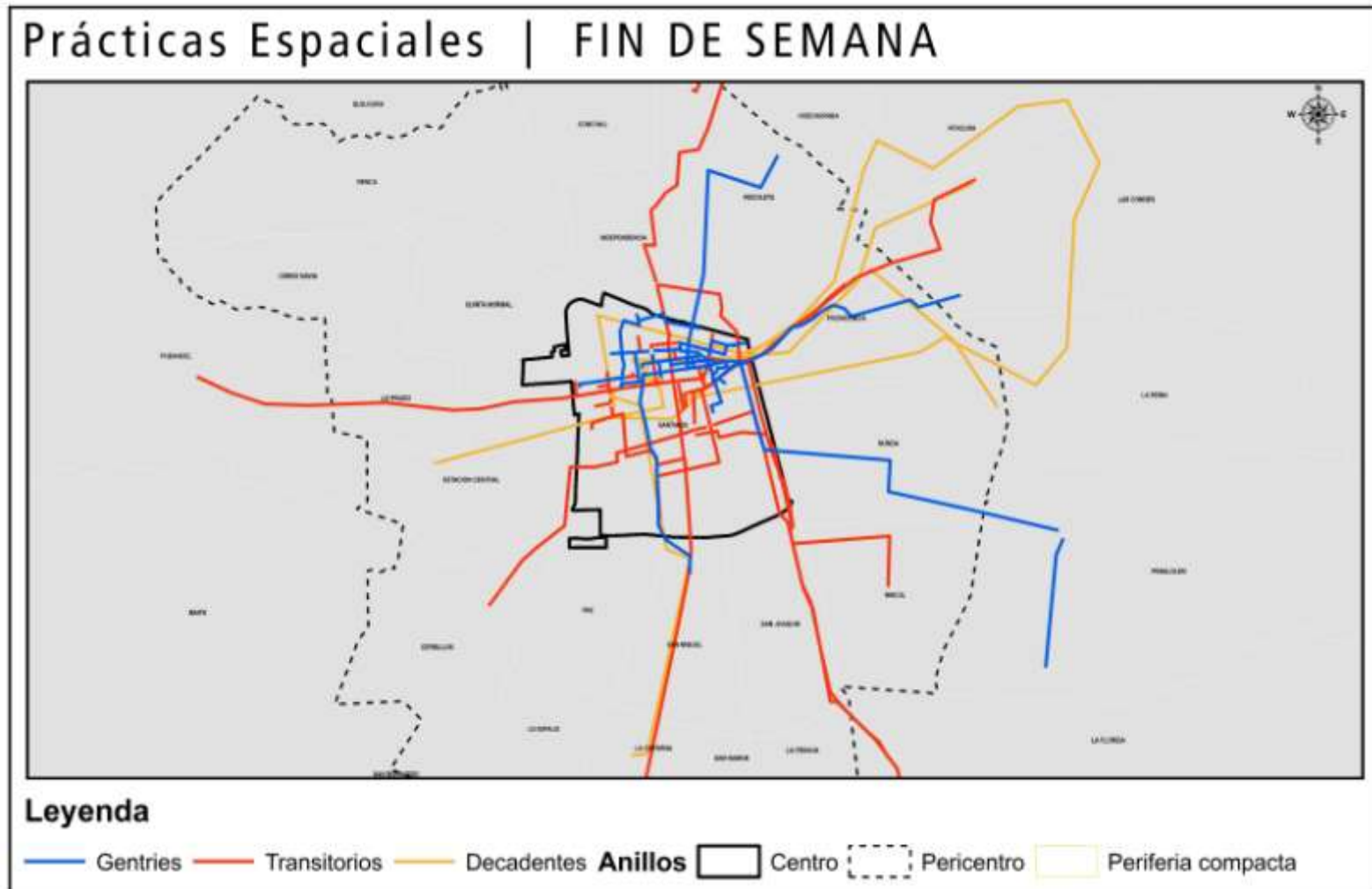
Las Figuras 10-1 y 10-2 resumen las prácticas espaciales de los tipos de habitantes investigados. A partir de sus prácticas se dibujan también las desigualdes socioterritoriales en la ciudad de Santiago. Durante la semana los gentries tienen una movilidad cotidiana de proximidad al barrio y al centro, menores casos hacia el cono oriente. De similares características es la movilidad de los decadentes. Las prácticas de los transitorios están concentradas en torno al centro, zona nororiente y oriente de la ciudad. Las diferencias son marcadas durante el fin de semana, momento en que los difernetes entrevistados visitan sus redes sociales y familiares. La distancia recorrida es mayor en los transitorios cuyos orígenes sociales y familiares son masivamente periféricos, condición diferente a los gentries y decadentes donde los desplazamientos están concentrados hacia el sector oriente de altas rentas. Esto último confirma la tesis de un espacio segregado desde el centro de la ciudad hacia el resto del sistema metropolitano. Quienes habitan en los mejores sectores del centro se mueven hacia los lugares de mayor capital económico, social y cultural, en especial hacia el sector oriente de altas rentas. En todos los casos el barrio no es lugar exclusivo de su vida urbana, en efecto la mayoría de éstos (excepto los precarios) tienen un uso muy amplio de otros lugares de la ciudad en la que residen que se complementa con un uso intensivo del lugar central.

Figura 10- 1. Resumen de prácticas espaciales de semana de los tipos de habitantes



Fuente. Contreras, Y., a partir de las entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010

Figura 10- 2. Resumen de prácticas espaciales de “Fin de Semana”



Fuente. Contreras, Y., a partir de las entrevistas en profundidad realizadas entre Marzo 2009-Agosto 2010.

## CONCLUSIONES GENERALES

Desde la década de los años noventas la comuna de Santiago y, en especial las cuatro zonas de estudios llevan a cabo un proceso de transformación socio-espacial, residencial y comercial que da paso no sólo a la llegada de nuevos habitantes, sino también a cambios en el paisaje urbano, residencial, comercial y cultural de dichas áreas. De ahí que a lo largo de la tesis siempre se defendió la tesis de una relación simbiótica entre oferta inmobiliaria y comercial, y demanda residencial entendiendo ésta como la llegada de nuevos residentes. Como nuevos residentes fueron considerados todos aquellos habitantes que ingresaron a la comuna de Santiago desde inicios de los años noventas momento en que se llevó a cabo el Plan de Repoblamiento y década a partir de la cual la imagen del centro de la ciudad como espacio y nodo residencial se consolida. Desde la visión de los cambios que enfrenta la comuna de Santiago y el valor que le asignan estos nuevos residentes, la tesis pone énfasis en las principales mutaciones, cambios que están marcados además, por el rol de la movilidad en tanto hecho social “fundado sobre una articulación entre diferentes desplazamientos y sobre un análisis más fino de las prácticas de los hogares” (Bonnet, Desjeux, 2000 citado por Fol, 2009:23):

***El centro de Santiago en una condición de mosaico socio-espacial, el centro de Santiago ¿un espacio de encuentro o disputa social?***

El estudio de los cuatro tipos de habitantes (desde los gentries a los precarios urbanos) revela en primer lugar, la transformación de la geografía social del espacio urbano central y exige identificar las diferentes formas de división del espacio. El centro de Santiago es un espejo de las desigualdades socioterritoriales a escala ciudad. Los mejores espacios en términos de localización y concentración de amenidades urbanas y ambientales se concentran en el borde nororiente de la comuna de Santiago en continuidad con el sector oriente de altos ingresos, en cambio los espacios relegados a la recuperación urbana tienden a localizarse hacia el borde sur y poniente de la comuna prolongándose así, a los sectores de ingresos medios bajos y bajos de la ciudad.

En segundo lugar, la existencia de diferentes segmentos socio-ocupacionales y económicos y de distintos procesos de cambio social dentro de la comuna de Santiago, evidencia la realidad de una “sociedad extraordinariamente compartimentada” (Fol, 2009:43) donde las fronteras y relaciones de sociabilidad se establecen en el seno de cada grupo social lo que pone en tensión la coexistencia social. Ante ello, es preferible una mezcla social en los espacios centrales, frente a la relegación de las personas en los espacios periféricos, donde su capital de movilidad está limitado. Es probable que la movilidad residencial, es decir, las posibilidades de cambio de residencia de los precarios esté limitado por su condición de vulnerabilidad económica y, se restrinja a ofertas residenciales precarias. Esto último, obliga al Estado y a la actual política habitacional, a destinar recursos y subsidios que aseguren un acceso residencial igualitario.

***El centro de Santiago: desde los gentries a los precarios urbanos***

Con el propósito de identificar quiénes son los nuevos habitantes del centro, cuáles son sus características, historias de vida, trayectorias sociales, familiares y residenciales se propuso un primer esquema que reconoció cuatro tipos de ciudadanos: gentries tanto pioneros como sucesores, transitorios, decadentes y precarios urbanos. Cada uno de ellos no intentan

constituirse en ideales tipos o en moldes clonables a diferentes transformaciones socio-espaciales de áreas centrales, más bien constituyen un primer ejercicio orientado a visibilizar sus prácticas espaciales, necesidades y proyecciones residenciales. Cada uno de los tipos son dinámicos, un gentrie puede ser decadente en la medida en que atraviese una condición de vulnerabilidad que lo situé en una trayectoria social, económica o familiar descendente, decadente o alicaída. Un transitorio puede constituirse en gentrie en la medida en que asigne mayor valor al capital cultural y a los barrios escogidos. Un transitorio no podría sí ser un gentrie pionero, por tanto la pionerización está marcada por el tiempo y el espacio de arribo al área central. Los decadentes pueden ser transitorios en la medida en que sus trayectorias socioeconómicas tiendan al ascenso. La descripción de los tipos de habitantes aquí analizados exigió también, comprender que ellos están circunscritos a tiempos y espacios diferenciados. Algunos llegan al centro de Santiago cuando algunos de sus barrios experimentaban una condición de obsolescencia urbana, o bien enfrentaban un proceso de transición que habría las puertas a la inversión incitando así a un proceso de recuperación y gentrificación. Otros, en cambio arriban a los barrios del centro, y en especial a las zonas de estudios cuando éstas han entrado en la fase de recuperación urbana, reciclaje y gentrificación tanto del espacio residencial, así como también del comercial y cultural. A su vez, los espacios y tiempos que habitan estos grupos reflejarán las diferentes dinámicas por las que atraviesa el centro de Santiago.

Desde la descripción de estos cuatro tipos de habitantes se reflejó también, lo difícil que resulta hoy clasificar a los ciudadanos. Si bien algunos autores (Kaufmann, 2001 o Donzelot, 2004) establecen y definen diferentes modos de vida, dichas aproximaciones teóricas exigen evidenciar qué criterios se conjugan a la hora de clasificar a un habitante en un modo de vida ciudadano, californiano, periurbanizado, entre otras designaciones. El ejercicio de establecer tipos de habitantes está limitado por el aumento de los grupos medios y por la nebulosa “nueva clase media”, no existe consenso qué significa ser y pertenecer a la clase media lo que dificultó aún más el análisis y la posterior clasificación de los entrevistados. A pesar de que los gentries, transitorios, decadentes y precarios son grupos con fuerte diversidad en sus perfiles sociales, demográficos y familiares existieron convergencias espaciales, prácticas de consumos de bienes y servicios y trayectorias sociales y familiares que permitieron y ayudaron a su clasificación. Se asume una visión más contemporánea de la gentrificación, en especial, como un proceso de cambio socio-espacial y residencial, asociado al poder de cambio causado por el arribo de nuevas clases medias profesionales y técnicas que en el caso particular de la comuna de Santiago no expulsan a segmentos de bajos ingresos. Se trata de un proceso de sucesión de “iguales por iguales”, o bien de habitantes de ingresos superiores o similares a los residentes preexistentes pero con prácticas espaciales que ponen en valor los atributos culturales y de localización de los espacios centrales renovados.

Se concluye por tanto, que los grupos sociales e individuos, ya no pueden seguir siendo definidos a partir de moldes familiares y convencionales de estratificación, de división de clases o de categorías socio-ocupacionales, en especial porque las necesidades de los individuos y sus familias han cambiando desde los años noventas lo que refuerza aún más la tesis de un centro urbano mosaico socio-espacial donde tienen cabida diferentes personas, diferentes procesos tanto sociales, como espaciales y personales.



***Un centro marcado por el arribo de nuevos habitantes, qué es lo nuevo, qué es lo diferente***

En función de las entrevistas realizadas en diferentes barrios de la comuna de Santiago se entregan algunas conclusiones iniciales derivadas de su análisis. Se asume que lo nuevo de los individuos que arriban a la comuna de Santiago se asocia a lo menos a las siguientes causalidades. En primer lugar, la centralidad constituye su primera elección residencial después de abandonar la vivienda de sus padres (decohabitación), aunque para algunos entrevistados la elección residencial actual se suma a una serie de movimientos intra-barrios del centro. En segundo lugar, muchos de éstos acceden a la propiedad de un inmueble en la centralidad como elección residencial futura, como inicio del recorrido residencial o como mecanismo de inversión (“mercado del rental”). En algunos casos se está en presencia de habitantes con un recorrido residencial regresivo (Lévy, J.P., 2001) marcado por la pérdida de un empleo o por una ruptura matrimonial. Este cambio familiar introduce modificaciones en el estatuto de ocupación de la residencial. Algunos entrevistados pasaron de propietarios a arrendatarios, fenómeno significativo y novedoso dentro de los cambios socio-demográficos no sólo del centro de Santiago sino de la sociedad en general. Para muchos el centro tiene un sentido objetivo y material como nodo a partir del cual se asegura la intermodalidad y la conectividad al resto del sistema metropolitano. Para otros en cambio, el centro resulta ser el nodo de proximidad a las redes sociales y familiares. En tercer lugar, los tipos aquí estudiados buscan establecer diferencias sociales a partir del barrio que escogen, los lugares que frecuentan, la relación entre sí y con los otros. Finalmente, lo nuevo de estos móviles urbanos es que sus formas y prácticas de movilidad no sólo están replegadas al espacio inmediato, es decir, al departamento o el barrio como ataño, sino más bien sus movilidades y prácticas espaciales de semana y de fin de semana transitan por las múltiples escalas territoriales (centro, pericentro, periferia e incluso otra ciudad del país) y esferas que conforman su vida cotidiana. Esto último lleva a plantear la tesis de habitantes con anclajes metropolitanos superpuestos a los locales.

***El centro de Santiago un espacio “nodo y puente” de prácticas espaciales ancladas al espacio de proximidad pero de apertura metropolitana***

Según sus trayectorias socio-profesionales, residenciales, económicas, sus gustos y preferencias y los contextos en los que habitan, el sentido que gentries, transitorios, decadentes y precarios le asignen al barrio y a las relaciones sociales varían. Para los gentries es significativo mantener vínculos estrechos con sus vecinos, conocerlos y visitar las ofertas comerciales y culturales del barrio habitado, en cambio para otros como los transitorios las sociabilidades se realizan en el lugar de trabajo y con mayor fuerza en los espacios donde habitan sus redes sociales y familiares. Para los decadentes y precarios la proximidad al lugar habitado es significativamente valorada. En el caso de los decadentes porque sus trabajos y desplazamientos de semana están marcados en la cercanía a la residencia, no obstante el fin de semana está determinado por prácticas espaciales fuera del espacio de residencia (Figuras 10-1 y 10-2). Los precarios en cambio, recurren a la proximidad en sentido material, utilitario y también, por la cercanía a sus redes sociales y familiares. Hay por tanto, “una relación entre las localizaciones residenciales sucesivas de una persona y sus prácticas cotidianas en la actualidad” (Marcadet, 2007:51). Mientras más móvil más requieres ciertas bases sobre las cuales uno establece sus paradas, sus redes sociales y familiares.

Las relaciones que ellos establecen con sus barrios varía desde “sociabilidades internas” (Forsé, (1981, 1993, citado por Authier, 2008:42) mayoritariamente en el caso de los gentries y los precarios quienes tienen amigos y conocidos dentro del espacio de residencia, a sociabilidades externas (ibid) en particular, para los transitorios y los decadentes quienes estrechan lazos sociales con las redes sociales y familiares localizadas fuera del centro. Más allá del tipo de sociabilidad y uso que ellos establezcan con los barrios, sus prácticas espaciales reflejan formas de vida y valorización de los territorios muy diferenciados. Para todos los tipos estudiados, la proximidad al lugar de trabajo, a los sitios de ocio e incluso, a las redes sociales localizadas dentro del barrio y/o zona habitada está determinada por trayectos cortos efectuados mayoritariamente a pié o bien, recurriendo a medios de transportes alternativos como el taxi, o a los sistemas de transporte público en especial el metro. Estas prácticas espaciales de semana de corto alcance espacial aumenta el tiempo dentro de los barrios habitados, a pesar de que algunos tipos como los transitorios no reconocen la figura de barrio dentro de los espacios vividos. “Las prácticas centradas sobre el espacio residencial fundan al barrio como verdadera unidad de vida social” (Coing, 1976) más allá de los discursos sobre el tipo de comercio frecuentado o el uso que ellos asignan al lugar donde habitan.

### ***Un centro marcado por el arribo de nuevos habitantes reflejos de un proceso de gentrificación?***

En Santiago Centro y en especial en las cuatro zonas de estudios (Zona 1 Centro Histórico, Zona 2 Bellas Artes-Lastarria, Zona 3 Brasil-Yungay-Concha y Toro, y Zona 4 Santa Isabel) existen condiciones de bases para un proceso de gentrificación, especialmente diferencial de rentas y penetración de habitantes de mayores ingresos esencialmente en antiguas viviendas deterioradas y recicladas como edificios lofts. No obstante, la rehabilitación y la recuperación urbana no ha significado expulsión de antiguos residentes sino “reemplazo” de nuevos habitantes lo que exige mirar la gentrificación para el caso del centro de Santiago como un fenómeno de cambio socio-espacial marcado por el reemplazo o sucesión de habitantes de similares características pero con nuevos hábitos de consumo cultural y de consumo de bienes y servicios.

Más que todo los habitantes que llegan al centro de Santiago desde inicios de la década de los años noventa tiene ingresos similares o superiores a la población preexistente, no obstante su arribo no ha significado desplazamientos de habitantes de menores ingresos salvo contadas excepciones: algunas manzanas de los barrios Brasil, Yungay (zona 3) (Contreras, 2005) y en torno a la avenida Santa Isabel en los barrios Lira-Almagro (zona 4). Se trata por tanto, de una forma de reinversión del centro de la ciudad por grupos sociales que hasta ahora, parecen relativamente ricos en capital cultural (medido en función de sus títulos profesionales y desde sus prácticas espaciales) que en capital financiero (medido en función de su nivel de ingresos) y que se insertan en un tejido social que se transforma y que constantemente es ocupado por otros habitantes de similares características.

Más que estar en presencia de una gentrificación clásica los cambios espaciales, residenciales y comerciales en el centro de Santiago se asocian a las últimas corrientes teóricas del concepto, en especial porque la llegada de estos nuevos habitantes se realizó sobre sitios eriazos, predios de uso comercial, de estacionamiento y en menor medida sobre el reciclaje de antiguas construcciones. Esta visión contemporánea de la gentrificación, exige analizar las características de los habitantes que llegan pero también de aquellos que salen. No existen datos sobre los rasgos económicos, demográficos y culturales de quienes en algún momento de su vida

vivieron en el centro y que hoy emigraron a diferentes partes de la ciudad o bien, a otras ciudades del país. Lo masivo en la comuna de Santiago ha sido un proceso de verticalización-densificación sobre sitios baldíos y el arribo de clases medias profesionales y técnicas que provienen de diferentes comunas de la ciudad de Santiago. El otro proceso que va en aumento es la tugurización de ciertas manzanas de la comuna asociadas a la llegada de migrantes latinoamericanos y de migrantes internos de menores ingresos. Lo menos masivo es la llegada de élites locales, salvo algunas manzanas del barrio Bellas Artes y Lastarria donde tienden a localizarse.

Si bien los grupos socio-ocupacionales tienden a ocupar sectores antiguamente habitados por segmentos de bajos ingresos, los barrios populares de la comuna de Santiago como por ejemplo, Franklin, Balmaceda, entre otros no son los espacios residenciales más demandados por los segmentos de mayores ingresos, ellos siguen privilegiando aquellos barrios con pasados históricos y arquitectónicos y signos de un ascenso social de ahí que en reiterados pasajes de la tesis se acuñó la frase “entregando la posta a los iguales”, es decir, la renovación urbana de barrios más elitizados como Bellas Artes y Lastarria está marcado por el reemplazo o la sucesión de habitantes de similares características económicas, culturales, y con prácticas espaciales que ponen en valor el barrio como constructo socio-espacial y como espacio de sociabilidad. A su vez, los indicadores trabajados en la tesis refieren a la progresión de la proporción de personas que obtuvieron un título de enseñanza superior, sin embargo dicha progresión tiene innegablemente un componente generacional” (Van Crielingen, 2006:7), ya que en toda la ciudad de Santiago y en Chile en general las generaciones más jóvenes son más graduadas que las generaciones más viejas. Lo esencial del proceso de cambio socio-espacial del centro de Santiago y de las cuatro zonas de estudios está marcado por la intensa movilidad residencial, en el sentido de que los movimientos migratorios hacia el centro de Santiago juegan un papel no desdeñable, muchos obreros fueron sustituidos por empleados, profesionales y técnicos en un proceso gradual y a veces poco visible.

Se puede en particular mencionar aquí, la reconstrucción de porciones del centro ciudad a favor de operaciones inmobiliarias privadas o llevadas en el marco de asociaciones privado-público como parte del Plan de Repoblamiento. La acción de algunas empresas inmobiliarias que vieron en el reciclaje de antiguas construcciones o bien, en la generación de una oferta tipo lofts que rememorara una condición patrimonial e histórica preexistente marcó la llegada de pioneros de la gentrificación y recuperación social y espacial de algunos sectores del centro de la ciudad. La transformación de algunas manzanas de los barrios Brasil y Yungay son buen ejemplo de este tipo de transición y, a su vez exigen mirar la gentrificación en diferentes escalas. La multiplicación de proyectos de lofts y el reciclaje de antiguas casonas para segmentos de mayores ingresos es un ejemplo típico de gentrificación clásica como la descrita por Glass (1964) y analizada posteriormente por Ley (1980, 1986). Sin embargo, otro tipo de dinámica parece afectar a los barrios del centro de Santiago: la existencia de diferentes segmentos y procesos socio-espaciales en una misma manzana. El concepto que presenta Ley (1996) sobre “una geografía de gentrificación” es bastante importante, ya que evidencia que el fenómeno ocurre en diferentes rangos y bajo distintas circunstancias, en ciudades diferentes de diferentes países (Slater, 2002).

La gentrificación refiere a un proceso de cambio socio-espacial en barrios centrales, ya sea en deterioro o en transición urbana, social y residencial. La gentrificación en el caso particular de Santiago no está dominada por el arribo masivo de élites suburbanas que desplazan a

segmentos de bajos ingresos. Se trata de una sucesión de iguales por iguales o bien, de habitantes de ingresos similares o superiores a la población preexistente, pero con mayor poder de consumo de bienes y servicios y con altas demandas de bienes culturales e incluso, de lujo. Se trata de clases medias cuyos ingresos y poder adquisitivo desde los años noventa ha ido en aumento. Representan a personas que ponen en valor la vida urbana en la centralidad, que aprovecha la escala de la proximidad, ya sea a partir de la frecuentación de sus comercios, de la oferta cultural y de ocio, y también de la cercanía al trabajo, aunque no siempre este último factor resulta ser el más determinante en su elección.

La mayoría de los gentries habita en espacios tradicionalmente burgueses de la ciudad como Bellas Artes y Lastarria, o bien históricamente asociados a las élites culturales y artísticas del país como el barrio Brasil. Son escasos los entrevistados que habitan en barrios populares centrales como el barrio Yungay. La mayoría de los barrios populares de la comuna de Santiago no figuran en la lista de los espacios residenciales favorecidos por los hogares de mayores ingresos, la excepción son algunas manzanas del barrio Yungay y Brasil donde el reciclaje de antiguos inmuebles o la construcción de edificios lofts y nuevos departamentos constituyó una alternativa residencial para hogares de mayores ingresos respecto a los residentes preexistentes. Los gentries representan a habitantes cuya movilidad residencial está marcada por el reemplazo de categorías socio-ocupacionales superiores a las pre-existentes y con pautas de consumo cultural que los asemejan a los gentries descritos por la literatura de Ley (1980) en adelante. Algunos estos gentries representan al proceso de renovación urbana privada iniciada en el centro de Santiago desde 1990, otros casos resultan de una renovación y reciclaje gradual y puntual iniciada por grupos pioneros de la recuperación y posteriormente, continuadas por la adquisición de inversiones más institucionalizadas como la inmobiliaria Espacios 2000 Ltda., Cintolessi Propiedades o Vergara y Compañía. Los gentries en tanto pioneros o sucesores representan a un grupo social que es parte del proceso de reinversión del centro de la ciudad. Responden a grupos relativamente más ricos en capital cultural (medido por el acceso a bienes y servicios culturales pero también por la posesión de un título superior) que en capital financiero (medido por la renta) y que se insertan en un tejido social en transformación y con fuertes externalidades en términos de accesibilidad, conectividad y ahorro de tiempo. Se trata de jóvenes adultos y jóvenes que parecen optar por un alojamiento en un medio ambiente urbano central, denso y “susceptible de abrirlos sobre una multiplicidad de oportunidades” (Van Criekingen 2006:9).

Finalmente, el conjunto de evoluciones observadas anteriormente pueden interpretarse en efecto, como un intenso movimiento residencial marcado en los últimos años por el arribo de jóvenes y adultos profesionales, técnicos y trabajadores no calificados tanto propietarios como arrendatarios para quienes el centro de Santiago se convirtió en una elección residencial voluntaria, forzada, pasajera o permanente. Se trata de una forma de reinversión del centro de la ciudad para grupos sociales diversos, algunos ricos en capital cultural, otros ricos en capital financiero, y otros ávidos por mayores oportunidades laborales, económicas y espaciales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agamben, G. (2000). *Medio, sin fin. Nota, sobre la política* (s.n). Valencia: Prc-Textcos.
- Amendola, G. (2000). *La ciudad postmoderna*. Madrid, Celeste Ediciones.
- Appleyard, D. (1979). *The conservation of European Cities*. The Massachussets Institute of Technology, pp.308.
- Aravena, B. (2006). Ilustre Municipalidad de Santiago. Entrevista en Revista N°3 Centro Santiago cada vez más cerca. Junio.
- Aravena, B., (2003). Entrevista Personal al Jefe del Programa de Repoblamiento. Santiago, Chile. Septiembre.
- Archer M. y Blau J. (1993). Class Formation in Nineteenth-Century America: The Case of the Middle Class. *Annual Review of Sociology*, vol. 19, 17-41.
- Arizaga, C. (2005). La construcción del 'gusto legítimo' en el mercado de la casa. En bifurcaciones [online]. núm. 5. World Wide Web document, URL: <www.bifurcaciones.cl/005/Arizaga.htm>. ISSN 0718-1132.
- Arizaga, C. (2003). Pensar las clases medias. consumos culturales y estilos de vida urbanos en la Argentina de los noventa. La Crujía Ediciones, 2003 - 294p.
- Authier, J. Y., Bonvalet, C. y J. P. Lévy (2010). *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. (1a.ed.) Presses universitaires de Lyon.
- Authier, J-Y. y Bidou, C. (2008). La question de la gentrification urbaine. En *Espaces et sociétés*. 1-2 - n° 132. ISSN 0014-0481 | ISBN 2-7492-0915-9 | pages 13 a 2.
- Authier, J-Y. (2003). La gentrification du quartier Saint-Georges a Lyon : un cotoiement de mobilités différenciées. En *Retours en ville*. Bidou-Zachariassen (p.105-123). Descartes & Cie, Paris.
- Authier, J-Y. (ed) (2001). *Du domicile á la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris Anthropos, 214 p.
- Auyero, J. (2010). Introducción : Claves para pensar la marginación. En Wacquant, L. (ed). *Parias urbanos. Marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio*. (3a.ed.), Buenos Aires: Manantial, 2010", p.11-31.
- Berry, B. (1973). *The Human Consequences of Urbanization*. London: Macmillan, 1973.
- Beuf, A. (2009). *Nuevas centralidades y acceso a la ciudad en las periferias bogotanas*. Ponencia presentada sobre un artículo aceptado por el Boletín del Instituto Francés de Estudios Andinos, 2009.
- Beuf, A., (2009). *Policentralidades urbanas: entre competitividad y equidad territorial: Reflexiones a partir del caso Bogotano*. Universidad de Externado de Colombia, Université Paris /IFEA, Colombia.
- Boira, J., (1995). La rehabilitación urbana en los centros históricos valencianos. El caso de Valencia, Alicante y Alcoi. En *Cuadernos de Geografía* 58, pp.241-258, Valencia.
- Bonvalet, C. (2010). Les logiques des choix résidentiels des franciliens. En Yves, J-Y., Bonvalet et Lévy, J.-P. (ed.). *Elire domicile: La construction sociale des choix résidentiels*. (1a.ed., pp.55-76). Presses universitaires de Lyon.
- Bonvalet, C.; Dureau, F. (2000). Los modos de habitar: unas decisiones condicionadas. En Dureau, F. (ed). *Metrópolis en movimiento: Una comparación internacional"* (2da.ed., p.69-87). Bogotá, IRD Editions y Economica.
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza, 381 p.
- Borja, J. (2005). La ciudad del deseo. En Carrión (ed): *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*. Flacso, Ecuador, Junta de Andalucía.

- Borsdorf, A., Bähr, J. & Janoschka, M. (2002). Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels in Lateinamerika im Modell der lateinamerikanischen Stadt. *Geographica Helvetica*, 57 (4): 300-310.
- Butler, T. (2007). For gentrification?. *Environment and Planning A*, vol. 39, 162-181, 2007.
- Butler, T. (1997). *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot: Ashgate.
- Bourdin, A. (2005). La proximité comme encodage politique de la vie quotidienne. En Bourdin, A., Lefeuvre, M.P., Germain, A. (ed.). *La proximité. Construction politique et expérience sociales*. (1a.ed., pp.9-18). L'Harmattan, Paris.
- Bourdin, A. (2002). *Anthropologie de la mobilité*. Communication au colloque du Centre de Sociologie des Organisations, Nantes, 10-12 octobre.
- Bourdin, A. (1999). Comment analyser la transformation de l'espace urbain?. L'exemple de la réhabilitation de l'habitat. *Espaces et sociétés*, n° 52-53. DANSEREAU, F. 1985. « La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes: tour d'horizon de la littérature nord-américaine », *Sociologie du travail*, vol. 21, n° 2.
- Bourdin, A. (1984). *Le patrimoine réinventé*, Paris, Presses Universitaires de France (Espace et liberté).
- Butler, T. y Robson, G. (2003). Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis. *Urban Studies*, Vol. 40, No. 9, 1791-1809.
- Cáceres, G. (1996). Discurso proyecto y realidad. Karl H. Brunner en Santiago. En Parroquia Beguin/Premio 1996. 6 planes para Santiago. Serie N°1. Premio Nacional de Urbanismo. Santiago de Chile, noviembre.
- Carrasco, G. (2000). Los desafíos de la gestión del centro de la aglomeración. En *Santiago Poniente: Desarrollo urbano y patrimonio*. Santiago, Chile: Municipalidad de Santiago, Departamento de Obras.
- Carrasco, G.; Saavedra, M.; Contreras, C. (2009). *La revitalización urbana de Santiago. Encadenamiento entre crecimiento urbano y propuesta en valor del patrimonio*. En Seminario Lima-Santiago, septiembre.
- Carrión, F. (2008). Del olvido como memoria: la huella patrimonial. *Renovación e innovación del Patrimonio. Centro H. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos –OLACCHI*. N°1. ISSN:1390-4361, pp.7-9. Agosto.
- Carrión, F. y Hanley L. (ed.) (2005). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*. Flacso-Wwics-USAID. Ecuador.
- Carrión, F., (2005). Nuevas centralidades urbanas. Publicado el Diario Hoy, 19 de Marzo del 2005.
- Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina (<http://www.cebem.com/centdocum/documentos/docpdf/d-uevastendencias.PDF>). Quito: FLACSO - Sede Ecuador. 415 p
- Carrión, F., (ed.) (2001). *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito, Ecuador: UNESCO-BID-Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia – FLACSO.
- Carrión, F., (2001). Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. En Posso, An María (org). *Políticas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano*. Bogotá. CEJA, 2001.
- Carrión, F., (2000). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. En Carrión, F. (ed) *El regreso a la ciudad construida*. FLACSO, Sede Ecuador (en prensa).
- Casado, I., (2010). Apuntes para la delimitación y estudio del centro urbano. En <http://www.eumed.net/rev/cccss/07/icg.htm>, revisado el 15 de Octubre.

- Castells, M. (1983). *The city and the grassroots: a cross-cultural theory of urban social movements*. Edward Arnold, London.
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo XXI.
- Castillo, M. y Hidalgo, R. (ed.) (2007). *1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile*. Santiago de Chile: Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Nacional Andrés Bello e Instituto de Geografía de la Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 325 p.
- Catalán, Carlos (2009). Consumo y segmentación: algunas consideraciones conceptuales y empíricas”. En Joignant, Al y Guell, P (coordinadores) “El arte de clasificar a los chilenos. Enfoques sobre los modelos de estratificación en Chile”. Ediciones Universidad Diego Portales, cap. 2, pp.37-58.
- Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE)-División de Población de la CEPAL, CELADE (2001). Boletín Demográfico No. 68. América Latina: Fecundidad 1950-2050, julio. Revisado en <http://www.eclac.org/cgi-bin/getProd.asp?xml=/publicaciones/xml/3/7463/P7463.xml&xsl=/celade/tpl/p9f.xsl&base=/tpl/top-bottom.xslt>, visitado el 09 de mayo 2011.
- Cole, G. D. H. The Conception of the Middle Classes. En *The British Journal of Sociology*, Vol. 1, No. 4 (Dec., 1950), pp. 275-290. Blackwell Publishing on behalf of The London School of Economics and Political Science.
- Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL-ECLAC), 2002. Vulnerabilidad sociodemográfica: viejos y nuevos riesgos para comunidades, hogares y personas. Documento electrónico, 8 de octubre. En <http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/4/11674/LCW3-Vulnerabilidad.pdf>
- Contreras, Y. (2005). *Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay*. Tesis (Magister en Desarrollo Urbano). Santiago, Chile, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Contreras, Y.; Díaz, J. ¿Gentrificación en ciudades latinoamericanas?. Texto no publicado.
- Contreras, Y. (2006). La commune de Santiago du Chili: une nouvelle option résidentielle pour la ville. En: Riviere D´Arc et Memoli (ed.), *Le pari urbain en Amérique latine. Vivre dans les villes*, París, pp.171-184.
- Contreras, Y. (2008). *La gestión inmobiliaria en el centro de Santiago de Chile: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario?*. En: X Seminario RIDEAL (2008, Juárez, México).
- Contreras, Y. y Figueroa, O. (2008). Los patrones de movilidad residencial y cotidiana en la ciudad de Santiago. En: X Seminario RII Red Iberoamericana de investigadores sobre globalización y territorio (Querétaro, México).
- Contreras, M. (1998). *Santiago Poniente: Análisis Socio-Espacial del Proceso de Renovación Urbana, comuna de Santiago (1992-1997)*. Memoria para optar al título de Geógrafo, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Escuela de Geografía, Santiago de Chile, marzo, pp.122.
- Coulomb, R. (2007). Construyendo utopías desde el centro. En *Hábitat popular en los centros antiguos de Iberoamérica, CYTED/CENVI*, México D.F., pp.16-28
- Coulomb, R. La acción habitacional del Gobierno del Distrito Federal en el Centro Histórico de la ciudad de México, 1998-1999. l'Ordinaire Latino-Américain, n° 180, IPEALT, UTM, Toulouse, pp. 79-87.

- Coulomb, R. (1997). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad. En <http://www.flasco.org.ec/docs/sfccoulomb.pdf>. Revisado el 02 de Noviembre del 2010.
- Cournel, D. (2010). Choix résidentiels et analyse économique. En Grafmayer, Yves, 2010. *Approches sociologiques des choix résidentiels*". En Yves, J-Y., Bonvalet et Lévy, J.-P. (ed.). *Elire domicile: La construction sociale des choix résidentiels*, pp.15-33.
- Davidson M, Lees L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37 1165 ^ 1190, 2005.
- Davis, D. (1999). *El Leviatán urbano. La Ciudad de México en el siglo XX*, Fondo de Cultura Económica, México DF, 530 p.
- Davis, D. (2007). El factor Giuliani: delincuencia, "cero tolerancia" en el trabajo policiaco y transformación de la esfera pública en el centro de la ciudad de México, dans *Estudios sociológicos*, XXV: 75, Mexico DF, pp. 639-681. 2007.
- Delard, J. (2009). Entrevista Ilustre Municipalidad de Santiago. Entrevista en Revista N°3 Centro Santiago cada vez más cerca. Junio.
- De Mattos, Carlos; Riffo, Luis; Yáñez, Gloria; Salas, Ximena. Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y cambios socio-territoriales en el Gran Santiago. Santiago, informe de investigación proyecto fondecyt 1040838, 2005.
- De Mattos, Carlos; Riffo, Luis; Yáñez, Gloria; Salas, Ximena. Cambios socio-ocupacionales y transformación metropolitana: Santiago, 1992-2002" (pp.89-115). En: De Mattos e Hidalgo (ed.). Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. Colección EURE Libros. Serie GEOLibros N°8, 2007.
- Diario Las Ultimas Noticias (2004). Lo bueno, lo rico y lo malo de Santiago Poniente. Barrio Brasil, el n nuevo refugio de famosos y bohemios. Domingo 23 de mayo, sección reportajes, p.9.
- Di Virgilio, Mercedes, 2008. La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes en San Telmo y Barracas. En "Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires". Herzer, Hilda (organizadora), capítulo 5, p.157-171. Espacio Editorial, 367 pp.
- Dupont, V.; Pumain, D., 2002. "De la ciudad compacta a las metrópolis policéntricas" (pp.3-20). En *Metrópolis en Movimiento: Una comparación internacional*. Coordinado por Dureau, Dupont et al. Alfaomeba Colombiana S.A. p.497.
- Dureau, Françoise. Bogotá: una doble dinámica de expansión espacial y de densificación de espacios ya urbanizados. En: Dureau et al. *Metrópolis en movimiento: Una comparación internacional*. IRD Editions y Economica, Bogotá, 2000. pp. 28-46.
- Delaunay, DanielDureau, Françoise. (2004). Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá.. *Estudios Demográficos y Urbanos*, enero-abril, 77-113.
- Donzelot, Jacques. La ville a trois vitesses. En: *La fragilización de las relaciones*. En [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/arguments/ville\\_3vitesses.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/arguments/ville_3vitesses.pdf)
- Engels, Federic. *The Housing Question*. Moscow: Progress Publishers. 1975.
- Espinoza, Vicente; Barozet, Emmanuelle. ¿De qué hablamos cuando decimos "clase media"??. Perspectivas sobre el caso chileno. En "Joignant, Alfredo; Güel, Pedro (coordinadores), cap. 5, pp.103-130. *El arte de clasificar a los chilenos. Enfoques sobre los modelos de estratificación en Chile*. Ediciones Universidad Diego Portales, 2009.
- Escolano, Severino; Ortiz, Jorge. Patrones espaciales de movilidad de la población: algunos efectos en la sociogeografía del Gran Santiago". En: De Mattos e Hidalgo (ed.). Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. Colección EURE Libros. Serie GEOLibros N°8, 2007. pp.53-68.



- Félonneau, Mari-Line, Marchand Dorothée y Fleury-Bahi, Ghazlane. Les représentations sociales de l'urbanité. En Legendre: "Enjeux Environnementaux et urbains: Contribution de la psychologie environnementale". *Psychologie & Société* n°8, ERES, Université de Provence, France, 2005, pp. 113-144.
- Fol, S. (2009). *La mobilité des pauvres*. (1ª.ed.). Ediciones Belin, París, p.261.
- Figuerola, Oscar. "Expansión, Centralidad y transporte urbano en Santiago de Chile". Ponencia presentada en el Seminario Volver al Centro. Políticas de recalificación, transformaciones urbanas y prácticas ciudadinas en las áreas centrales de las grandes ciudades de América Latina. Seminario internacional de investigación organizado por el IRD y el CREDAL-CNRS. (París, 6-8 de junio de 2006).
- Florida, Richard. *The Rise of the Creative Class*, Basic Books, New York, 2002.
- Forsé M., (1981). La sociabilité. En *Économie et statistique*, n° 132, 39-48.
- Forsé M., (1993). La fréquence des relations de sociabilité: typologie et évolution. En *L'Année sociologique*, vol. 43, 189-212.
- Galster, G. (2001). "On the nature of Neighborhood, *Urban Studies*, vol. 38, número. 12, pp.2111-2124.
- García Herrera, Luz. Elitización: Propuesta En Español Para El Término *Gentrificación*", *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. VI, n° 332, 5 de diciembre de 2001.
- Germain, Annick, Poirier Cécile y Alain, Martín, 2010. Les choix résidentiels des ménages solos des quartiers centraux montréalais. En Yves, J-Y., Bonvalet et Lévy, J.-P., "Elire domicile: La construction sociale des choix résidentiels". pp.231-248.
- Glass R. (1964). London: Aspects of Change Report 3, Centre for Urban Studies (MacGibbon and Kee, London).
- Girola, M. F. (2006). Procesos de transformación urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires: una mirada sobre el avance de la ciudad-negocio. En <http://www.scielo.org.ar/pdf/iant/n7/n7a26.pdf>.
- Global Property Solutions (2009). Informe de Mercado de Oficinas. 1er. Trimestre.
- Gómez, M. (2002). El proceso de renovación urbana en el barrio de la Boca: el turismo y la percepción de posibles afectados. En *Revista de Temas Sociales Kairos*, año 6, N°11, 2do semestre. En: <http://www.fices.unsl.edu.ar/~kairos/k11-09.htm>.
- González, M. (1998). La cuestión urbana: algunas perspectivas críticas. En *Revista de Estudios Políticos* (Nueva Epoca), N°101, julio-septiembre.
- Goodal, B. (1977). La economía de las zonas urbanas. *Nuevo Urbanismo 23*. Instituto de Estudios de Administración local. Madrid.
- Grafmayer, Y. (2010). Aproches sociologiques des choix résidentiels". En Yves, J-Y., Bonvalet et Lévy, J.-P. (ed.). *Elire domicile: La construction sociale des choix résidentiels* (1a.ed., pp.35-52).
- Granados, S. y Yáñez, G. (2011). *Inmigrantes como entes transformadores de la ciudad: Latinoamericanos en Santiago de Chile*. Documento no publicado.
- Granados, S. (2010). Prácticas cotidianas de los inmigrantes latinoamericanos : espacios de integración y diferenciación identitaria al interior de la ciudad de Santiago / por Sharon Granados Gutiérrez ; profesora guía Gloria Yáñez Warner.. Santiago, Chile, 2010
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Ediciones del Serbal. Colección La estrella polar. Oxford, 1996.
- Hancock, J. (1980). *Urban Development and planning*. Londres: Basil Blackwell.
- Hamnett, C. (2003). *Unequal City. London in the Global Area*, London: Routledge, 2003.

- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-Class remaking of Inner London, 1961-2001, *Urban Studies*, vol.40, 12, 2401-2426.
- Hamnett C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, vol. 16, n° 2.
- Hamnett, C. (1984). Gentrification and residential location theory: a review and assessment En: Herbert y Johnston, R. (eds) *Geography and the urban environment*. Progress in research and applications, vol. 6 (John Wiley, London. pp. 283-319.
- Hardoy, J. y Gutman, M. (1992): Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica. Tendencias y perspectivas. Madrid, España: Mapfre.
- Hardoy, J.; Dos Santos (1983). Impacto de la urbanización en los centros históricos latinoamericanos. Proyecto Regional de Patrimonio Cultural y Desarrollo PNUD-UNESCO (1a.ed). México, octubre.
- Harms. H.; Ludeña. W.; Pfeiffer, P. (ed.) (2006). Vivir en el “centro”. Vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina. Technische Universitat Hamburg-Harburg, Hamburgo, Primera Edición, 2006.
- Hernández, J. Centro histórico. Centro Chic. Los bourgeois bohemes de la ciudad están en plena mudanza. ¿Qué les espera en esta tierra de ambulantes?. En *Revista Chilango*, año 1, n°5, marzo, 2004.
- Herzer, H.; Di Virgilio, M.; Lanzetta, Máximo; Redondo, Adriana; Rodríguez, Carla; y Martín, Lucas. Transformaciones en el sur de Buenos Aires: Condiciones de los potenciales perdedores, en *Revista de Ciencias Sociales*, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República. Montevideo (en prensa).
- Herzer, H.; Di Virgilio, M. M.; Lanzetta, M.; Redondo, A.; y Rodríguez, C. (1999). Características de la población de un barrio en proceso de renovación: Luces y sombras”, en *Realidad Económica*, n° 168, págs. 9-17, Instituto Argentino para el Desarrollo Económico, Buenos Aires.
- Herzer, H. (2008) *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Herzer, organizadora. Editorial Espacio, Buenos Aires, 1era. Edición. 367 pp.
- Hiernaux, D. (1999). Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. *EURE (Santiago)*, dic., vol.25, no.76, p.57-78. ISSN 0250-7161, 1999.
- Hidalgo, R.; Borsdorf, A., Salazar, A.; Álvarez, L. (2008). Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: Precariópolis estatal y Privatópolis inmobiliaria. En *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Scripta Nova*. Universidad de Barcelona, vol. Vol. XII, núm. 270 (113), 1 de agosto, 2008.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile, 1990-2000”. En: *Revista EURE*, Santiago, n. 91, diciembre, 2004.
- Hidalgo, R.; Salazar, A., Álvarez, L. (2003). Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). En *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Scripta Nova*. Universidad de Barcelona, vol. VII núm. 146(123), 1 de agosto.
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en la primeras décadas del siglo XX. *EURE* [en línea]. vol. 28, no. 83 [citado 2011-11-04], pp. 83-106. Disponible en Internet: <http://www.eure.cl/numero/vivienda-social-y-espacio-urbano-en-santiago-de-chile-una->

- mirada-retrospectiva-a-la-accion-del-estado-en-la-primera-decadas-del-siglo-xx/. ISSN 0717-6236
- Hidalgo, R.; Zunino, H. (1992). Consideraciones preliminares para un proyecto de renovación urbana en un sector específico del área central de la ciudad de Santiago, Chile. En *Revista de Geografía*, Sao Paulo, 11:31-46.
- Instituto Nacional de Estadísticas, (INE). Censos de Población y Vivienda, 1970, 1982, 1992 y 2002.
- Jaramillo, S. (2006). Ahora existen mecanismos para corregir las distorsiones del mercado. En: *Café de ciudades* ([http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia\\_20.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia_20.htm)/año 3-número 20 - junio 2004.). Entrevista a Samuel Jaramillo: la gestión del suelo urbano en Latinoamérica.
- Joignant, A.; Güel, P. (coordinadores) (2009). *El arte de clasificar a los chilenos. Enfoques sobre los modelos de estratificación en Chile*. Ediciones Universidad Diego Portales.
- Jordán, R.; Simioni, D. (2003). Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe. Comisión Económica para América Latina y el Caribe y Cooperación Italiana. Santiago de Chile, Junio. En <http://www.oei.es/decada/portadas/gestionurbana.htm>, 2003.
- Joseba, J.; Aurteneixe, L. (1989). *Estructura urbana y diferenciación residencial: El caso de Bilbao*. Madrid: Siglo XXI de España, D.L.
- Kaufmann, V. (2000). *Mobilité quotidienne et dynamiques urbaines*, Lausanne, Preses polytechniques et universitaires romandes, 252 p.
- Kingman, E.; Goetschel, A.M., (2005). El patrimonio como dispositivo disciplinario y la banalización de la memoria: una lectura histórica desde los Andes, pp.97-109. En Carrión, Fernando y Hanley Lisa (ed.). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*. Flacso-Wwics-USAID. Ecuador.
- Kocka, J. (1995). The Middle Classes in Europe. En *The Journal of Modern History*, vol. 67, No. 4 (Dec., 1995), pp. 783-806. Published by The University of Chicago Press.
- Lannoy P. y Ramadier, T. (2007). *La mobilité généralisée. Formes et valeurs de la mobilité quotidienne*. Collection Science, éthique et société de l'Institut Supérieur de Philosophie de l'Université Catholique de Louvain, Academia AB BRuylant, p.141.
- Larraín, P.; Figueroa, R., (1991). Densificación residencial en áreas centrales deterioradas: el caso de la Villa San Cristóbal (El Salto), comuna de Santiago. En *Revista Geográfica de Chile*, n°35, 1991, pp.47-65.
- Leal, A. (2007). Peligro, proximidad y diferencia: negociar las fronteras en el Centro Histórico de la Ciudad de México. *Revista Alteridades*, 17(34): 27-38.
- Lees, L., Slater T. Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge Taylor & Francis Group L.C. New York and London.
- Lees, L. (2004). *The Emancipatory City? Paradoxes and Possibilities* (Sage, London).
- Lefeuve, M.P. (2005). Proximité spatiale et relations sociales. En Bourdin, A., Lefeuve, M.P., Germain, A. (ed.). *La proximité. Construction politique et expérience sociales*. (1a.ed., pp.89-99). L'Harmattan, París.
- Levy, J.-P., (2001). Parcours d'habitants. Chapitre I. En Authier (dir). *Du domicile a la ville. Vivre en quartier ancien*. Anthropos, ed. Economica, París, (1a.ed., pp-21-50).
- Levy, J.-P., (1987). *Centres Villes en Mutation*. Editions du CNRS París. L'Amenagement Presses Universitaires de France, París, 723 pp.
- Levy, J. y Lussault M., (2003). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Editions Belin.

- Ley D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press, Oxford.
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment, *Annals of The Association of American Geographers*, 76(4) páginas 521-535.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and the postindustrial city, *Annals of The Association of American Geographers*, 70(2) páginas 238-258.
- Ley, D. (1984). Inner City REvitalization in Canada: A Vancouver Case Study. En Palen and London: Gentrification, displacement and Neighborhood Revitalization. Capítulo X, pp. 185-204. State University of New York Press. ALBANY.
- Le Got, P. (2005). *Renovación Habitacional de Santiago Centro de 1990 a 2004. Las transformaciones del proceso y sus causas*. Estudio realizado por la Universidad de Rennes II, Francia para la Corporación de Desarrollo de Santiago. En el marco de un convenio de formación con el Instituto Francés de Investigación para el Desarrollo (IRD). París, Enero.
- Link, F. (2009). De la policentralidad a la fragmentación en Santiago de Chile. En *Revista Centro-H*, N°2, Policentralidad en la ciudad actual, OLACCHI.
- Lynch, K. (2005). *Echar a perder. Un análisis del deterioro*. Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona.
- Lloyd, R. (2002). Neo-Bohemia. Art and Neighbourhood. Revedelopment in Chicago. *Journal of Urban Affairs*. vol. 24, N°5, p. 517-532. .
- Lloyd, R. (2006). *Neo-Bohemia. Art and Commerce in the postindustrial city*. Routledge. Taylor and Francis Group. New York, London.
- London, B. y Palen J. (1984). *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*. Albany, NY Publication Year, , 272, pgs.
- López, L. (2010). *Diccionario de término sobre la ciudad y lo urbano*. Editorial Biblioteca Nueva S.L., Madrid.
- López, A. y Recaño J. (2008). La renovación sociodemográfica de un centro urbano maduro: perfiles migratorios y filtros residenciales en la ciudad de Barcelona. En X Coloquio Internacional de Geocrítica. *Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008*. Barcelona 26-30 de mayo. Universidad de Barcelona.
- Ludeña, W. (2008). *Lima-Centro histórico Hoy: transformaciones recientes. Intervenciones y tendencias (2000-2008)*. En Seminario Lima, Santiago de Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile y Pontificia Universidad Católica del Perú, Departamento de Arquitectura. Santiago, 9, 10, 11 de Septiembre.
- Lulle, T. (2008). Prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del Centro de Bogotá. En *Renovación e innovación del Patrimonio. Centro H. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos –OLACCHI*. N°1. ISSN:1390-4361, pp.67-77. Agosto.
- Luque, J. (2007). Asociaciones políticas de inmigrantes peruanos y la “Lima Chica” en Santiago de Chile. En *Revista Migraciones Internacionales* [en línea] 2007, 4 (002): [fecha de consulta: 4 de junio de 2008] Disponible en: <<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=15140205>> ISSN 1665- 8906, 2007.
- Marcadet, Y. (2007). Habitar en el centro de Ciudad de México. Prácticas espaciales En la Santa María la Ribera. *Alteridades*, Vol. 17, N°34, julio-diciembre, pp.39-55. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Marrero, I. (2003). ¿Del Manchester catalán al SOHO Barcelonés?. La Renovación del barrio del Poblenou en Barcelona y la cuestión de la vivienda. En: *Revista Electrónica de*

- Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B.
- Martín, Angel (ed), (2004). Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona: UPC, 2004, 229 p.
- Marsaud, J., (1998). Saint-Denis, une ville éclatée. Capítulo 1, pp.23-32. En May, Veltz et al. *La ville éclatée*. Editions de l'aube, p331
- Martínez, J. y Stang M. (2005). Panorama de la migración internacional en América Latina y el Caribe, en Lógica y paradoja: libre comercio, migración limitada. *Memorias del Taller sobre Migración Internacional y Procesos de Integración y Cooperación Regional*, Serie Seminarios y Conferencias N°45, UN-CEPAL-UNFPA.
- May, N., Veltz, P.; Spector y Veltz, (1998). *La ville éclatée*. Editions de l'aube, p.331.
- Mella, O., (2003). Metodología cualitativa en Ciencias Sociales y Educación. Orientaciones teórico-metodológicas y técnicas de investigación. Editorial Primus, (1era. Edición, octubre).
- Mele, P. (2003). (Ré)investir les espaces centraux des villes mexicaines. En Bidou C. (dir.). *Retours en ville. Des processus de «gentrification» urbaine aux politiques de revitalisation des centres*, Descartes et Cie, Paris, pp.175-204.
- Mesías, R. et al (2002). Los centros vivos. La Habana, Lima, México, Montevideo. Alternativas de hábitat en los Centros Antiguos de las ciudades de América Latina. Coordinadores Rosendo Mesías y Alejandro Suárez. Publicación de la Red XIV.b Viviendo y Construyendo. La Habana-Ciudad de México.
- Mesías R. et al, (2007). *Hábitat popular en los centros antiguos de Iberoamericana*, CYTED/CENVI, México D.F.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2007). Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana. Estudio del área metropolitana del Gran Santiago, 1991-2006. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional –DITEC. Primera edición, junio.
- Millard-Ball, A. (2002). Gentrification in a Residential Mobility Framework: Social Change, Tenure and Chains of Moves in Stockholm. En: *Housing Studies*, 17:6, 833 — 856.
- Monnet, J. (1993). *La ville et son double. La parabole de México*, Nathan, Paris, 224 p., 1993.
- Monreal, P. (1996). *Antropología y pobreza urbana*. Los Libros de la Catarata, Madrid, 125 pp.
- Montulet, B. (2004). Mobilités spatio-temporelles et usages différenciés des modes de transport. En Montulet, B. et Kaufmann, V, *Mobilités, fluidités....libertés?*. Publications des Facultés universitaires Saint-Louis Bruxelles.
- Necochea, A.; Icaza, A. (1990). Una estrategia democrática de renovación urbana residencial. El caso de la comuna de Santiago. En *Revista EURE*, vol. XVI, N°48, pp. 37-65, Santiago.
- Oberti, M. ; Preteceille, E. (2004). Les classes moyennes et la ségrégation urbaine. *Education et Sociétés*, Lyon, n°14.
- Orminindo de Azebedo, P., (2001). Los centros históricos latinoamericanos y la globalización, pp.275-288. En Carrión. *La ciudad construida*. Urbanismo en América Latina”. Flacso Ecuador, Junta de Andalucía, Quito Ecuador.
- Pacione, M. (1990). *Urban problems*. An Applied Urban Analysis. London: Routledge, 1990.
- Palen, J.; Bruce, L. (1984). *Gentrification, displacement and neighborhood*. Edited State University of New York Press, Albany. New York and London.
- Paquette, C., y Yescas, M. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. En *Revista Centro H – N°3*, abril, pp.15-26.

- Paquette, C. (2006). Des habitants pour le centre historique ? México face à l'un des défis majeurs de la réhabilitation. En Riviere D'Arc, Memoli, M. (ed.). *Le pari urbain en Amérique latine. Vivre dans le centre des villes*. Armand Colin, Paris, (1ª.ed.,pp. 107-125).
- Paz, Be. (2006). Entrevista Ilustre Municipalidad de Santiago. Entrevista en *Revista N°3 Centro Santiago cada vez más cerca*. Junio.
- Piccinato, G., (1983). El problema del centro histórico. En Ciadrini, F.; Falini, P. (ed.). *Los Centros Históricos. Política Urbanística y programas de actuación*. Gustavo Gili, Barcelona, (1ª.ed., pp.14-31).
- Pontificia Universidad Católica de Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas. Ilustre Municipalidad de Santiago. Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación, 1989. Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la Comuna de Santiago. Fase II: Informe Final. Tomo III (3): Análisis de sitios eriazos y superficie construida. Documento interno Municipalidad de Santiago. No publicado.
- Predali, Frederique. Choix résidentiels, choix modaux et mobilités quotidiennes: Le cas des franciliennes âgées de 25 a 50 ans, pp.245-263. En LÉVY Jean Pierre et DUREAU Françoise. "L'accès a la ville. Les mobilités spatiales en questions. L'Harmattan, 2002.
- Preteceille, E. (2007). Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis?. *Environment and Planning A*, vol. 39, páginas 10-31.
- Ramadier, T. (2006). Mobilité quotidienne et attachement au quartier: une question de position?. En Auhtier J.Y., Bacqué M., Guérin, F. (ed.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales* (1a.ed., pp.127-138). París, Francia: Editions La Découverte.
- Ramos, J. (2004). Los vulnerables. En Ramos, Valenzuela, Larrañaga, Medrado y Gubbins (ed.). *Cómo ha cambiado la vida de los chilenos: Un análisis comparativo de las condiciones de vida en los hogares con menor bienestar socioeconómico (Censos 1992-2002)*. (1ª.ed., pp.29-47). Instituto Nacional de Estadísticas, INE.
- Rasse, A.; Salcedo, R. y Pardo, J. (2009). Transformaciones económicas y socioculturales: ¿Cómo segmentar a los chilenos hoy?. En Joignant, Alejandro y Guell, Pedro (coordinadores) *El arte de clasificar a los chilenos. Enfoques sobre los modelos de estratificación en Chile*. (1a.ed., cap.1, pp.17-36). Ediciones Universidad Diego Portales.
- Reich, R. (1993). *El trabajo de las naciones. Hacia el capitalismo del siglo XXI*. Javier Vergara Editor S.A., 1993. Buenos Aires, Argentina.
- Revista Centro de Santiago cada vez más cerca (2006). Ilustre Municipalidad de Santiago. 3 de junio, Santiago Chile.
- Riviere d Arc, H. (2003). Metrópolis y Recuperación Urbana. ¿La comparación Europa-América Latina es pertinente?. En *América Latina*, Universidad Arcis, Santiago de Chile, 1er semestre.
- Roberts P. y Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration Urban regeneration is a widely experienced but little understood phenomenon*. London ; Thousand Oaks, Calif. : SAGE, 2000.
- Rodriguez, J. (2007). Paradojas y contrapuntos de dinámica demográfica metropolitana: algunas respuestas basadas en la explotación intensiva de microdatos censales. En De Mattos, C.; Hidalgo, R., (edit.). *Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana*. (1a.ed., pp-19-52). Colección EURE Libros. Serie GEOlibros N°8.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Desarrollo Sostenible. New York, pp.289.

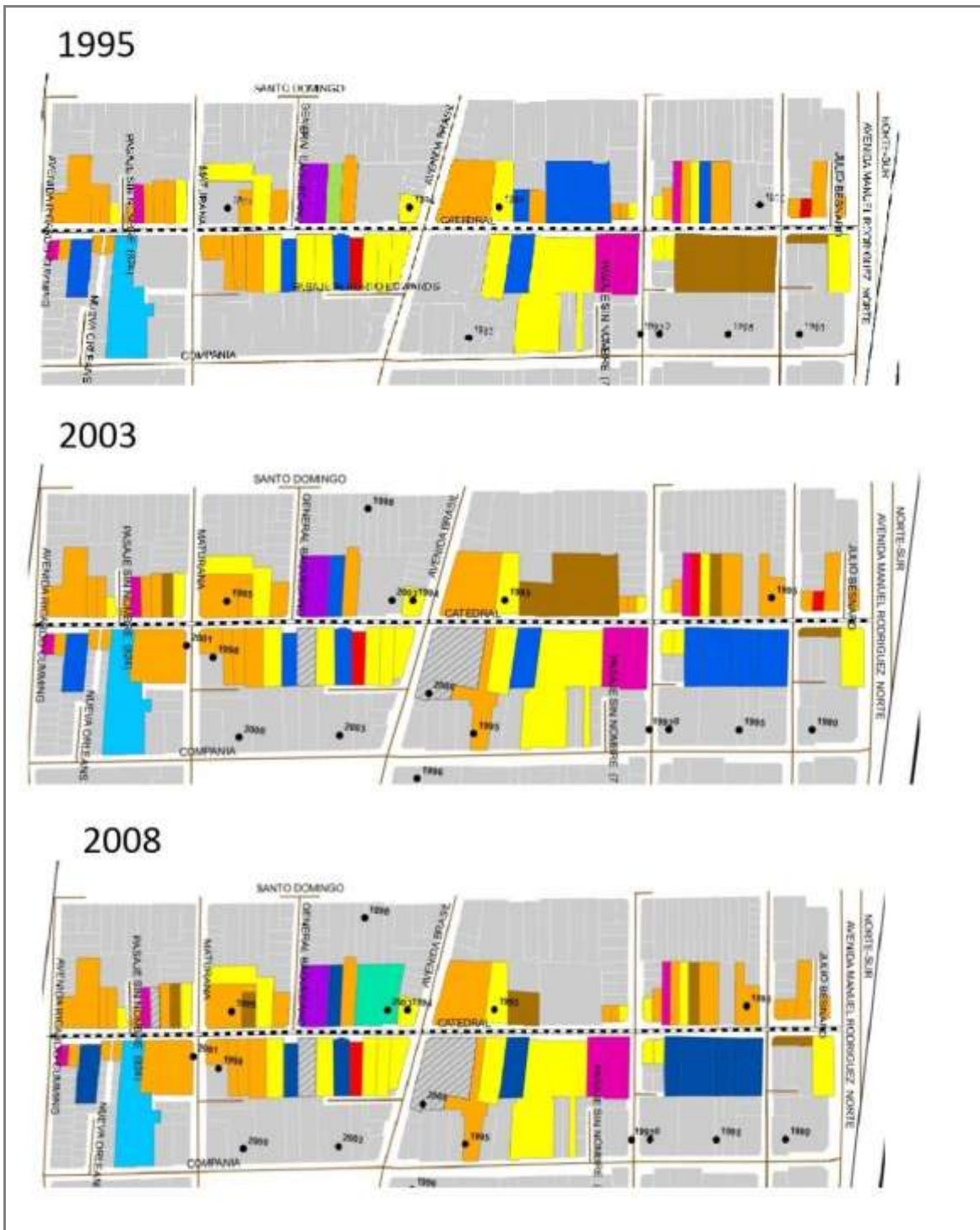
- Rose, D. (1984). Rethinking gentrification: Beyond the uneven developmet of marxist urban theory. En *Society and Space* 2:47-74.
- Slater, T. (2002). *What is gentrificación?*. Recuperado el 2 de Octubre de 2009, de <http://members.multimania.co.uk/gentrification/whatisgent.html>
- Saavedra, M.; Contreras, C. (2008). La revitalización urbana de Santiago. Encadenamiento entre crecimiento urbano y propuesta en valor del patrimonio. En Seminario internacional *Experiencias de revitalización de Centros Históricos*. La Serena 3, 4 y 5 de Diciembre 2008.
- Saavedra, M.; Carrasco, G. (2006). *La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006*. En Ilustre Municipalidad de Santiago. *Santiago Centro: un siglo de transformaciones*. (1ª.ed., pp.76-95). Santiago, Chile.
- Sargatal, M. (2000). El estudio de la gentrificación. En *Revista Biblio 3W* (Barcelona), nº 228, 3 de mayo, p.1-20. Barcelona, España.
- Slater, T. (2002). *What is gentrification?*. <http://members.lycos.co.uk/gentrification/>
- Sabatini, F. (2008). Entrevista realizada por portalplagio.cl, Santiago. En [http://plagio.cl/home/index.php?option=com\\_content&task=view&id=35](http://plagio.cl/home/index.php?option=com_content&task=view&id=35), Santiago de Chile, 2008.
- Smith, N. (2003). *Prologo de The Urban Revolution*. University of Minnesota Press (11 février 2003), 176 pp.
- Smith, N. (2002). New globalism, New urbanism: gentrification as global urban strategy, en N. Brenner y N. Theodore (eds.) *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*. London: Blackwell.
- Smith, N. y Katz, C. (2000). *Globalización: Transformaciones urbanas, precarización social y discriminación de género*. Departamento de Geografía. Universidad de la Laguna. Nueva Gráfica S.AL.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge London.
- Smith, N. y Lefaivre, M. (1984). `A Class Analysis of Gentrification. En London and Palen (eds), *Gentrification, Displacement and Neighborhood*, (1a.ed. pp. 43-63).
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, vol. 58, No2 April. pp. 139-155.
- Smith, N. (1979). Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. En *Journal of the American Planning Association* 45 538 ^ 548, 1979.
- Soja, E. (2008). *Posmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y regiones. Ediciones Traficantes de Sueños*. Madrid, 2008.
- Tabakman, E. (2001). El casc antic de Barcelona: Actuación urbanística o limpieza social. En: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona [ISSN 1138-9788], N° 94 (67), 1 de agosto.
- Torres, A. y Hidalgo, R. (2007). Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes. En *Revista Polis* N°22. <http://www.revistapolis.cl/polis%20final/22/art17.htm>
- Trivelli, P. Boletín de Mercado de Suelos. Santiago de Chile. 1990, 1995, 2006 (1 Trimestre).
- Troitiño, M. (1992). Cascos antiguos y centros históricos. Problemas, políticas y dinámicas urbanas. MOPT, Madrid, 225 p.
- Valenzuela, L.; Yáñez, G. (2008). Migración, Remesas y Empoderamiento de Mujeres en la Región Centroamericana y Latinoamericana: Santiago de Chile. Documento no publicado. Santiago de Chile.

- Valenzuela, M. (2000). *Programa de Repoblamiento: Comuna de Santiago de Chile 1990-1998. Un programa de gestión local reestructurado en nuevas formas de asociación entre el sector público y privado*. Santiago, Chile: Municipalidad de Santiago, Chile. Texto no publicado.
- Van Criekingen, M. (2008). Réurbanisation ou Gentrification?. Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles. En *Espaces et sociétés*, 3 - n° 134, pages 149 à 166, ISSN 0014-0481.
- Van Criekingen, M. (2006). Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?. Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification. En *Brussels Studies*, n°1, 12 decembre.
- Van Criekingen, M. (2003). La ville revit!. Formes, politiques et impacts de la revitalisation résidentielle á Bruxelles. En Bidou-Zachariasen (ed.). *Retours en ville*. (1ª.ed., pp.73-97). Descartes & Cie, París.
- Van Weesep, J. (1994). Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, 1994, vol. 18, n° 1, p. 74-83. Ref. 95H/02266.
- Vásquez, V. (1996). Espacio urbano y segregación social. Procesos y políticas en el casco histórico de Madrid. Tesis doctoral dirigida por el Catedrático de Geografía Humana Manuel Valenzuela Rubio, Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, noviembre 1996. 914 pp. En *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, N°32, 23 de mayo.
- Veltz, P. (1999). *Mundialización, ciudades y territorios*. Barcelona, Ariel.
- Villarreal, D., y Aguirre, F. (2006). Concentración de los servicios y forma urbana. El caso de la Zona Metropolitana de la ciudad de México. En *Nuevos modelos organizaciones y perspectivas del desarrollo México D.F.* UAM-X, CSH, Depto. de Producción Económica, (1ª.ed.).
- Vite, M. (2006). El centro histórico de la Ciudad de México en una economía globalizada. *Revista de Investigaciones políticas y Sociológicas*, vol.5, N°001, Universidad Santiago de Compostela, España.
- Wacquant, L. (2010). *Parias urbanos. Marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio*. 3ª. ed., Buenos Aires: Manantial, 2010 (3ª.ed.).
- Wacquant, L. (1991). Making Class: The Middle Class (es) and Social Structure. Mcnall, Scott G.; Levine, Rhonda; Fantasia Rick. *Bringing Class Back in Contemporary and Historical Perspectives*. Boulder, Colorado, Westview Press, pp.39-64.
- Williams, P. (1984). Economic processes and urban changes: An analysis of contemporary patterns of residential restructuring. *Australian Geographical Studies* 22: 39-57.
- Wyly E. y Hammel, D. (2004). Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system. En: *Environment and Planning A* 36. pp.1215 -1241.
- Wortman, A. et al (2003). *Pensar las clases medias. Consumos culturales y estilos de vida urbanos en la Argentina de los noventa*. Ediciones La Crujía. Colección Aperturas, 2003 (1e.ed.), pp.294
- Zárate, A. (1999). *El espacio interior de la ciudad*. Madrid, España: Editorial Síntesis S.A., 1999.
- Zukin, S. (1998). Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption. En: *Urban Studies* n° 35(5-6). pp. 825-839.
- Zukin, S. (1995). *The cultures of cities*. Cambridge, MA: Blackwell, xiv, 322 p.
- Zukin, S. (1991). *Landscapes of power: from Detroit to Disney World*. Berkeley : University of California Press, c1991.
- Zukin, S. (1989). *Loft and living. culture and capital in urban change*. New Brunswick, N.J. : Rutgers University Press, 1989



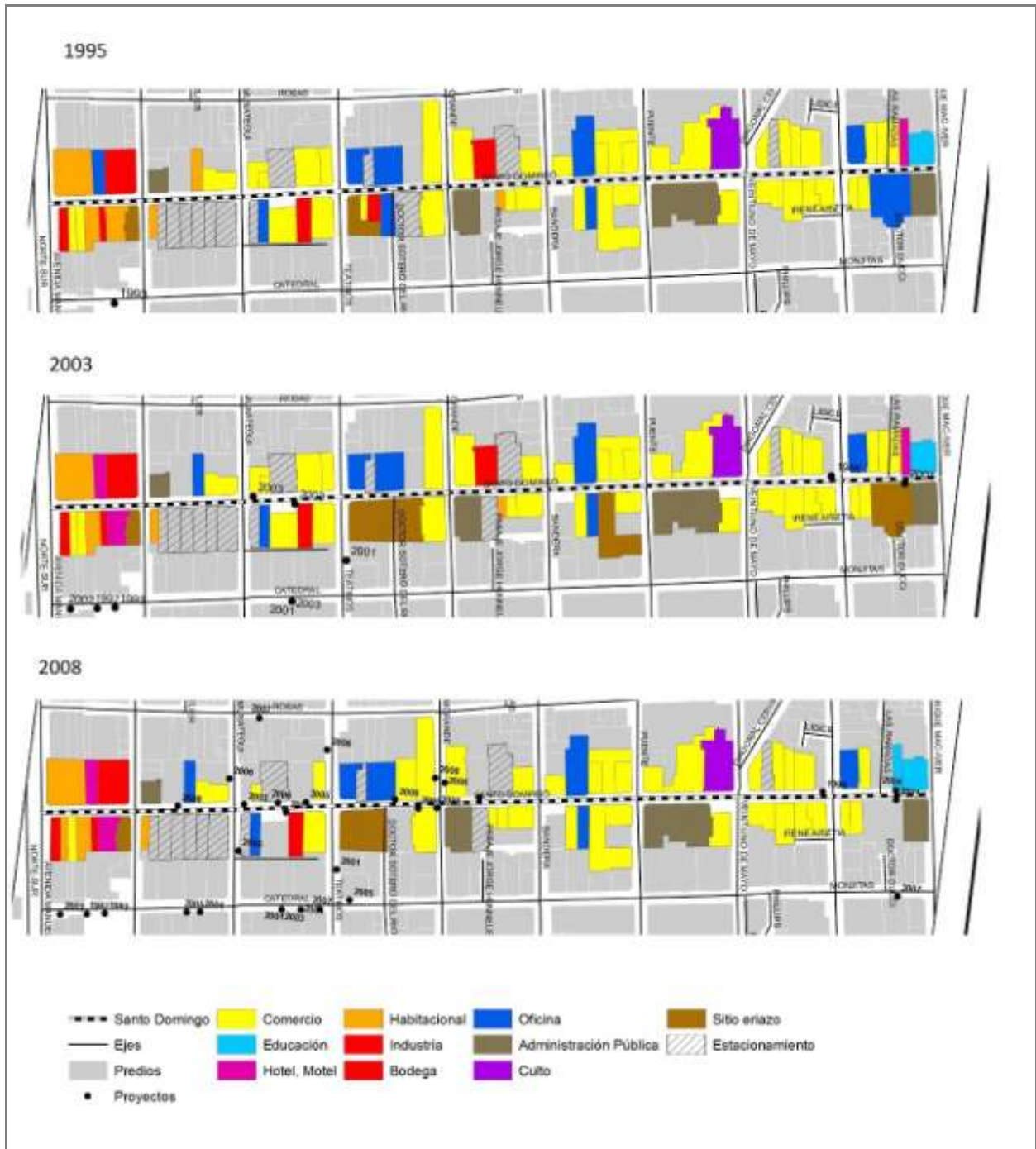
## ANEXOS

### Anexo 1. Proceso de reconversión urbana y residencial, corredor Catedral, Zona 3 Brasil-Yungay



Fuente. Contreras en base a permisos de edificación. Municipalidad de Santiago (Departamento de catastro), 1990-2008 y bases del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), 1980-2008.

Anexo 2. Proceso de reconversión urbana y residencial, corredor Santo Domingo, Zona 3 Brasil-Yungay



Fuente. Contreras en base a permisos de edificación. Municipalidad de Santiago (Departamento de catastro), 1990-2008 y bases del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), 1980-2008).

## Anexo 3. Catastro Oferta Comercial en las Cuatro Áreas de Estudio

BARRIO BELLAS ARTES							
	Direccion	Tipo	Nombre Local	Dueño	Llega	Vive en barrio	Lugar donde vive el dueño
1	Merced 291	Cafe	Emporio La Rosa	Jose Miguel	2001	Si	
2	Merced 80	Cafe	Kfe Juice Food	Francisca Cazo	2009	No	Vitacura
3	Merced 102	Restaurante	Ricoleta	SA Inversiones	2009	No	Recoleta
4	Merced 154	Veterinario	Putzy Cat	Marcos	2002	Si	
5	Monjitas 296	Peluqueria	Point Peluqueria	Francisco	2003	Si	
6	Monjitas 376	Te	Subte	Juan Manuel	2008	No	Providencia
7	Monjitas 395	Peluqueria	Gina	Maria	1970	No	Maipu
8	Jose Miguel de La Barra	Diseño	Zoo	Comercializador	2006	No	
9	Monjitas 404	Cafe	La galeria del Cafe	Comercial	2005	No	Las Condes
10	Monjitas 436	Cafe	La vuelta	Sergio Navea	2009	Si	
11	Monjitas 506	Hotel	Hostel Andes	Carla Barveriz	2006	No	Las Condes
12	Mosqueto 485	Restaurante	El Txoko Alavez	Sociedad	2002	Si	
13	Monjitas 478	Fuente de Soda	Suburbia	Raul Ivan Garcia	1985	Si	
14	Monjitas 467	Diseño y	NRG Plus	Vicente Ahn	2009	No	Las Condes
15	Jose Miguel de la	Diseño	The Clinic El Bazar	The Clinic	2006	No	Ñuñoa
16	Jose Miguel de la	Cafe	Cafe Bistro	Eduardo Castillo	2005	Si	
17	Merced 467	Restaurante	La Cantina	Carlos Silva	2009	No	Huechuraba
18	Jose Miguel de la	Restaurante	Mia Mio	Rodrigo	2008	No	Providencia
19	Jose Miguel de la	Restaurante	Opera Catedral	Juan Carlos	2006	Si	
20	Merced 450	Fuente de Soda	Fuente Keiler	Fuente Keiler	2010	Si	
21	Jose Miguel de la Barra	Cafe	Revelacion Ciber Cafe	Comercial	2006	No	No sabe
22	Jose Miguel de la Barra	Cafe	Antay	Roberto	2009	No	Ñuñoa
23	Jose Miguel de la Barra	Ropa	Olimpus	Guillermo	2004	Si	
24	Jose Miguel de la Barra	Cafe	Tomodachi	Javiera Ruiz y	2004	Si	
25	Jose Miguel de la Barra	Diseño	Vasarely	Jorge Lay	2003	Si	Bustamante
26	Jose Miguel de la Barra	Cafe	Cafe Concepto	Raul Mujica	2005	No sabe	
27	Jose Miguel de la Barra	Pub	Sicosis	Claudia Garrido	2000	Si	
28	Jose Miguel de la Barra	Cafe	Verace pizzas y	Sociedad	2008	No	Providencia
29	Jose Miguel de la Barra	Restaurante	El palacio Andaluz	Carol Henriquez	2009	No	Barrio Brasil
30	Jose Miguel de la Barra	Restaurante	Guang Yen	Yuan Yuan	2005	No	Stgo Centro
31	Jose Miguel de la Barra	Restaurante	El enlace	Juan Ojeda y	2000	Si	
32	Jose Miguel de la Barra	Libreria	Metales Pesados				
33	Mosqueto 412	Cafe	Melinka				
34	Mosqueto 440	Cafe	Cafe Mosqueto	Danitza	2003	No	Vitacura
35	Monjitas 370	Diseño	Moda Cinema	Andrea Ramos	2007	No	Providencia
36	Monjitas 296	Restaurante	Izakaya Yoko				
37	Monjitas 294	Restaurante	Pazte Restaurante	Jorge Gomez	2009	No	Providencia
38	Monjitas 292	Diseño	Capoeira Artesanía	Rodrigo Romo	2002	no	Santiago centro
39	Monjitas 359	Ropa	Bautista Ropa				
40	Monjitas 383	Diseño	Tienda de Ropa	Pablo Alvear	2005	Si	
41	Monjitas 385	Diseño	Union Art	Silvia	2007	Si	
42	Monjitas 389	Pasteleria	Pastelería				
43	Monjitas 393	Lavanderia	Lavanderia	Victoria Jadad	2005	No	Peñalolen
44	Paulino Alfonso 357	Oficina	ONG Hatch				
45	Paulino Alfonso 351	Educacion	Manpower				
46	Estados Unidos 367	Restaurante	Central Park Club				

Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

## Anexo 3 (continuación). Catastro Oferta Comercial en las Cuatro Áreas de Estudio

BARRIO LASTARRIA							
	Direccion	Tipo	Nombre Local	Dueño	Llega	Vive en barrio	Lugar donde vive el dueño
1	Jose Victorino Lastarria 65	Restaurante	Tambo Peru	Jonathan Malis	2010	No	Providencia
2	Pasaje Jose Victorino	Restaurante	Urriola	Candelaria Rico	2009	No	Las Condes
3	Jose Victorino Lastarria 92	Restaurante	Patagonia	Jorge Leguizamos	2005	No	Las Condes
4	Jose Victorino Lastarria 203	Cafe	Cafe el observatorio	Consuelo Flaño	2008	No	Lo Barnechea
5	Villavicencio 395	Diseño	Mela Blu	Rony Gogler	2009		
6	Jose Victorino Lastarria 316	Restaurante	Aji	Andean hands ltda	2005		
7	Jose Victorino Lastarria 316	Restaurante	Fusina	Carolina Egaña	2008	No	Las Condes
8	Jose Victorino Lastarria 316	Diseño	Ogus	Carola Suazo	2008	No	La Reina
9	Jose Victorino Lastarria 307	Diseño	Zabo	(Entrevistado no	2008		
10	Jose Victorino Lastarria 307	Diseño	Caldo Bazar	Beatriz Inostroza	2007	No	Santiago centro
11	Merced 303	Libreria	Libreria Psiquis	Luis Lillo	1999	No	Vitacura
12	Merced 305	Musica	Alhambra musicos	Alexis Gallardo	1985	No	Nuñoa
13	Merced 323	Musica	Disqueria Kind and Blue	Alejandro Acuña	2005	No	La cisterna
14	Libertador Bernardo	Internet	Comunica2	Chace y Rodriguez	2007	No	
15	Jose Victorino Lastarria 70	Restaurante	Casa Jose Victorino	Gastronomica	2010	no	Providencia
16	Jose Victorino Lastarria 70	Libreria	Libreria Ulises	Vilavequia,	2010	No	Providencia
17	Padre Luis de Valdivia 328	Restaurante	Geometrico	Sociedad Garcés	2004	Si	
18	Padre Luis de Valdivia 338	Restaurante	Lucia Bistro	Sociedad	2008	No	Huechuraba
19	Jose Victorino Lastarria 105	Cafe	Cafe Utopia	Cadie Espejo	2001	No	Stgo Centro
20	Jose Victorino Lastarria 68	Restaurante	Callejon de Mesias	Sociedad	2007	No	Stgo Centro
21	Jose Victorino Lastarria 192	Restaurante	Gatopardo	Alimentos y Res	1992	No	Vitacura
22	Merced 297	Restaurante	Les assassins	Juan Carlos	1965	Si	
23	Merced 324	Ropa	La sastreria	Pablo Alvear	2003	Si	
24	Merced 336	Cafe	Cafe Forestal	Max	2007	Si	
25	Rosal 386	Diseño	Carlos Perez	Carlos Perez	2002	Si	
26	Merced 336	Ropa	Karmyka	Francisco	2005	Si	
27	Jose Victorino Lastarria 307	Museo	MAVI	Santa Cruz y	2001	No	Vitacura
28	Merced 297	Te	Living del te	Salomon y Mario	2005	No	Providencia
29	Rosal 386	Restaurante	Cafe escondido	Eugenio Araya	1995	No	Las Condes
30	Rosal 386	Restaurante	Hookah Troopa	Nicolás Aguirre	2010	No	Las Condes
31	Rosal 332	Restaurante	Restaurante Squadrito				
32	Rosal 344	Restaurante	Bajo llaves	Aldo Ger	2006	Si	
33	Rosal 344	Bar	Antrifino ristobar				
34	Rosal 388	Cafe	Cafe Ona				
35	Merced 372	Cafe	Cafe del Turco				
36	Merced 346	Diseño	Hall Central Tienda de				
37	Merced 338	Peluqueria	Atelier de Belleza	Ingrid Catalán	2008	Si	
38	Merced 336	Restaurante	Bar Restaurante el diablo	Anthony Araya	1982	No	Providencia
39	Merced 326	Ropa	Tienda artesanal				
40	Merced 322	Peluqueria	Peinados teresa y Rossy				
41	Merced 316	Ropa	OGUS, Exclusive Design y				
42	Merced 295	Ropa	Crisalida Ropa	Cecilia Gonzalez	2003	No	
43	Merced 295	Ropa	Tienda y Joyas				
44	Merced 295	Cafe	Calipso intenso casi azul	Renato Bacchin	2009	Si	
45	Merced 307	Diseño	Ocho fortuna	Ocho Fortuna S.A.	2008	No	Providencia
46	Merced 309	Restaurante	Personal Pizza				
47	Merced 311	Diseño	Pincelada articulos de	Eliana Mijón	1987	No	
48	Merced 315	Ropa	La santa tienda de ropa				
49	Merced 328	Diseño	Viejo Imperio	Alberto Carrasco	2006	Si	
50	Merced 337	Te	Abarzua te				
51	Merced 347	Libreria	El cid campeador	Carlos Vivar	1998	No	Maipú
52	Merced 351	Teatro	Teatro ICTUS				
53	Merced 353	Diseño	Sala de arte	Enrique Castro	1960	Si	
54	Merced 355	Cafe	Bombon oriental	Bombon Oriental	1946	Si	
55	Merced 375	Diseño	Literatura Cine y Teatro	No dice	1985	No	Cerrillos
56	Merced 373	Libreria	Libros prologo	Walter Zuñiga	2006	Si	
57	Merced 389	Musica	Tocata mil				

Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

## Anexo 3 (continuación). Catastro Oferta Comercial en las Cuatro Áreas de Estudio

BARRIO BRASIL							
Dirección	Tipo	Nombre Local	Dueño	Llega	Vive en barrio	Lugar donde vive el dueño	
1	Avenida Brasil 109	Bar	Santo Barrio	Marcelo Beltran	2003	Si	
2	Avenida Brasil 113	Botilleria	Licoreria Pavolo's	No quiso contestar			
3	Avenida Brasil 119	Bar	Skema	Ivan Riveros	2007	No	
4	Avenida Brasil 145	Fuente de Soda	Cafeteria Bam-Bam	María Angelica	2007	No	Maipu
5	Avenida Brasil 167	Bar	Cubico	No quiso contestar			
6	Avenida Brasil 171	Bar	Blondie Snack Bar	Daniel Sanchez	2004	No	Maipu
7	Avenida Brasil 201	Restaurante	La Castellana	Gino Gonzalez	2000	Si	
8	Avenida Brasil 221		Chucrut	No quiso contestar			
9	Avenida Brasil 223	Café	Cafetería Pucón	Luis Cahamaño	2008	Si	
10	Avenida Brasil 249	Restaurante	Baires	Cristián Pacheco	2004	No	Providencia
11	Avenida Brasil 285	Internet	Angie.net	Luis Hernan	2007	No	
12	Avenida Brasil 313	Bar	Bardevic	Victor Silva	2009	No	Quinta Normal
13	Avenida Brasil 327	Maquinas de juegos	Tapas, Pinchos, y Birras	No quiso contestar			
14	Compañía 2167	Almacen	Minimarket Baratillo	Katherine Rebeco	2009	No	Vitacura
15	Maturana 302	Café	La canela	Ana Marianela	2002	Si	
16	Maturana 302	Internet	Universitas Ciber Café	Ivan		No	Santiago Centro
17	Huerfanos 2080	Café	Café Paris	Corvalan y	2008	No	Santiago Centro
18	Huerfanos 2074	Restaurante	Juan y Medio	Sebastián Barrera	2009	No	Santiago Centro
19	Avenida Brasil 296	Café	El café +	Patricio Celis	2005	Si	
20	Avenida Brasil 280	Restaurante	Cosmopolitan	Cristián Pacheco	2000	No	Providencia
21	Agustinas	Restaurante	Platipus	Tatiana Geldrez	2006	No	Colina
22	Agustinas 2077	Bar	Gooodrinks	Clara Fernandez	2010	No	Santiago centro
23	Avenida Brasil 254	Restaurante	La picá de los cuñados	Sara Galvez	2005	No	Santiago Centro
24	Agustinas 2113	Bar	La Casa Roja	Simón Chalders	2002	No	Las Condes
25	Avenida Brasil 256	Bar	Barcasa	Sociedad Zavala y	2004	No	Santiago Centro
26	Avenida Brasil 426	Restaurante	Dangelus	Max Manzo	2006	No	Melipilla
27	Avenida Brasil 436	Bar	Ovalo	No dice	2007	Si	
28	Riquelme 227	Bar y restaurante	Café del teatro				
29	Erasmus Escala 1999	Almacen	Bazar El Jazmín	Mario Tabonati	1971	Si	
30	Erasmus Escala 1989	Café	Averiguar nombre				
31	Erasmus Escala 1975	Restaurante	Rincon latino	ISA Ltda	2007	No	Providencia
32	Moneda 2055	Hotel	Residenciak Vicky	Cristian Maureira	1998	no	Lonquen
33	Moneda 1946	Internet	Vianet	Diaz y Henriquez	2000	Si	
34	La fetra 169	Hotel	Hostal				
35	Agustinas 2015	Bar	Winner pub	Inversiones Molka	2008	No	Chicureo
36	Cienfuegos	Restaurante	Las vacas gordas				
37	Huerfanos 1952	Tatuajes	Tatoo Studio				
38	Huerfanos 1954	Restaurante	Restaurante Peperone	Ana María Canelo	1998	No	Independencia
39	Huerfanos 1973	Ropa	Parafernalia	María Aguirre	2001	Si	
40	Huerfanos 335	Bar	Reconato Restobar				
41	Alameda 2017	Bar	Estobar	Andrés Zapata	2003	No	Maipú
42	Jose Toribio Medina 19	Bar	Bar Mosaik				
43	Jose Toribio Medina 40	Café	Café la pata	Luz Eugenia Perez	2002	No	Providencia
44	Jose Toribio Medina 50	Internet	cyber@adictos fotocopias	Raul Pizarro	2008	Si	
45	Cienfuegos 151	Hotel	Hostelling international				
46	Huerfanos 2120	Danza	Escuela de Danza Joan				
47	Ricardo Cummings 449	Hotel	Vera de la Porte hostel				
48	Ricardo Cummings 513	Internet	Centro de llamadas	Trined	2009	Si	
49	Compañía 2153	Ropa	Capers	Capers ltds	1995	Si	
50	Compañía 2165	Restaurante	Verde Amarelo	Lagos y Osorio	2003	no	La Florida
51	Compañía 2131	Centro cultural	Centro cultural taller sol	Centro Cultural	1993	Si	
52	Compañía 2129	Ciberinternet	Internet planos				
53	Compañía 2089	Café	Nueces para el amor	Luis Mendez	2004	Si	
54	Compañía 2087	Bazar	bazar tentacion	Clara Aguilar	1995	Si	
55	Compañía 2085	Restaurante	troncomono				
56	Compañía 2077	Ciberinternet	microservice servicios	Nuri Jazmin	2001	Si	

Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

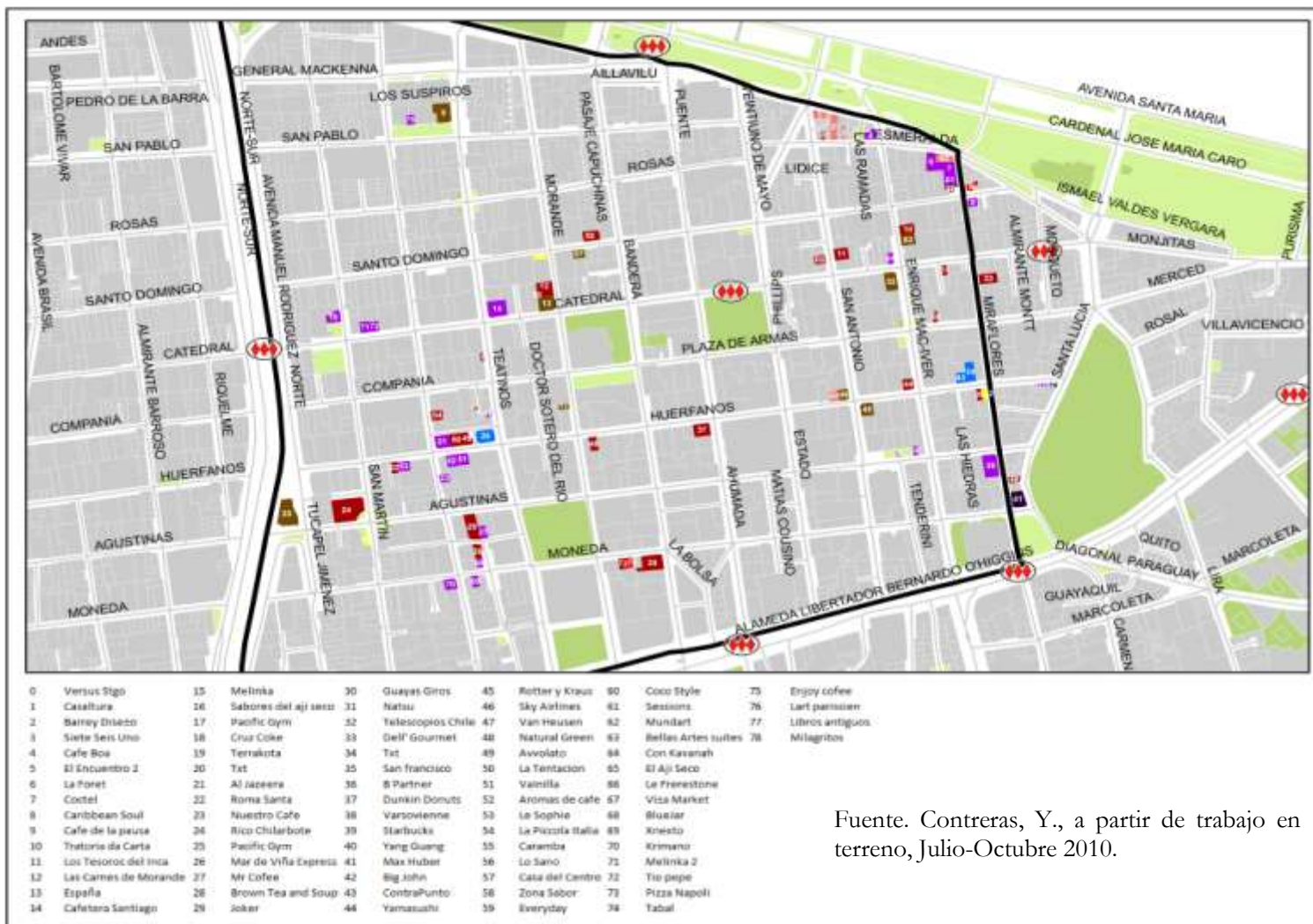
### Anexo 3 (continuación). Catastro Oferta Comercial en las Cuatro Áreas de Estudio

BARRIO YUNGAY							
	Direccion	Tipo	Nombre Local	Dueño	Llega	Vive en barrio	Lugar donde vive el dueño
1	Huerfanos 2801	Almacen	Almacen Donde Carlitos	Elizabeth	2005	No	
2	Huerfanos 2505	Almacen	Almacen El Boliche	Sergio Contreras	2002	Si	
3	Huerfanos 3002	Almacen	Emporio Huerfanos	Juan Enrique	2006	No	Las Condes
4	Huerfanos 3001	Fuente de Soda	Pollo Asado	Renzo Germano	1999	No	Quinta Normal
5	Huerfanos 3014	Ciberinternet	Fotocopias Internet	Jummer	2009	Si	
6	Compañía 3023	Hotel	Hostal	Comercial Najay y	2005	No	Las Condes
7	Compañía 2983	Ciberinternet	Internet	Jofrey Lopez	2009	No	La Florida
8	Compañía 2789	Té	Boulevard Lavand	Café arte y belleza	2005	No	
9	Compañía 2691	Museo	Museo de Arte Popular	Universidad de	1997		
10	Catedral 2802	Café	Floristeria Cafetería	Camila Gasc	2002	Si	
11	Catedral 2797	Almacen	Red Marker Mary Market	Marina del Carmen	2006	Si	
12	Libertad 505	Almacen	El Retablo	Luis Chipana	2005	Si	
13	Rosas 2749	Ciberinternet	Centro de llamados	Manuel Tabor	2003	No	Estación Central
14	Rosas 2745	Minimarket	Minimarket Rayun	María Antonieta	2005	No	San Joaquin
15	Santo Domingo 2706	Almacen	Abarrotes Paty	Patricia Pizarro	1988		Independencia
16	Santo Domingo 2716	Restaurante	Olivia	Patricio Moraga	1999	Si	
17	Libertad 602	Restaurante	Yungay Viejo	Francisco	2008	Si	
18	Libertad 551	Restaurante	Fuente Mardoqueo	Gustavo Peñafiel	2005	Si	
19	Huerfanos 2987	Restaurante	Metropolitana	Comercializadora	2009	No	Providencia
20	Maipú 363	Restaurante	La Diablesse	Huges Peruch	2008	Si	

ZONA SANTA ISABEL (BARRIO LIRA)							
	Direccion	Tipo	Nombre Local	Dueño	Llega	Vive en barrio	Lugar donde vive el dueño
1	Curicó	Café			2009	No	
2	Santa Isabel	Galería de Arte			2009	No	

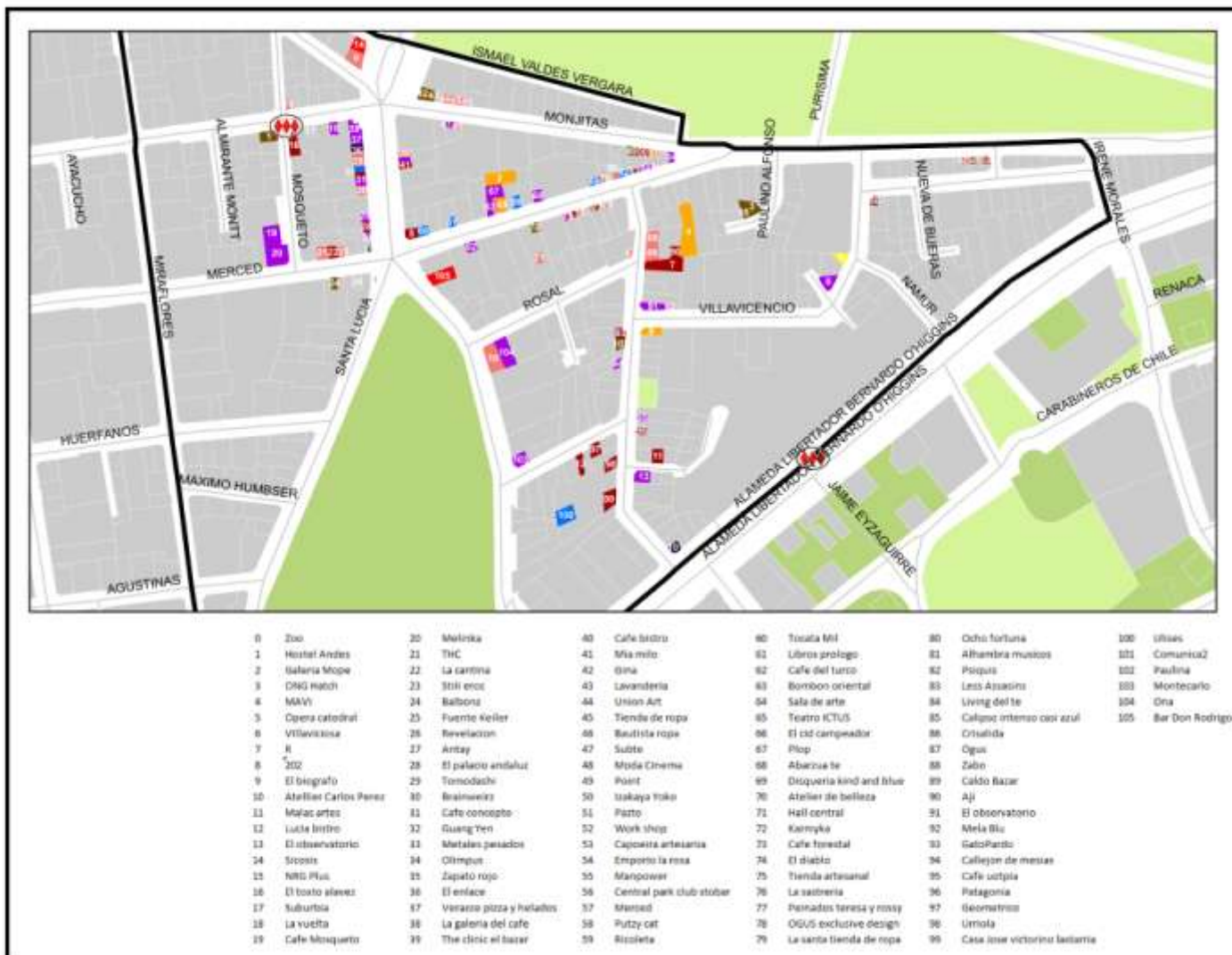
Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

Anexo 4. Zona 1. Centro Histórico. Localización de la oferta comercial



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

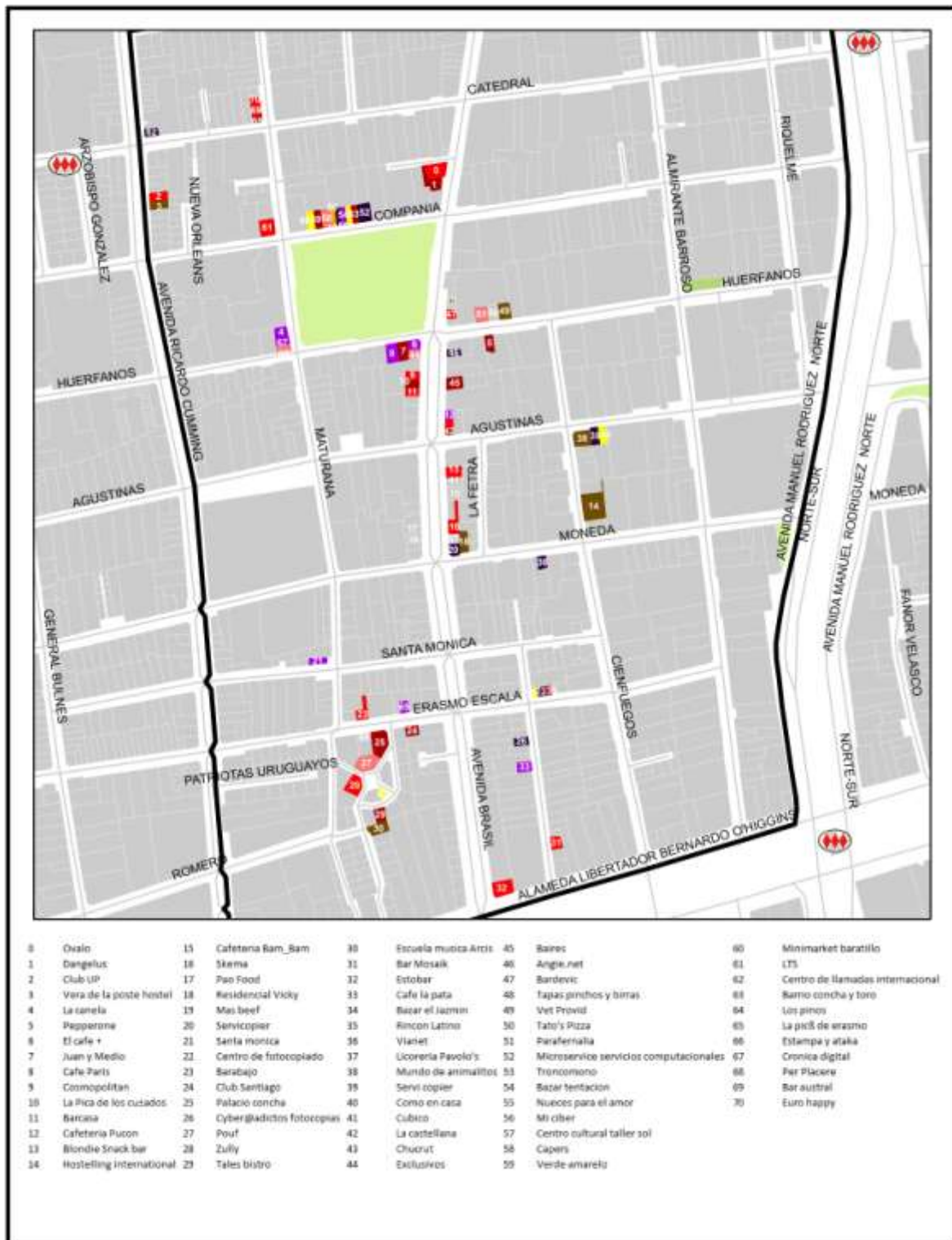
Anexo 5. Zona 2. Bellas Artes-Lastarria. Localización de la oferta comercial



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.



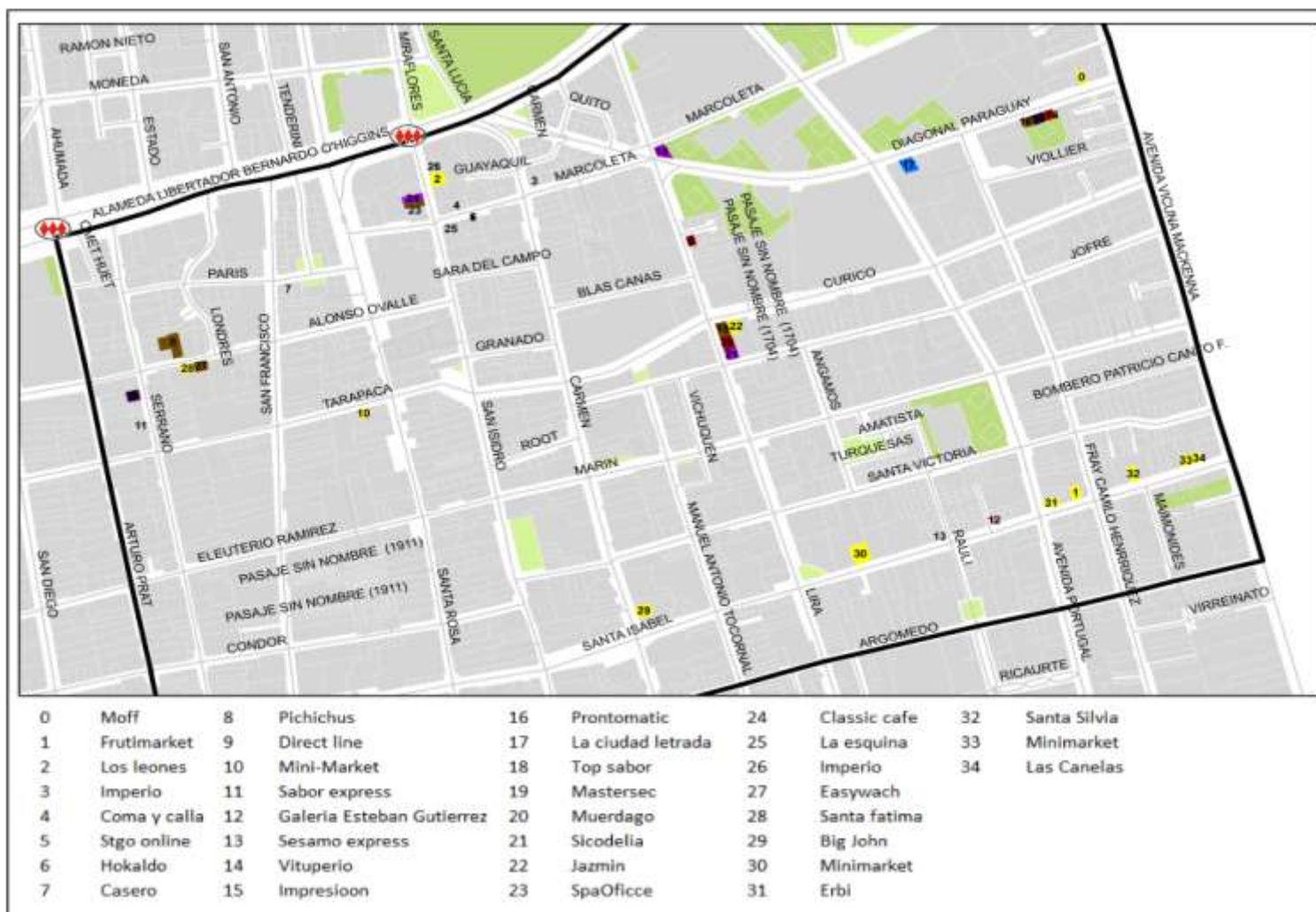
Anexo 6. Zona 3. Brasil-Concha y Toro. Localización de la oferta comercial



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

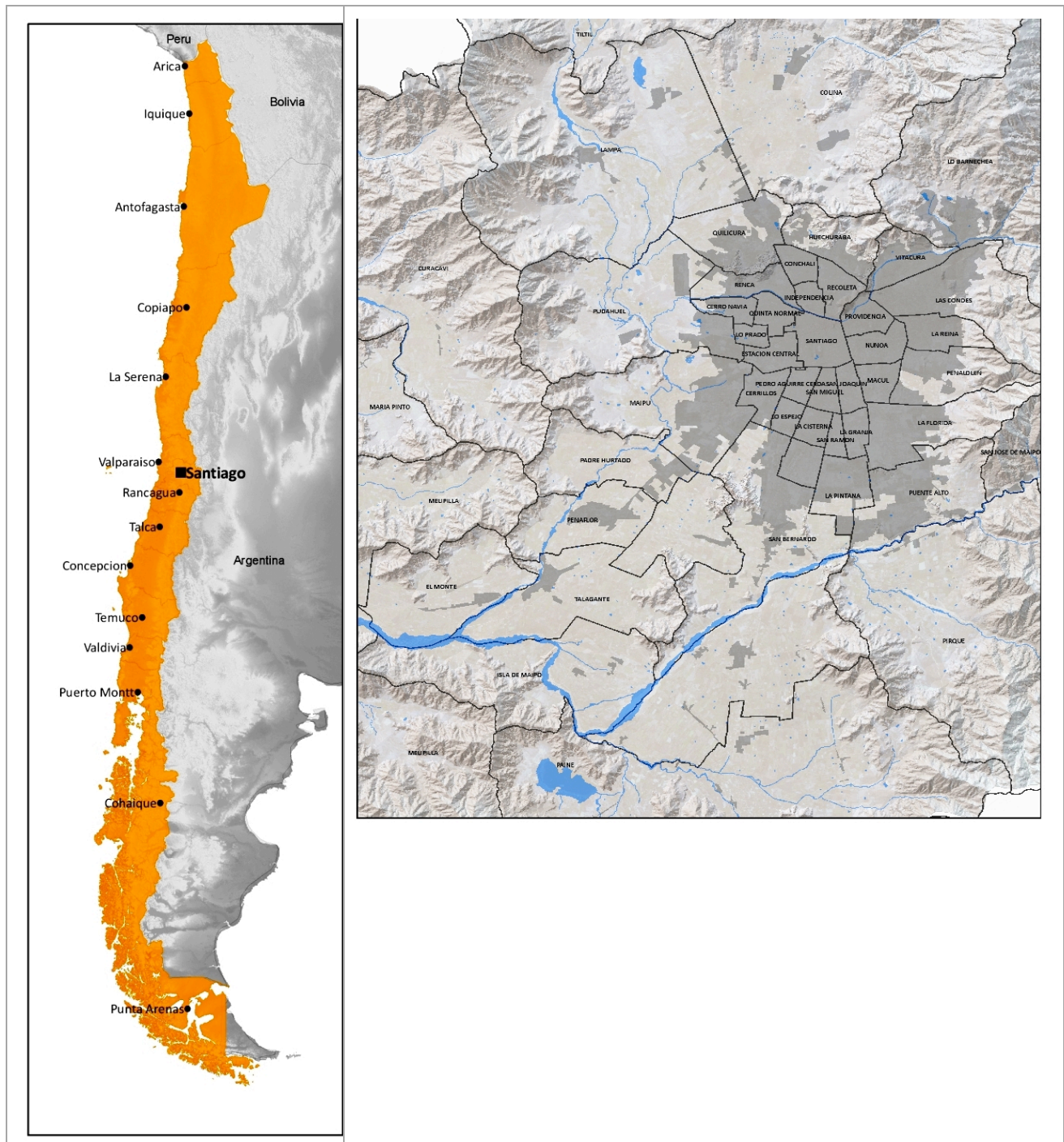


## Anexo 8. Zona 4. Santa Isabel. Localización de la oferta comercial



Fuente. Contreras, Y., a partir de trabajo en terreno, Julio-Octubre 2010.

Anexo 9. Mapa de sitios citados en la tesis. Chile y localidades en la Región Metropolitana de Santiago (RMS)



Fuente. Contreras, Y., a partir de bases de datos del Observatorio de Ciudades (OCUC).

## LISTADO DE RECURSOS

Sitio de la Municipalidad de Santiago: <http://www.ciudad.cl/>

Sitio de la Corporación de Desarrollo para Santiago: <http://www.cordesan.cl>

Sitio de la inmobiliaria Paz Froimovich: <http://www.paz.cl/>

Sitio del barrio Brasil: [www.portalbarriobrasil.cl/](http://www.portalbarriobrasil.cl/)

Sitio del barrio Yungay “El sitio de Yungay”: <http://www.elsitiodeyungay.cl/>

Sitio del barrio Concha y Toro: <http://plazaconchaytoro.blogspot.com/>

Sitio de los barrios Bellas Artes y Lastarria: <http://www.barriolastarria.com/>

Sitio de Apart Hotel en el Centro: <http://www.apartmentsantiago.cl/>

Sitio de la Junta de Vecinos del Parque Forestal: <http://www.juntadevecinosparqueforestal.cl>

Sitio del Instituto Nacional de Estadísticas: <http://www.ine.cl/>

Sitio del Observatorio Habitacional MINVU: <http://www.observatoriahabitacional.cl/>

Sitio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: <http://www.minvu.cl/>

Sitio del Diario El Mercurio: <http://www.emol.cl>

Sitio del Diario La Tercera: <http://www.latercera.cl>

Sitio del Diario Las Últimas Noticias: <http://www.lun.cl>

Sitio del Portal Inmobiliario: <http://www.portalinmobiliario.com/>

Sitio del Inmobiliario: <http://www.elinmobiliario.cl>

Sitio de Collect Inmobiliario: <http://www.collect.cl/productos-y-servicios/estudios-inmobiliarios/>

## SIGLAS

AMS	Área Metropolitana de Santiago
INE	Instituto Nacional de Estadísticas
CORDESAN	Corporación de Desarrollo para Santiago
U.F.	Unidad de Fomento: es una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación, usada en Chile. Su principal y original uso en los préstamos hipotecarios, ya que era una forma de revalorizarlos de acuerdo con las variaciones de la inflación. (fuente: <a href="http://www.wikipedia.cl">www.wikipedia.cl</a> )
HABITACOOOP	Cooperativa Habitacional
NAMS	Nueva Área Metropolitana de Santiago
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
PDUC	Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado
OCUC	Observatorio de Ciudades, Pontificia Universidad Católica de Chile
RMS	Región Metropolitana de Santiago
ZODUC	Zonas de desarrollo Urbano Condicionado

## TABLA DE RECUADROS

Recuadro	Descripción	Página
Recuadro 1-1	La recuperación urbana de las áreas centrales	45
Recuadro 1-2	Ejemplos de permanencias y continuidades en áreas centrales latinoamericanas	52
Recuadro 4-1	Tipos de emprendimientos comerciales, culturales y de ocio analizados en las cuatro zonas de estudio	145
Recuadro 4-2	Historia del Emporio la Rosa a partir del relato de su propietaria	152

## TABLA DE FIGURAS

Figura	Descripción	Página
Figura 0-1	Ciudad de Santiago o Área Metropolitana de Santiago (A.M.S.): Área consolidada y expansión discontinua	19
Figura 0-2	Ciudad de Santiago: Anillos Metropolitanos y zonas interiores	20
Figura 0-3	Comuna de Santiago: sus barrios y las cuatro zonas objetos de estudio	23
Figura 1-1	Mercados Populares en Áreas Centrales	53
Figura 1-2	¿Gentrificación a la chilena?. En la perspectiva de la prensa	59
Figura 1-3	Zonas tradicionales de gentrificación. Reciclaje de antiguos inmuebles y construcción de edificios lofts en los barrios Yungay y Brasil	60
Figura 1-4	Artistas e intelectuales en algunos barrios del centro de Santiago	61
Figura 1-5	Antiguas casonas y edificios lofts en los barrios Brasil y Yungay	62
Figura 3-1	Ganancias y pérdidas de población en la ciudad de Santiago	87
Figura 3-2	Demostrando que invertir en el centro es más rentable	89
Figura 3-3	Comuna de Santiago. Terremoto de 1985	91
Figura 3-4	Comuna de Santiago: sitios eriazos y transformación de los sitios	92
Figura 3-5	Comuna de Santiago: Reduciendo la oferta de los productos inmobiliarios	100
Figura 3-6	Evolución de la oferta inmobiliaria al interior de la comuna de Santiago	103
Figura 3-7	Oferta inmobiliaria en la ciudad de Santiago según tamaño del producto ofertado	105
Figura 3-8	Variación del precio promedio del suelo en la ciudad de Santiago (1984, 1992, 2003, 2008)	108
Figura 3-9	Proceso de reconversión urbana y residencial en la zona Santa Isabel. 1995, 2003 y 2008	112
Figura 3-10	Patrón de localización de los grupos socio-profesionales “Dirigentes” Variación intercensal 1992-2002 (%): saldos positivos y negativos	119
Figura 3-11	GSO Dirigentes: Miembros del Poder Ejecutivo, Directores de Empresas y profesionales de la ciencia a nivel de barrios (2002)	120
Figura 3-12	Concentración de jóvenes profesionales entre 25 y 34 años de categorías socio-profesionales (GSO) dirigentes y medios (2002)	125
Figura 4-1	Cuatro áreas de estudios en la comuna de Santiago	133
Figura 4-2	Características de la zona 1 Centro Histórico	134
Figura 4-3	Características de la zona 2 Bellas Artes-lastarria	135
Figura 4-4	Características de la zona 3 Brasil-Concha y Toro, y algunos sectores de Yungay	138
Figura 4-5	Características de la zona 4 Santa Isabel	139
Figura 4-6	El centro de Santiago: mosaico de múltiples procesos socio-espaciales: Zonas 1 Centro Histórico y zona 2 Bellas Artes-Forestal	141
Figura 4-7	El centro de Santiago: mosaico de múltiples procesos socio-espaciales: Zonas 3 Brasil	142
Figura 4-8	El centro de Santiago: mosaico de múltiples procesos socio-espaciales: Zona 4	143

Figura	Descripción	Página
	Santa Isabel	
Figura 4-9	Paseo de los cafés en el Barrio Bellas Artes, eje José Miguel de la Barra	148
Figura 4-10	Zona 2. Bellas Artes-Lastarria. Distribución de la nueva oferta comercial, de ocio y cultura (2010)	149
Figura 4-11	Zona 3. Brasil-Concha y Toro. Distribución de la nueva oferta comercial, de ocio y cultura (2010)	150
Figura 4-12	Zona 1. Centro Histórico. Distribución de la nueva oferta comercial, de ocio y cultura (2010)	151
Figura 4-13	Gentrificación comercial y cultural en el Barrio Yungay. Corredor Avenida Matucana	153
Figura 4-14	Gentrificación comercial y cultural en los barrios Bellas Artes, Lastarria, y Brasil	155
Figura 5-1	Conjunto de variables “iniciales” para caracterizar a los diferentes entrevistados	169
Figura 5-2	Rasgos que permitieron diferenciar un habitante respecto al otro	171
Figura 5-3	Zonas METAL	173
Figura 5-4	Localización de los Tipos de Habitantes reconocidos	179
Figura 5-5	Triángulo exclusivo de localización de los habitantes de mayores ingresos entrevistados	181
Figura 5-6	Espacio y Tiempo en el arribo de los tipos de habitantes estudiados	186
Figura 6-1	Subtipos de gentries. Pioneros y sucesores en las áreas de estudio	189
Figura 6-2	Residencia de Teresa (caso n°6-4) y Emporio la Rosa. Barrio Bellas Artes	193
Figura 6-3	Antigua y actual residencia de Eugenio (caso n°6-3), barrio Bellas Artes	195
Figura 6-4	Residencia de Marcelo (caso n°6-17). Loft Lucrecia Valdés n°359, barrio Yungay	197
Figura 6-5	Residencia lofts “Doña Lucrecia” frente a la propiedad de Marcelo.	198
Figura 6-6	Espacios habitados por gentries pioneros y sucesores dentro de la ciudad de Santiago	200
Figura 6-7	Residencia de Tito (caso n°6-5), barrio Bellas Artes	204
Figura 6-8	Vista al exterior del departamento de Teo (caso n° 6-2), barrio Bellas Artes	207
Figura 6-9	Trayectorias residenciales de 4 individuos entrevistados	209
Figura 6-10	Lugares habitados por Isabel (caso n° 6-14), barrio Brasil	211
Figura 6-11	Vista exterior e interior del departamento de Alejandro (caso n°6-9)	216
Figura 6-12	Vista exterior e interior del departamento de Marcela (caso n°6-10), barrio Lastarria	220
Figura 6-13	Plaza Brasil. Amenidades ambientales y urbanas (vistas desde el departamento de Isabel, caso n°6-14)	227
Figura 6-14	Prácticas espaciales de lejanía (en la semana) y proximidad (fin de semana). Rodrigo n° caso 6-15	230
Figura 6-15	Prácticas espaciales de Tito caso n°6-5	232
Figura 6-16	Prácticas espaciales de Marcela, caso n° 6-10	234
Figura 7-1	Patrón de localización de los Transitorios Urbanos	240
Figura 7-2	Vista exterior de las residencias de José Miguel (caso 7-7) y Rodrigo (caso 7-4)	244
Figura 7-3	Vista exterior del departamento de Emperatriz (caso n°7-26)	246
Figura 7-4	Trayectorias Residenciales de los Transitorios Urbanos	250
Figura 7-5	Trayectorias Residenciales de Rigoberto (caso n°7-1) y José Miguel (caso 7-7)	258
Figura 7-6	Residencias de José Miguel (caso n°7-7)	259
Figura 7-7	En torno del espacio habitado por Manuel (caso 7-27). Centro Histórico, área de renovación urbana	261
Figura 7-8	Espacios habitados por Manuel y Mario	264
Figura 7-9	Espacios habitados por María de la Luz y Loreto	269
Figura 7-10	Prácticas de proximidad y lejanía durante la semana: Soledad (7-17), Carolina (n°7-18), José Miguel (7-7) y Rigoberto (7-1)	283
Figura 7-11	Prácticas de proximidad y lejanía durante la semana: Carolina (n°7-18)	284
Figura 7-12	Prácticas espaciales de semana y fin de semana de Rodrigo (caso n°7-28)	288



Figura	Descripción	Página
Figura 8-1	Patrón de localización de los decadentes urbanos	294
Figura 8-2	Espacios habitados por los Decadentes urbanos dentro de la ciudad de Santiago	297
Figura 8-3	Espacios habitados por Edmundo (caso n°8-7, Centro Histórico) y Patricio (caso n°8-3, Lastarria)	299
Figura 8-4	Residencia anterior y actual de Edmundo, caso n°8-7, residente zona 1 Centro Histórico	301
Figura 8-5	Residencia de Patricio (caso 8-3, Lastarria)	302
Figura 8-6	Espacios habitados por Rita (caso n°8-6), residente barrio Centro Histórico	305
Figura 8-7	Espacios habitados por Ana María (caso n°8-5), residente barrio Centro Histórico	307
Figura 8-8	Residencia de Mirna (caso n°8-1), Lastarria (Calle Monjitas)	310
Figura 8-9	Vista exterior e interior del departamento de Gloria (caso n°8-4), residente barrio Bellas Artes, edificio Infinito	312
Figura 8-10	Espacios habitados por Gloria (caso n°8-4), residente barrio Bellas Artes	314
Figura 8-11	Prácticas espaciales de Patricio, caso n°8-3 (Zona 2 Bellas Artes-Lastarria)	321
Figura 8-12	Prácticas espaciales de Rita, caso n°8-6 (Zona 1 Centro Histórico)	323
Figura 8-13	Prácticas espaciales de Edmundo, caso n°8-7, (Zona 1 Centro Histórico)	324
Figura 9-1	Patrón de dispersión de los Precarios Urbanos	331
Figura 9-2	Residencia de Lizbeth (caso n°9-9) y Carmen (Caso n°9-8)	342
Figura 9-3	Almacén de Juana (caso 9-4), barrio Santa Isabel y Carla (caso 9-5)	343
Figura 9-4	El centro de Santiago como espacio de apropiación y adaptación de los migrantes	347
Figura 9-5	Flujos residenciales de los cuatro tipos estudiados: Gentries (pioneros y sucesores), Transitorios, Decadentes y Precarios Urbanos	358
Figura 10-1	Resumen de prácticas espaciales de semana de los tipos de habitantes	361
Figura 10-2	Resumen de prácticas espaciales de “Fin de Semana”	362

## LISTADO DE TABLAS

Tabla	Descripción	Página
Tabla 1-0	Tipologías de Nuevas centralidades	50
Tabla 2-1	Factores determinantes tras una elección residencial	74
Tabla 2-2	Caracterización de los nuevos habitantes urbanos	77
Tabla 2-3	Caracterización de nuevos habitantes en la perspectiva de Authier (2003)	78
Tabla 3-1	Evolución demográfica de la Comuna	86
Tabla 3-2	Área Metropolitana de Santiago: Ranking de permisos de edificación según destino vivienda. Número de unidades ofertadas, entre 1980-2009	98
Tabla 3-3	Comuna de Santiago. Total de proyectos, unidades, metros cuadrados y tamaño por proyecto. 1990-2009	99
Tabla 3-4	Evolución del precio del suelo. Rentabilidad promedio, 1984-2008	109
Tabla 3-5	Categorías socio-ocupacionales, “GSO” (INE)	114
Tabla 3-6	Comuna de Santiago. Cambios en las categorías socio-ocupacionales, 1992-2002	116
Tabla 3-7	Concentración de Gso Medios a nivel de barrios de la comuna de Santiago, 1992-2002	121
Tabla 3-8	Grupos socioeconómicos (GSE) a partir de la metodología de mercados “Adimark”	123
Tabla 4-1	Nuevas ofertas comerciales y culturales: principales criterios de elección del barrio	156
Tabla 4-2	Perfil socio-ocupacional de los entrevistados	159
Tabla 4-3	Los módulos que guiaron la conversación	161
Tabla 5-1	Resultados encuesta METAL. Estado conyugal por zonas METAL y por total de personas encuestadas (%)	174
Tabla 5-2	Resultados entrevistas en profundidad (Tesis): Composición de las familias para las 4 zonas de estudio	174
Tabla 5-3	Resultados Encuesta METAL. Tipo de hogares en la ciudad de Santiago para las 10 zonas de estudio	175
Tabla 5-4	Principales características de todos los tipos de habitantes analizados	179
Tabla 5-5	Habitantes de ingresos similares o superiores a la población preexistente: ¿Qué los hace DIFERENTES?	183
Tabla 5-6	Tipos de habitantes en las zonas de estudios	185
Tabla 6-1	Gentries pioneros y sucesores en los barrios Bellas Artes, Lastarria, Brasil y Centro Histórico.	190
Tabla 6-2	Tipos de migrantes, cambios de residencia y duración en la residencia actual de los gentries	201
Tabla 6-3	Prácticas espaciales de los gentries: Uso fundado en la proximidad al barrio, fuertes anclajes	229
Tabla 7-1	Características de los Transitorios urbanos	241
Tabla 7-2	TIPO 1. Resumen de los tipos de espacios habitados por los entrevistados según los tres tipos de flujos observados	253
Tabla 7-3	TIPO 2. Resumen de los tipos de espacios habitados por los entrevistados según los tres tipos de flujos observados	254
Tabla 7-4	TIPO 3. Resumen de los tipos de espacios habitados por los entrevistados según los tres tipos de flujos observados	255
Tabla 7-5	Prácticas de movilidad cotidiana por trabajo de los transitorios	275
Tabla 8-1	Decadentes urbanos en los barrios Bellas Artes, Lastarria, Centro Histórico y Brasil	295
Tabla 8-2	Prácticas de movilidad cotidiana por trabajo de los decadentes	319
Tabla 9-1	Características de los Precarios Urbanos	333

## TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico	Descripción	Página
Gráfico 3-1	Bolsa de Demanda. Evolución del precio de viviendas demandados. 1992-2003	95
Gráfico 3-2	Oferta de departamentos en el Área Metropolitana de Santiago según anillo central, pericentral y periférico. % de unidades ofertadas. 1995-2010	98
Gráfico 3-3	Barrios de la comuna de Santiago. Permisos de edificación de viviendas (m2), 1992-2009	101
Gráfico 3-4	Porcentaje de uso de suelo en predios donde existe oferta inmobiliaria, 1995, 1999, 2003 y 2008	111
Gráfico 3-5	Barrios de la comuna de Santiago. Variación de los grupos socio-económicos medios altos (Abc1) por barrios	124
Gráfico 3-6	Porcentaje de participación GSE y GSO a escala barrial, 2002.	126
Gráfico 4-1	Las nuevas ofertas comerciales dirigidas a clases medias en las cuatro zonas de estudio (2010)	146
Gráfico 4-2	Oferta comercial en las zonas de estudios. Emprendimientos representativos	147

## TABLA DE MATERIAS

<b>Introducción General</b> .....	19
Las áreas centrales: Elecciones residenciales significativas.....	25
Dos enfoques y discursos sobre la recuperación de la comuna de Santiago.....	26
Múltiples fenómenos de cambio socio-espacial suceden en la comuna de Santiago.....	28
Objetivos y Preguntas de investigación.....	29
Pregunta General.....	30
Preguntas Específicas.....	30
Hipótesis de investigación.....	31
<b>Parte 1. Las áreas centrales : espacios de elección residencial y de cambios socioespaciales significativos</b> .....	33
Introducción a la primera parte.....	34
<b>Capítulo 1. Recuperación y reconquista de las áreas centrales: Espacios de permanencias, continuidades y cambios socioespaciales</b> .....	36
1. Los espacios centrales, territorios de múltiples dimensiones socio-espaciales.....	38
1.1 El concepto “centro” en sus diferentes dimensiones.....	38
1.2. El efecto “infilling” y la recuperación de los espacios centrales.....	40
1.2.1 Un fenómeno que pierde velocidad: La ciudad difusa y el crecimiento periférico.....	40
1.2.2 Un fenómeno en crecimiento: La reconquista y recuperación de las áreas centrales por nuevos habitantes.....	42
1.2.3 Una recuperación urbana “cíclica”.....	43
1.2.4 Oferta y Demanda residencial: dos factores decisivos de la recuperación de áreas centrales....	46
1.3 Una tesis aceptable y compartida: áreas centrales que cobran nuevos sentidos.....	48
1.3.1 Áreas centrales que adquieren nuevas jerarquías urbanas y que se expanden.....	48
1.3.1.1 Áreas centrales latinoamericanas que se recuperan y que se expanden.....	49
1.3.2 Areas centrales: ¿Escenarios de gentrificación y cambio socioterritorial?.....	54
1.3.2.1 Gentrificación desde una dimensión clásica.....	55
1.3.2.2 Gentrificación en su acepción contemporánea: Un fenómeno de cambio socio-espacial significativo.....	56
<b>Capítulo 2. Movimientos espaciales y residenciales centrípetos: El valor de los espacios centrales como elecciones residenciales para nuevos habitantes</b> .....	64
2. Movilidad espacial centrípeta, un factor fuerte de conformación de la ciudad.....	65
2.1 La movilidad espacial como hecho socioespacial.....	65
2.2 Movilidad y elección residencial: eligiendo una localización y una posición socio-espacial en la ciudad.....	67
2.3 ¿Qué factores explican las elecciones residenciales?: algunas criterios para comprender las elecciones por áreas centrales.....	69
2.3.1 Elección residencial sujeta a transformaciones socio-demográficas y culturales.....	69
2.3.2 Elección residencial que busca articular “localización residencial y proximidad laboral”.....	70
2.3.3 Habitando en espacios próximos a las redes sociales y familiares.....	72
2.3.4 Elección residencial como “trade off” entre múltiples factores.....	73
2.4 Movimientos espaciales y residenciales centrípetos resultantes de las elecciones de nuevos habitantes.....	76
2.4.1 Nuevos habitantes: ¿Por qué hablar de nuevos habitantes?.....	76
2.4.2 ¿Nuevos habitantes, nuevos modos de vida?.....	79
2.4.3 Habitantes de áreas centrales: ¿Anclados a la centralidad?.....	80
<b>Capítulo 3. La recuperación del centro de Santiago y su poder de atracción residencial para nuevos habitantes</b> .....	84
3. Contexto histórico que explica la posterior reconversión del centro de Santiago como espacio de	

movilidad y elección residencial.....	86
3.1 El centro de Santiago: una recuperación urbana asociada a algunos periodos alcaldicios.....	88
3.1.1 Promoviendo la recuperación urbana desde la era del alcalde Mekis (1976-1979).....	88
3.1.2 La creación de la Cordesan en la era de Carlos Bombal (1981-1987) y la creación de la Cordesan.....	88
3.1.3. El regreso a la democracia y la materialización de la recuperación urbana del centro. Desde Jaime Ravinet (1990-2000) a Raúl Alcaíno (2004-2008).....	90
3.2. El arribo del “Plan de Repoblamiento” y el empuje a una dinámica y una elección residencial..	91
3.2.1. La creación del banco de terrenos.....	92
3.2.2. Constitución de una bolsa de demanda.....	94
3.2.3. Subsidio de renovación urbana.....	96
3.3. La consolidación de la comuna de Santiago en el mercado inmobiliario metropolitano.....	97
3.3.1. La comuna de Santiago líder en el mercado inmobiliario de viviendas “departamentos” a escala metropolitana.....	97
3.3.2. El Plan de Repoblamiento en tres fases: desde la opción por familias extensas al arribo de hogares con tamaños reducidos.....	99
3.4. El mercado de suelos como pivote de la recuperación urbana.....	106
3.4.1. Invertir en el centro de Santiago es más rentable que en la periferia. La gran premisa en el marco del Plan de Repoblamiento.....	106
3.4.2. ¿Un mercado inmobiliario y de suelos que propicia la gentrificación residencial?.....	110
3.5. El centro de Santiago, un espacio de atracción residencial para habitantes de mayores ingresos.	113
3.5.1. Grupos socio-profesionales dirigentes y medios llegan al centro de Santiago.....	114
3.5.2. Grupos socio-profesionales asentados en barrios históricos y patrimoniales.....	117
3.5.3. Clases medias altas y altas en el centro de Santiago: un reporte a partir de estudios de mercado.....	122
3.5.4. Una oferta inmobiliaria que reconoce la llegada de habitantes de ingresos superiores a diferentes zonas del centro.....	127
<b>Capítulo 4. Construyendo el objeto geográfico y social de estudio: Los habitantes de mayores ingresos en cuatro zonas del centro de Santiago.....</b>	131
4. Cuatro zonas de transformación socio-espacial y de recepción de habitantes de mayores ingresos.....	132
4.1 Descripción de las zonas de estudio.....	134
4.1.1 Zona 1. La renovación física en el Centro Histórico.....	134
4.1.2 Zona 2. El reciclaje y la recuperación urbana de Bellas Artes-Lastarria.....	135
4.1.3 Zona 3. Una zona mixta social, espacial y residencialmente: Brasil-Concha y Toro y Yungay..	137
4.1.4 Zona 4. La verticalización del corredor Santa Isabel y la llegada de habitantes de mayores ingresos (barrios Lira y Almagro).....	139
4.2. Cuatro zonas de estudios, múltiples procesos socioespaciales.....	140
4.3. Un capital comercial, de ocio y cultura que pone en valor las áreas de renovación residencial e inmobiliaria.....	144
4.3.1. Nuevos emprendimientos comerciales, de ocio y cultura: sumándose a la llegada de nuevos habitantes.....	145
4.3.2 Nuevos emprendimientos comerciales, de ocio y cultura: buscando lo diferente, apreciando la centralidad y la vida urbana.....	154
4.4. El sistema de investigación: La encuesta en profundidad en las cuatro zonas de estudio.....	157
4.4.1. Los entrevistados por zonas de estudios.....	158
4.4.2. Los componentes de la entrevista y la modalidad de las preguntas.....	160
Conclusiones de la primera parte.....	163
<b>PARTE 2. Los nuevos habitantes del centro de Santiago: ni tan pobres, ni tan ricos. Un análisis a sus trayectorias residenciales y prácticas espaciales..</b>	165
Introducción a la segunda parte.....	166
<b>Capítulo 5. Los nuevos habitantes del centro de Santiago: ¿Qué es lo nuevo, quiénes son?</b>	167
5. Identificando a los nuevos habitantes.....	168

5.1 Variables claves para la identificación de nuevos habitantes.....	168
5.1.1 Habitantes diferentes a partir del ciclo de vida y la composición familiar: hogares más reducidos, mayor número de personas solas, mujeres solas y personas divorciadas.....	172
5.1.2. Diferentes en sus trayectorias socio-profesional respecto a sus hogares parentales.....	176
5.1.3 Diferentes en sus criterios de elección residencial.....	177
5.1.4 Diferentes en sus prácticas espaciales.....	177
5.2. Cuatro tipos de habitantes en el centro de Santiago: desde los gentries a los precarios urbanos..	178
5.2.1. Gentries Pioneros y Sucesores.....	180
5.2.2. Los transitorios urbanos.....	182
5.2.3. Decadentes urbanos.....	182
5.2.4. Precarios urbanos.....	184
5.3.Ni tan pobres, ni tan ricos. Nuevos habitantes que arriban en diferentes momentos y procesos	185
<b>Capítulo 6. Gentries Pioneros y Sucesores en el centro de Santiago.....</b>	<b>187</b>
6. Los gentries en las zonas de estudios: diferenciando entre gentries pioneros y sucesores.....	189
6.1. Gentries pioneros y sucesores: diferenciándose a partir del momento de su llegada y el barrio de elección residencial.....	189
6.1.1. Gentries pioneros de un proceso de cambio socio-espacial en los barrios donde arriban.....	191
6.1.2. Gentries sucesores: sumándose al proceso de consolidación urbana, cultural y residencial de algunos barrios desde 1994 en adelante.....	197
6.2. Trayectorias socio-profesionales, residenciales y familiares de gentries pioneros y sucesores.....	199
6.2.1. Trayectorias residenciales generales a gentries pioneros y sucesores: intensidad y formas de movilidad residencial a escala metropolitana.....	199
6.2.2. Trayectorias socioprofesionales diferenciadas.....	203
6.2.2.1. Gentries pioneros: trayectorias socio-profesionales similares a las del hogar parental.....	203
6.2.2.2. Gentries sucesores: trayectorias sociales, residenciales y profesionales en ascenso respecto al hogar parental.....	210
6.3. Criterios de sus elecciones residenciales: escogiendo un barrio, la arquitectura y lo “diferente”..	216
6.3.1. Buscando en la centralidad y en determinados barrios: “lo distinto, lo diferente, lo vernacular”.....	217
6.3.2. Diferenciándose a partir del departamento escogido.....	219
6.3.3. Viviendo próximos a las redes sociales y familiares.....	222
6.3.4. Valorando la “proximidad” al trabajo y a los lugares de ocio y recreación.....	223
6.3.5. El centro como espacio residencial de la oportunidad y la inversión inmobiliaria.....	225
6.3.6. Valorando las amenidades urbanas y ambientales de la centralidad.....	225
6.4. Prácticas espaciales: entre la proximidad y a la apertura al exterior.....	228
6.4.1. Prácticas espaciales de proximidad y de lejanía por acceso al trabajo.....	228
6.4.2. Valorando el centro y el barrio.....	235
<b>Capítulo 7. Los Transitorios Urbanos.....</b>	<b>239</b>
7. ¿Quiénes son los transitorios urbanos?, ¿qué trayectorias socio-profesionales y educacionales?	240
7.1. Trayectorias socio-profesionales y económicas en ascenso respecto al hogar parental, pero vulnerables y limitadas a tamaños familiares reducidos.....	242
7.1.1. Primeras y en menores casos, segundas generaciones universitarias.....	242
7.1.2. Mayores posibilidades de acceso a consumo de bienes y servicios en su condición de hogares reducidos.....	247
7.2. Trayectorias y recorridos residenciales múltiples.....	249
7.2.1. Primer tipo de flujo residencial: habitantes que tuvieron cambios de residencia dentro del centro y que provienen de otras regiones del país.....	252
7.2.2. Segundo tipo de flujo residencial: habitantes que llegan por primera vez al centro y que provienen de la periferia.....	260
7.2.3. Tercer tipo de flujo residencial: habitantes que provienen del cono oriente al centro.....	266
7.3. Los criterios de sus elecciones residenciales.....	272
7.3.1. El consumo del tiempo y el valor de la “proximidad”.....	272

7.3.2. Articulando localización residencial y proximidad laboral.....	273
7.3.3. El acceso a una “propiedad central” como mecanismo de ahorro y de inversión.....	277
7.4. Prácticas espaciales diversas, entre la proximidad por funcionalidad y la apertura al resto del sistema metropolitano.....	279
7.4.1. Multiplicando los lugares practicados en la centralidad.....	280
7.4.1.1. Movilidad por proximidad durante la semana y de apertura el fin de semana.....	280
7.4.1.2. Prácticas cotidianas fundadas sobre la proximidad y el uso mixto: anclados a una red de lugares.....	289
<b>Capítulo 8. Los Decadentes Urbanos.....</b>	<b>292</b>
8. ¿Quiénes son los decadentes urbanos?, ¿qué los hace diferente de los gentries y de los transitorios? .....	293
8.1. Los principales rasgos de los decadentes urbanos.....	293
8.2. Trayectorias residenciales, socio-profesionales y económicas.....	295
8.2.1. De orígenes sociales y residenciales diversos.....	296
8.2.2. Descendiendo del cono oriente al centro histórico de la ciudad.....	304
8.3. Criterios de elección residencial de los decadentes urbanos.....	309
8.3.1. El centro en una etapa del ciclo de vida, asociada a la vulnerabilidad económica, familiar o bien, al término del ciclo de vida.....	309
8.3.2. El centro en una etapa del ciclo de vida: Buscando la diferencia a partir del barrio elegido y del tipo de departamento habitado.....	316
8.4. Prácticas espaciales marcadas por la inestabilidad, vulnerabilidad y ancladas hacia los espacios habitados por sus redes sociales y familiares.....	318
8.4.1 Prácticas espaciales de “proximidad” durante la semana.....	318
8.4.2. Prácticas espaciales de “apertura al exterior” durante el fin de semana.....	322
<b>Capítulo 9. Los Precarios Urbanos.....</b>	<b>330</b>
9. ¿Quiénes son los precarios urbanos?.....	331
9.1. Sus principales características.....	331
9.2. Ciudadinos en condición de vulnerabilidad laboral y económica.....	332
9.3. Trayectorias sociales, económicas y familiares vulnerables, marcan su llegada al centro de Santiago.....	335
9.3.1. Insertándose laboralmente pero en un mercado informal y precario.....	337
9.3.2. Elección residencial central: ¿voluntaria o forzada?.....	338
9.3.2.1. Accediendo a viviendas precarias, pero bien “localizadas”.....	340
9.3.2.2. Articulando localización residencial y proximidad laboral en la centralidad.....	342
9.3.2.3. Habitando próximos a las redes sociales y familiares	346
9.4. Sus prácticas espaciales: El recurso de la « proximidad » en sus prácticas de movilidad cotidiana y la caminata como medio de desplazamiento.....	348
9.5. Sus proyecciones de vida y proyectos residenciales.....	351
Conclusiones de la segunda parte.....	357
<b>Conclusiones Generales.....</b>	<b>363</b>
<b>Referencias Bibliográficas.....</b>	<b>369</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>381</b>
<b>Listado de recursos.....</b>	<b>393</b>

## Resumen en español

La tesis tiene como objeto geográfico la comuna de Santiago localizada en la parte central de la ciudad de Santiago, específicamente cuatro zonas con mayor transformación social, urbana y territorial, ya sea por la llegada de nuevos habitantes, por la construcción de nuevos edificios, obras urbanas y de mejoramiento vial, así como también por el arribo de nuevas ofertas comerciales y culturales todas ellas indicios de procesos de cambios socio-urbanos. Se indaga sobre las elecciones y anclajes residenciales de los habitantes de ingresos medios y medios altos que arriban a viviendas nuevas y recicladas en cuatro zonas de transformación de la comuna de Santiago desde inicios de los años noventas. Ello no pierde de vista que al centro de Santiago también arriban habitantes de menores ingresos, en especial nuevos pobres urbanos representados por migrantes internos y latinoamericanos para quienes el centro de Santiago se ha vuelto un espacio significativo en los últimos diez años. En estas cuatro zonas se conjugan un número significativo de mutaciones sociourbanas que revelan la llegada de habitantes de mayores ingresos o de ingresos similares a los residentes preexistentes: verticalización a través de la construcción de edificios en altura, reciclaje y rehabilitación de antiguas construcción y recuperación de espacios públicos. A esto último se suma la renovación e ingreso de ofertas comerciales tales como cafés, galerías de arte, restaurantes, teterías, entre otras modalidades de consumo cada vez más sofisticadas que serían signos de un proceso de gentrificación residencial, cultural y de cambio socio-espacial. La gentrificación es un proceso de cambio socioespacial, comercial y cultural de barrios centrales. Sin embargo, para el caso de Santiago la gentrificación es diferente: no supone una expulsión de habitantes de menores ingresos, sino más bien la invasión, la sucesión o el reemplazo de habitantes de similares o superiores ingresos respecto a los preexistentes, pero con mayores demandas de bienes y servicios de consumo cultural y comercial.

## Résumé en français

La thèse a comme objet géographique la commune de Santiago, située dans la partie centrale de la ville de Santiago, spécifiquement quatre zones caractérisées par une profonde transformation sociale, urbaine et territoriale, que ce soit en raison de l'arrivée de nouveaux habitants, de la construction de nouveaux édifices, des travaux urbains et de l'amélioration des infrastructures routières, et également de l'apparition de nouvelles offres commerciales et culturelles, autant d'indices de processus de changements socio-urbains. La thèse aborde donc les choix et ancrages résidentiels des habitants disposant de revenus moyens ou moyens supérieurs qui arrivent dans des logements nouveaux et recyclés dans quatre zones de transformation de la commune de Santiago depuis le début des années 90. Il ne faut pas perdre de vue que dans le centre de Santiago arrivent également des habitants disposant de revenus inférieurs, en particulier de jeunes pauvres urbains représentés par des immigrants internes et latino-américains pour qui le centre de Santiago est devenu un espace significatif dans les dix dernières années. Dans ces quatre zones se conjuguent un nombre significatif de mutations socio-urbaines qui révèlent l'arrivée d'habitants disposant de revenus plus élevés ou de revenus similaires à ceux des résidents pré-existants: verticalisation à travers la construction d'édifices en hauteur, recyclage et réhabilitation d'anciennes constructions et récupération d'espaces publics. A cela s'ajoutent la rénovation et la création d'offres commerciales comme les cafés, galeries d'art, restaurants, salons de thé, entre autres modalités de consommation de plus en plus sophistiquées qui seraient le signe d'un processus de gentrification résidentiel, culturel et de changement socio-spatial. La gentrification abordée par la thèse se réfère à un processus de changement socio-spatial, commercial et culturel des quartiers centraux. Toutefois, dans le cas de Santiago, la gentrification est différente : elle ne suppose pas une expulsion des habitants disposant de plus faibles ressources, sinon plutôt l'invasion, la succession ou le remplacement d'habitants disposant de revenus similaires ou supérieurs à ceux des habitants pré-existants, mais avec une plus forte demande en termes de biens et services de consommation culturelle et commerciale.

## Summary in english

The thesis has like geographic object the commune of Santiago located in the central part of the city of Santiago, specifically four zones with greater social, urban and territorial transformation, or by the arrival of new inhabitants, the new construction of building, urban works and of road improvement, as well as by the arrival of new commercial and cultural supplies all of them indications of processes of partner-urban changes. One investigates on the elections and residential anchorages of the inhabitants of income average and average stops that arrive at new and recycled houses in four zones of transformation of the commune of Santiago from beginnings of the nineties. It does not lose of view that at the center of Santiago also inhabitants of smaller income arrive, especially new urban poor men represented by migrant interns and Latin American for those who the center of Santiago has become a significant space in the last ten years. In these four zones they conjugate a significant digit of partner-urban mutations that they reveal the arrival of inhabitants of majors income or income similar to the preexisting residents: verticalización through the construction of buildings in height, recycling and old rehabilitation of construction and recovery of spaces public. To this last one one adds the renovation and entrance of commercial supplies such as coffees, galleries of art, restaurants, teterías, among others consumption modalities more and more you falsify that they would be signs of a process of residential gentrification, cultural and of partner-space change. The gentrification is a process of, space, commercial and cultural change of the central and pericentrales areas. Nevertheless, for the case of Santiago the gentrification is different : does not suppose an displacement of inhabitants of smaller income, but rather the invasion, the succession or the replacement of inhabitants of similars or superiors income with respect to the preexisting ones, but with majors demands of goods and services of cultural and commercial consumption.