



XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

## **Regreso al centro con Fragmentación urbana: efectos del repoblamiento inmobiliario en el centro histórico del Gran Santiago**

CAMILO ARRIAGADA LUCO\_

carriagadal@uchilefau.cl

Depto. Urbanismo FAU, Universidad de Chile

CHILE

### **RESUMEN**

*La comuna de Santiago se ha sumado a una serie de centros históricos de Latino América y América del Norte que atraen nueva población y comercios después de décadas de despoblamiento y deterioro, configurando espacios que superponen poblaciones de clase media y baja, propias del viejo centro histórico secularmente deteriorado, con nuevas generaciones de residentes jóvenes de mayores ingresos y nivel educativo, individuos que valoran centralidad desde una diversidad de intereses ya sea la accesibilidad a sus centros de estudio y trabajo y el tiempo libre, o la residencia en barrios y viviendas antiguas trasuntando diferencias importantes tanto del perfil como de proyecciones residenciales, relevantes para la formulación de nuevas políticas sociales y urbanas que, por una parte, regulen la renovación urbana y sus impactos o externalidades negativas, y por otro, permitan gestionar la convivencia y desarrollo de barrios de forma más funcional a la cohesión social vecinal y la recuperación de los barrios. Se destaca que, los cambios del perfil demográfico y socio económico fueron inducidos por la oferta masiva de proyectos de renovación urbana que opero en Chile contemporáneos de cambios de las economías urbanas, mercados de vivienda y de las preferencias de localización de alcance que son un fenómeno globalizado y extendido a nivel internacional. Por este proceso se concentraron la llegada de personas de clases medias atraídas por factores de localización y accesibilidad a empleos y estudios y por la cultura urbana propia del centro, un grupo de clase media baja que se insertó en mercados secundarios de viviendas patrimoniales y obreras versus otro segmento en la compra o arriendo de departamentos nuevos en proyectos masivos ofertados por el sector inmobiliario.*

**ABSTRACT:** *The municipality of Santiago de Chile, at the same time that other inner cities is attracting population and commercial activities after decades of loss population and housing. These*



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

*process combine different social and age groups, part of them the traditional inhabitants of the central urban areas, and the other are new generations of residents (young people of higher incomes that arrives searching centrality, less time of travels to the studies and jobs and live near to urban heritage). These trends are producing urban fragmentation between traditional neighborhoods and gentrification areas according the location of renewal projects near to the older housing and areas. The traditional housing stock is suffering strong overcrowding in one hand, but also eviction and loss of residents. These new pictures of the central areas represent international trends promoted by global urban changes of the structure and form of the Mayor Cities.*

**Palabras clave:** Centro Histórico, Barrios, Recentralización

**Keywords:** Inner City, Neighborhoods, urban Recentralization

### **I. Introducción**

Este artículo está basado en datos de la Encuesta del Estudio “EVALUACIÓN DE IMPACTO DEL DESARROLLO RESIDENCIAL EN LA COMUNA DE SANTIAGO 1987 – 2013 Y FORMULACIÓN PROPUESTAS DE FUTURO”, investigación integrante de los estudios de base para la Actualización del Plan de Desarrollo Comunal de Santiago, encargado por la SECPLAN del Municipio de Santiago durante el mandato de la alcaldesa Carolina Tohá Morales (Convenio SURPLAN/SECPLAN IMS, 2013).

### **II. Marco teórico/marco conceptual**

Los estudios del URBAN AUDIT sobre capitales de Europa durante las últimas décadas muestran que, la población de los centros urbanos europeos en varios casos vuelve a crecer a tasas aceleradas, más rápidas que su crecimiento económico y empleo, y que se trata de un proceso asociado al repoblamiento de los centros históricos, al incremento de la vivienda en arriendo, a la movilidad de personas y a la inmigración internacional, junto con nuevas configuraciones familiares, especialmente



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

hogares unipersonales y parejas sin hijos cuyas expectativas de consumo cultural son elevadas (CEE, 2010 y 2013)..

La globalización de la economía ha favorecido procesos de reconfiguración de las ciudades que incluye un movimiento de regreso de la población, la vivienda y el comercio a los centros de las grandes urbes a nivel internacional. En términos económicos la globalización ha significado la desindustrialización y el reemplazo del empleo y barrios obreros por la economía de servicios con grandes lagunas de desafiliación laboral para el grueso de la población. Varios autores, entre otros Bauman (2000 y 2002) y Kaztman hablan del reemplazo de la sociedad pesada por la sociedad líquida para destacar la disolución de la sociedad del trabajo y su reemplazo por la sociedad del consumo paralelo de un proceso de individuación que reemplaza espacios de solidaridad colectiva, como las identidades de clases y el barrio como espacios de socialización. (Arriagada, 2014)

Los centros se muestran como espacios de crecimiento demográfico como parte del modelo de reconfiguración urbana propio de la nueva economía, donde se conjugan deterioro del espacio público y patrimonio con revitalización económica y residencial en dinámicas empujadas por negocios inmobiliarios importantes. El post 2000 es un momento de la ciudad muy marcado por el proceso de regreso al centro y que tiene su mejor ejemplo de tendencia global nueva en el llamado “fin del suburbio” detectado en las urbes de USA post mudanza de sus industrias a Asia. El concepto de relleno o infilling en planificación urbana alude al re desarrollo de grandes terrenos vacantes o industrias obsoletas (Poduje y Otros (2015).

En efecto, el Area metropolitana ha manifestado en un sorprendente crecimiento de coronas centrales 2002-2012, tras un largo y sostenido despoblamiento en el lapso previo 1960-2000. (Arriagada, 2014) En este contexto, se han visibilizado transformaciones del nuevo espacio central y tanto la agenda urbana como el debate sociológico incorpora referencias a una serie vario pinta de nuevos fenómenos y sujetos ciclistas y Ciclo rutas, Barrios Comerciales y Circuitos de turismo patrimonial, Inmigrantes internacionales, Uso del tiempo libre, etc. La Gentrificación. Renovación urbana y fragmentación son tres enfoques que ayudan a entender la nueva dinámica de los barrios de los centros de grandes urbes.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

La "gentrificación" es un proceso descrito por la literatura desde los sesenta en Londres y en los setenta para USA y Canadá y que hoy es un proceso generalizado en ciudades globales de todas las regiones. Para Smith, este proceso es un negocio de muy alta ganancia, que se basa en compras de terrenos a propietarios individuales a bajo precio, proyectos inmobiliarios y luego la venta en unidades de vivienda de alto precio para demanda solvente, que genera renta del suelo. Por efecto de este circuito se producen "saltos de rana" en los precios del suelo que obligan a migrar a los habitantes sin capacidad de pago. (López, 2010). En Chile la gentrificación ha sido más complejo que un movimiento de desalojo de clases trabajadoras que son reemplazadas por clases medias y altas que ponen de moda barrios obreros o populares, pero igualmente debe reconocer el aburguesamiento visible en la recuperación de barrios como Bellas Artes y Lastarria.

Estudios de barrios renovados (López, Arriagada y otros, 2013) muestran que los vecinos antiguos destacan fuertemente las ventajas de conectividad y que se reflejan no solamente en una mayor accesibilidad relativa a servicios y transporte. La tranquilidad, seguridad y buenas relaciones con vecinos/a. Los procesos de renovación urbana traen efectos de congestión, grandes conos de sombra sobre las casas de vecinos antiguos. La Encuesta del Estudio de López, Arriagada y otros, 2013 pregunto a los vecinos antiguos si hubo mejoras producto de la llegada de hogares de mayores ingresos y si bien reconocen la llegada de restaurantes y comercios nuevos (estos son bienes privados), no perciben que haya mejoras de equipamientos colectivos (Bienes Públicos) y, claramente perciben que la calidad de vida ofrecida por el barrio se ha deteriorado.

Wacquant (2008) destacaba que, los procesos recientes de arribo de proyectos de clase media se acompañan de expulsiones de habitantes de barrios obreros en declive mientras el Estado gira sus políticas de apoyar a las clases bajas, a favorecer servicios y equipamientos y se instala un desarrollo urbano que segrega de un modo diferente ya que evapora la estructura urbana industrial y promueve la fragmentación por proyectos inmobiliarios.

Respecto al concepto de fragmentación, Batty (2005) lo define como usos de suelo en forma de archipiélago en lo social, físico y simbólico que responden a demandas ajenas a la colectividad local. Sus efectos son la pérdida de coherencia y singularización de espacios cerrados, (Vidal Rojas, 1997),



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

con un efecto que deteriora la integración, y expresa formas de globalización inmobiliaria y cambios de la estructura urbana. (Prevot Schapira y Cattaneo, 2008)

### **III. Metodología**

En este trabajo se estudia la trayectoria urbana de nuevos residentes del centro, en especial de individuos instalados en grandes torres de departamentos versus nuevos residentes que ocupa mercados secundarios de viviendas obreras y patrimoniales. La fuente de datos son estudios recientes del repoblamiento desarrollados por la SECPLAN del Municipio como parte de los estudios del PLADECO iniciados por la Alcaldesa 2013-2016 Carolina Tohá. Se usan datos del Censo, Permisos de Edificación, Encuesta CASEN y datos de una encuesta a 720 hogares, representativa por tipos de viviendas aplicadas a nuevos residentes en el marco del Convenio SURPLAN/IMS (2014), siendo jefe de Proyecto e Investigador Principal Camilo Arriagada L, y co investigadores José M. Cortinez, Marjolaine Nelly, Gino Bayley, Alejandro Gana y Valeria Catafau. La contraparte del IMS fue Mauricio Valenzuela y Pamela Castro de SECPLAN. En particular los procesamientos de datos de la Encuesta SURPLAN fueron realizados por Alejandro Gana y de las entrevistas por Gino Bayley.

### **IV. Análisis y discusión de datos**

El repoblamiento es el proceso inducido de localización de vivienda y consiguientemente de nuevos habitantes en el centro de Santiago a contar de 1990, por iniciativa municipal y que contó con los incentivos de financiamiento extraordinario del Subsidio de Renovación Urbana, de la gestión inmobiliaria de la CORDESAN de transferencia de suelos y coordinación con el sector inmobiliario y de un sistema normativo de planificación urbana liberalizado al extremo en la administración comunal final del período de dictadura. Si bien este proceso se inicia como una política pública que genera proyectos desde 1991 va a explotar después del 2000 como negocio inmobiliario privado de gran escala y con una dinámica autónoma rentable. Este fenómeno combina una creciente demanda por vivienda económica cercana a fuentes de empleo y estudio, junto con el desarrollo franco de una oferta inmobiliaria especializada en altura, densidad y unidades de pocos dormitorios y superficie por piso, facilitado por la oferta de los sitios eriazos disponibles en la comuna.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

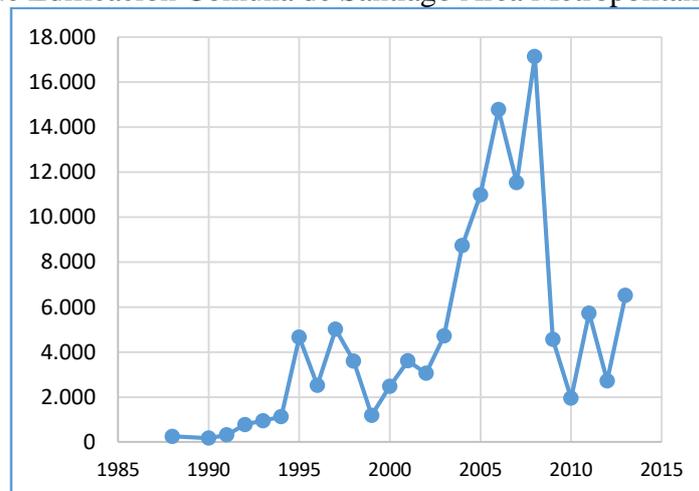
3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Entre 1990 y 2013, se emiten casi 120 mil permisos de edificación de vivienda, desde una nula actividad comunal (253 permisos a fines de los ochenta) hasta un lapso de tres años bordeando los 45 mil permisos (2006-2008) llegando al record absoluto de permisos el año 2008 (17.141 que fue un 30% del total RM). Entre 2009-2013, las cifras oscilan en un rango de 1.900 a 6.500 permisos. Fruto de este cambio la comuna quiebra todas las proyecciones y transforma, según los datos del pre censo, a la comuna como foco de mayor construcción de la región 2002 - 2011. Los datos provisorios del Censo 2012 indicaban que la comuna crece de 185 a más de 310 mil habitantes entre 2002/2012. (Cuadros siguientes)

Cuadro 1  
Permisos de Edificación Comuna de Santiago Área Metropolitana 1988-2013



Fuente: elaboración propia con base en permisos INE.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

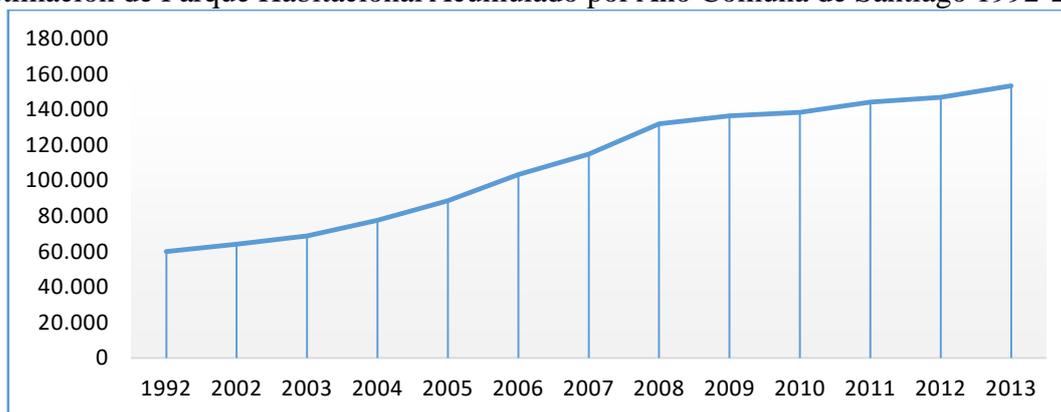
3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Cuadro 2

Estimación de Parque Habitacional Acumulado por Año Comuna de Santiago 1992-2013



Fuente. Elaboración propia con Censos 1992, 2002 y Permisos INE.

El Cuadro siguiente sintetiza el perfil de residentes emergente de la comuna, el cual se diferencia del promedio de la urbe (AMGS) en varios indicadores demográficos, familiares, parentales y culturales “modernizados”, similar a lo descrito para urbes OCDE en la introducción. Los hogares residentes en Santiago experimentan un alza al 70% de hogares con Internet muy superior a la ciudad en igual período. Las viviendas arrendadas eran elevadas al año 2006 y la vivienda en propiedad disminuye mucho comparado al promedio de la RM. El perfil familiar es peculiar por la sobre representación sistemática de hogares unipersonales.

Cuadro 3

Revisión de índices de Internet, Arriendo, Cohabitación 1991-2001-2011

2000	Usa Internet	Viv. propia	Viv. arrendada	Hogar unipersonal	conviven
SANTIAGO	13%	38%	55%	22%	14%
AMGS	13%	70%	20%	8%	11%
<b>Diferencial</b>	<b>0%</b>	<b>-32%</b>	<b>34%</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>
2006	Usa Internet	Viv. propia	Viv. arrendada	Hogar unipersonal	conviven
SANTIAGO	58%	34%	53%	24%	18%
AMGS	67%	67%	21%	8%	14%
<b>Diferencial</b>	<b>-8%</b>	<b>-34%</b>	<b>32%</b>	<b>15%</b>	<b>4%</b>
2011	Usa Internet	Viv. propia	Viv. arrendada	Hogar unipersonal	conviven
SANTIAGO	70%	43%	50%	26%	18%
AMGS	51%	63%	21%	12%	14%
<b>Diferencial</b>	<b>20%</b>	<b>-20%</b>	<b>29%</b>	<b>14%</b>	<b>4%</b>

Fuente: elaboración propia con datos de la Encuestas CASEN



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

El censo 2012 muestra que un 70% de los nuevos residentes (5 años o menos en la comuna) arriendan, mientras que, el grupo con más años de residencia la moda es un 50% de propietarios y el arriendo es el 42%. En términos absolutos 90 mil nuevos residentes llegan a la comuna arrendando su vivienda mientras que otros 35 mil llegan a viviendas compradas. Hay que destacar que, en la RM lo usual ha sido el acceso a la vivienda en régimen de propiedad por lo cual este boom del arrendamiento que acompaña al repoblamiento de la comuna central marca un doble cambio: de localización y de régimen de tenencia, fenómeno que ya se destacó se replica en los centros de urbes de la OCDE.

Cuadro 4  
Situación actual de ocupación de la vivienda por Lugar de Origen 5 años Antes

Origen por Tenencia	Vivienda Propia	Arrendada	Otra	Total
Residente Antiguo	49,00%	41,90%	9,10%	100%
Residente Nuevo	27,30%	69,40%	3,30%	100%
Total	38,90%	54,70%	6,40%	100%
N Residente Nuevo	35.497	90.103	4.305	129.905

SURPLAN/IMS (2014) con base en INE

Los datos de CASEN 2006 – 2011 muestran tres tendencias dominantes: viviendas arrendadas por nuevos residentes en primer lugar, segundo hay movilidad habitacional de residentes antiguos a comprar vivienda nueva y solo en tercer lugar hay nuevos residentes que llegan comprando. Asimismo es llamativo que aumentaron las personas en otra situación, cesión, uso irregular, etc. entre 2006 y 2011. Hay que aclarar que el fuerte aumento de stock del repoblamiento 2002-2012 atrae compradores de las nuevas viviendas que compran las viviendas para arrendarlas.

Cuadro 5  
CASEN 2006-2009. Tenencia de la vivienda según Comuna Origen

Casen 2006	Propia	arrendada	Otra	Total
Residente Antiguo	41%	44%	15%	100%
Residente Nuevo (5 años)	14%	74%	11%	100%
Casen 2011	Propia	arrendada	Otra	Total
Residente Antiguo	52%	39%	10%	100%
Residente Nuevo (5 años)	26%	70%	5%	100%

SURPLAN/IMS (2014) con base en INE

Controlada la situación de tenencia anterior a llegar a vivir a Santiago, es muy interesante que la mitad de los nuevos residentes de edificios de mayor altura y un 40% de los nuevos residentes en casas antiguas eran familiares de los propietarios de la anterior vivienda, es decir que eran allegados o miembros dependientes que, se han emancipado al llegar a esta vivienda en la comuna de Santiago. Ello se asocia al dato anterior de grandes tasas de jóvenes que llegan a la comuna como estudiantes universitarios o profesionales jóvenes. Una segunda situación relevante de origen previo son personas que antes arrendaban, lo que se asocia al mismo perfil y a matrimonios o parejas en fase de formación.



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

**Cuadro 6**  
**Tenencia Vivienda Antes de Vivir en Santiago según tipo vivienda**

	Propietario	arrendatario	Familiar del propietario	Total
Conventillo / Cité	12,8%	46,8%	40,4%	100,0%
Vivienda obrera	18,4%	36,2%	45,4%	100,0%
Departamento 10 o más pisos	18,8%	31,0%	50,2%	100,0%
Total	17,1%	37,8%	45,1%	100,0%

Fuente: SURPLAN IMS, 2014

El repoblamiento se correlaciona con la disminución de los índices de personas por vivienda de forma muy acentuada de 3,6 a 2,9 entre 1992-2002 y a 2,1 el 2002. La reducción a un promedio de 2,1 en el último censo es mucho más rápida que la caída observada en la Región Metropolitana como promedio y se explica precisamente por la masiva llegada de nuevos residentes en hogares de una y dos personas jóvenes (estudiantes y profesionales) que modifican fuertemente la pirámide demográfica y cohabitación del centro siendo una pauta relevante poco evidente de las pautas de cohabitación y uso del espacio asociadas a la modernización y movilidad social generadas por el crecimiento económico chileno neo liberal de los post noventa y procesos de mercado inmobiliario.

Hay que recordar que, en los centros de varias capitales de países desarrollados existe un cambio socio cultural que, explica la sobre representación de culturas juveniles, liberales, minorías sexuales, artistas, artesanos, inmigrantes, y en general personas solas que prefieren la masividad y el anonimato propio de la gran densidad central respecto a los sistemas suburbanos estructurados para familias. Los centros de las ciudades mayores en Europa y Norte América en general han sido espacios de avanzada en la liberalización de pautas de convivencia y cambio socio demográfico residencialmente focalizado que están descritos en una diversidad de procesos de localización de inmigrantes y trabajadores informales pobres en paralelo de procesos de gentrificación de clases ilustradas, ejecutivos jóvenes solteros, estudiantes universitarios y minorías sexuales (gaytrification).

El siguiente gráfico compara la caída del índice de personas por vivienda que acompaña al boom inmobiliario central y lo compara con la tendencia de la RM y de países OCDE mostrando la importancia de profundizar quiénes son los nuevos residentes y los efectos de su llegada en los barrios centrales.



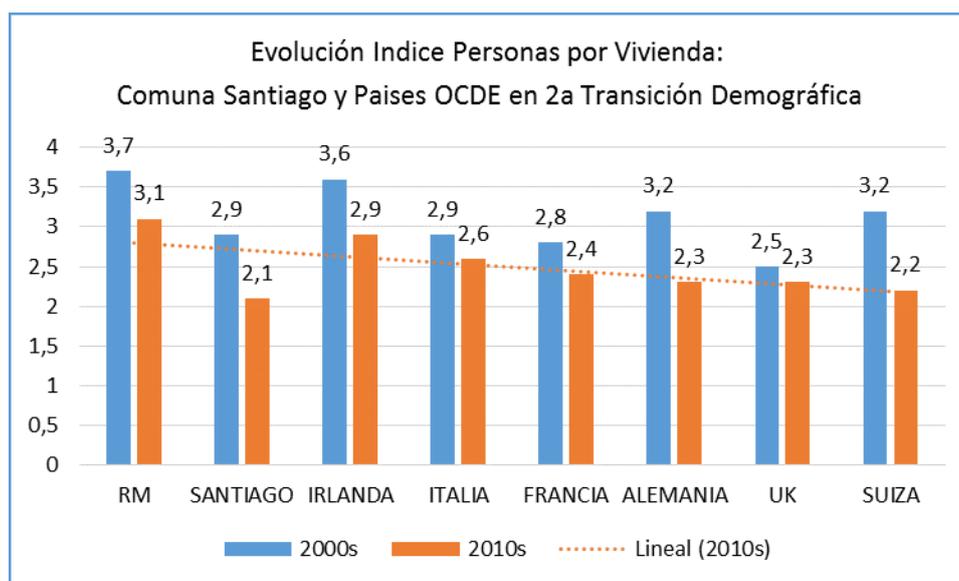
## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Cuadro 7



Fuente: SURPLAN/IMS base en Eurostat e INE

La pirámide de edades de residentes muestra en pocos años transformaciones importantes. Mientras en 1992 Santiago reportaba una pirámide semejante al Gran Santiago (AMGS) que se diferenciaba por un perfil más envejecido, al 2012 hay un recambio de población por el cual muchos residentes emigraron a la periferia y un número importante de nuevos residentes llegó a los departamentos y se asocia al salto de jóvenes y adultos-jóvenes (25-29, 20-24 y 30-34) La expansión 1992-2002 de las edades intermedias jóvenes de 20 a 29 años es mayor entre los hombres que entre las mujeres. (Arriagada y otros, 2008, MINVU).

Los resultados del Censo 2012 después que ocurre el cambio inter censal confirman la mayoría de jóvenes, y reducción del grupo en edad escolar y tercera edad respecto de la pirámide general de la comuna 2002.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

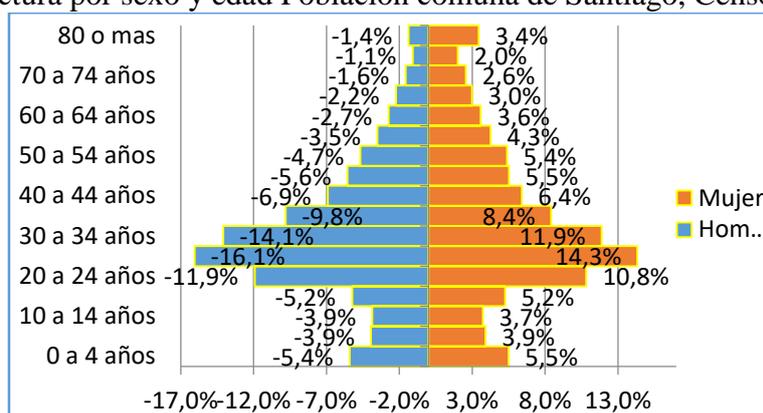
3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

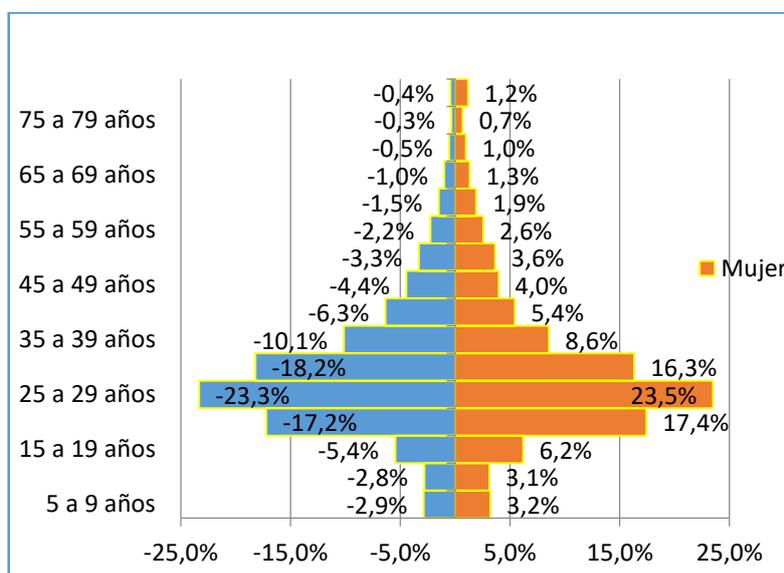
Cuadro 8

Estructura por sexo y edad Población comuna de Santiago, Censo 2012.



Cuadro 9

Estructura por sexo y edad de la Población de Nuevos Residentes 2007-2012



Fuente: SURPLAN-IMS con base en CPV 2012

La comuna de Santiago recibió población de mayores ingresos fuertemente. Según la encuesta CAsEN 2006 y 2011 los habitantes recientes son aquellos que aumentaron más el ingreso entre 2006 y 2011. Los recién llegados de los últimos 5 años tienen un ingreso un 53% mayor que los recién llegados entre 2001 y 2006. Mientras que los hogares de más de 5 años en la comuna también aumentaron su ingresos pero en mucho menor medida (26,5%) siendo que su localización es la misma que los nuevos recién llegados. El aumento del nivel de ingresos de la población permanente en 26% entre 2006 y 2011 también se puede relacionar con la llegada de nuevos habitantes.



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

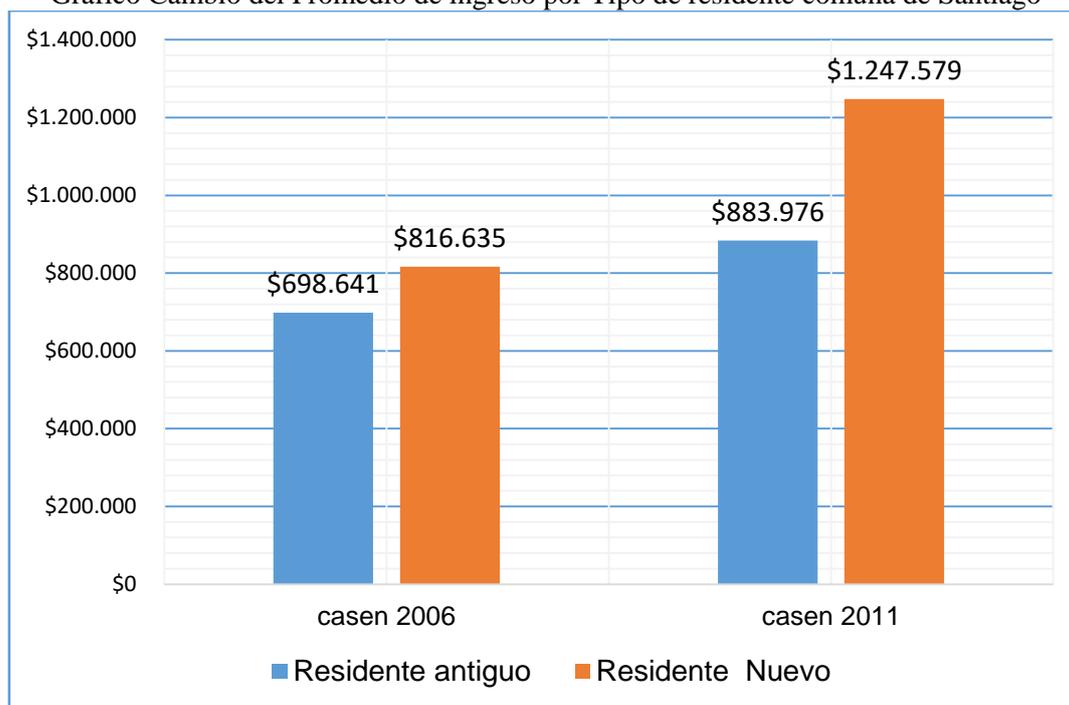
3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Cuadro 9

Grafico Cambio del Promedio de ingreso por Tipo de residente comuna de Santiago



Al 2011, la población migrante en los últimos se concentra en gran medida en el quintil de mayores ingresos. Respecto a la población permanente, hay que considerar que los puntos de corte de los quintiles nacional han variado entre las mediciones 2006 y 2011. En este sentido, el quintil que en mayor medida se ha consolidado en la comuna de Santiago es el 4, de ingreso medio alto, aumentando de 25% a 31%. El quintil 5, el mayor proporcionalmente en la comuna, disminuye entre las mediciones en la población permanente.

Cuadro 10

Distribución Ingreso Autónomo hogar Según Residencia 5 años Antes, 2006 y 2011 % Fila

Casen 2006	Quintil 1	2	3	4	5
Residente antiguo	8%	9%	17%	25%	41%
Residente Nuevo	9%	1%	8%	13%	69%
Casen 2011	Quintil 1	2	3	4	5
Residente antiguo	5%	12%	14%	31%	37%
Residente Nuevo	3%	7%	5%	8%	77%
Total comunal	5%	10%	11%	23%	51%

Fuente: SURPLAN/IMS con base en CASEN

El año 2014 se levantaron 720 Encuestas SURPLAN/IMS segmentadas por tipos de viviendas en una gama de cinco categorías: departamentos de gran altura, departamentos antiguos, casas, conventillos-



## XXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

cites y piezas en casas antiguas. Las encuestas fueron aplicadas exclusivamente a nuevos residentes (que se cambiaron de comuna desde 1990, o bien que accedieron a su primera vivienda desde la comuna). En este análisis se han seleccionado tres segmentos: viviendas de renovación urbana de gran altura (233 casos) versus dos tipos de alojamientos en extensión patrimoniales: conventillos y cites y viviendas obreras esto es unidades patrimoniales (256 casos conjuntamente).

En efecto el arraigo comunal se pudo discriminar preguntando si los residentes actuales se perciben como habitantes temporales o de largo plazo. Entre los habitantes de edificios de 10 y más pisos se encuentra el mayor porcentaje de residentes temporales (20,4%) mientras los habitantes de vivienda obrera, según su autopercepción, figuran como los más estables (70%)

Hay que destacar que, los nuevos residentes de la comuna atraídos por el repoblamiento están divididos en dos grupos a la hora de proyectarse a futuro como residentes permanentes o de paso. En los departamentos de mayor altura la mitad de los nuevos residentes se proyecta al largo plazo en la comuna y otra mitad planea mudarse. En el caso de los nuevos residentes emplazados en viviendas obreras o cites-pasajes, el porcentaje de residentes transitorios se reduce al 30 y 40% de los encuestados y crece el porcentaje con proyección vecinal de largo plazo. El proyecto de cambio los residentes de departamentos, se trata de planes de irse a otra comuna (posiblemente volver a la comuna desde donde vienen), mientras que los residentes transitorios de viviendas patrimoniales hablan más de moverse a una vivienda más grande u otro barrio de la comuna de Santiago.

Este dilema es importante ya que significa que las torres nuevas pobladas de hogares unipersonales con planes uno de cada dos de mudarse hace compleja la mantención de los edificios y la constitución de comunidades en los barrios, base de la vitalidad de los barrios y estilos de convivencia en los entornos. Este cambio es una parte de raíz generacional ya que los jóvenes no se proyectan por muchos años en varios frentes, pero por otro tiene que ver con el modelo o producto habitacional que no está pensado en términos de su impacto comunitario y urbano. Si es positivo que viviendas hasta hace poco muy desvalorizadas como son los cites y pasajes y las viviendas obreras sean fuente de expectativas mayoritarias de residencia permanente en la comuna.

Cuadro 11

Usted se autodefine como un residente temporal o de largo plazo en la Comuna

	Residente Temporal, no más de 2 años	Un Residente por no más de 5 -7 años	Un Residente por largo tiempo, más de 5-7 años
Conventillo / Cité	15,2%	26,1%	58,7%
Vivienda obrera	9,3%	21,6%	69,1%
Departamento 10 o más pisos	20,4%	28,7%	50,9%

Fuente: encuesta SURPLAN, 2014

Ante la pregunta “¿Por qué razones eligió vivir aquí? los diferentes tipos de residentes coinciden en que valoran la localización central y la conectividad fundamentalmente, la cercanía a trabajo y estudio lo que es muy importante en los departamentos mientras que la cercanía con redes familiares y el



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

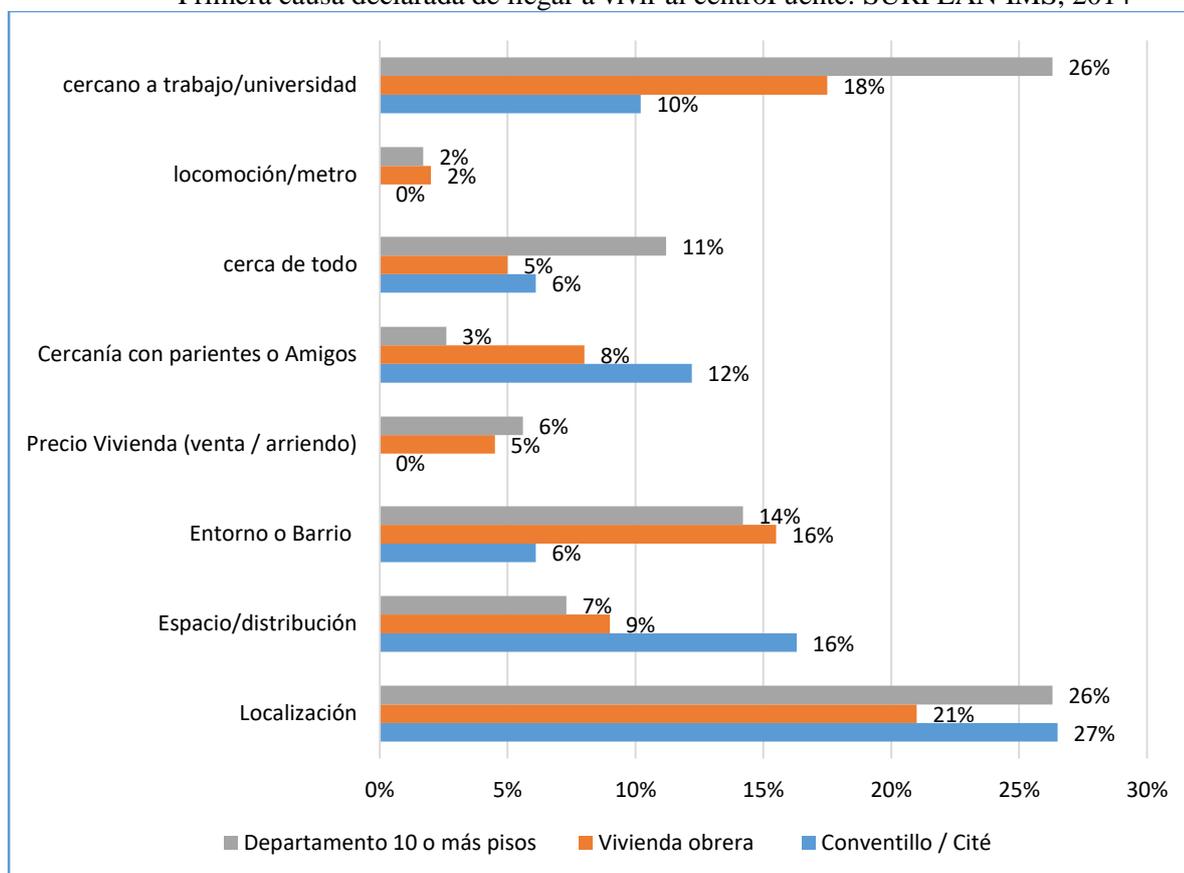
Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

barrio siendo igual subordinado a factores de centralidad y conectividad es un atributo es mayor entre los nuevos residentes de vivienda obrera y en conventillos. Claramente esto explica las diferencias sociales que muestran los datos de ingreso y asimismo, se relacionan con la diferente proyección de futuro en el barrio, mayor entre los habitantes de viviendas patrimoniales.

Cuadro 12

Primera causa declarada de llegar a vivir al centro Fuente: SURPLAN IMS, 2014



Fuente: elaboración propia con datos SURPLAN/IMS

El siguiente gráfico permite controlar la vulnerabilidad declarada respecto a conflictos en el uso del espacio público, incivildades y directamente delitos, mostrando la mayor exposición de las viviendas en extensión versus los departamentos en altura que viven más aislados de los problemas de la calle. Los riesgos de asaltos son mayores en la vivienda obrera que es de los tres casos la tipología más integrada a la calle y espacio urbano.



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

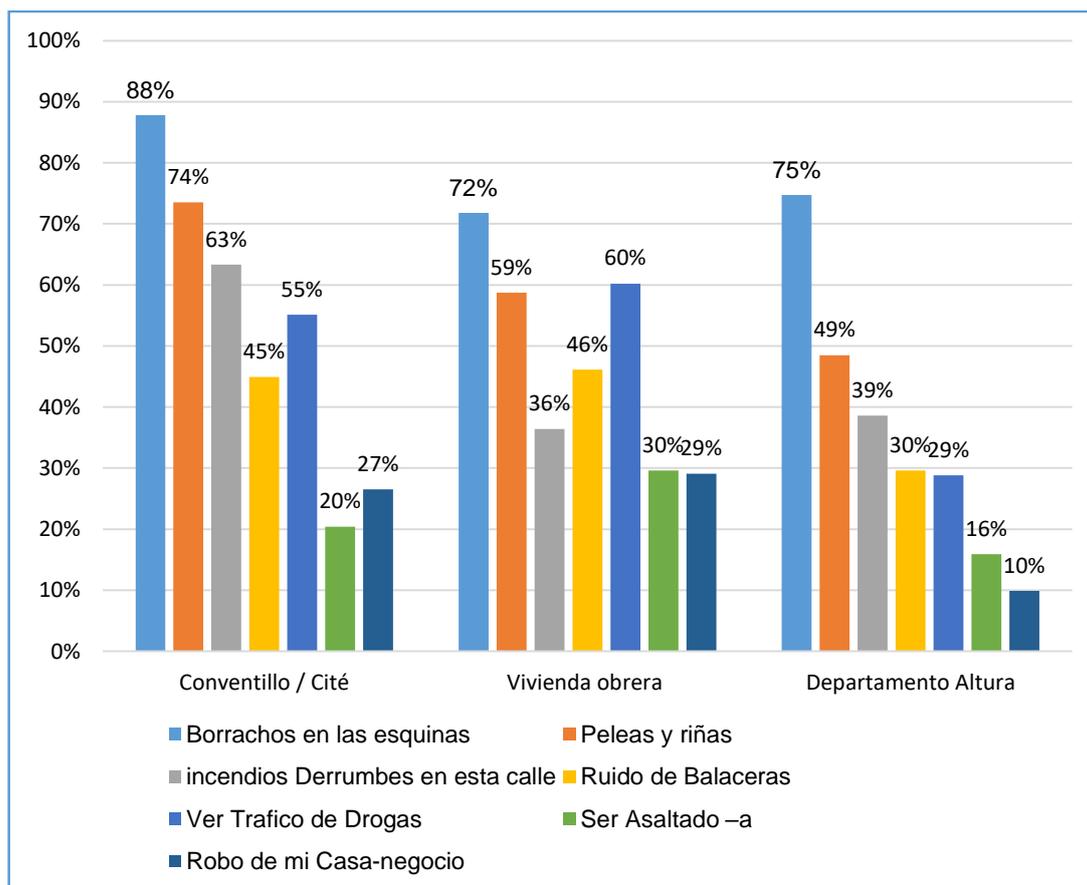
3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

**Cuadro 12**

¿Por vivir en este Barrio se ha visto expuesto a alguna de las siguientes situaciones?



Fuente: SURPLAN/IMS (2014)

Consultados a futuro acerca de cuáles viviendas se debiera fomentar cerca de un 90% de los nuevos residentes encuestados piensa que, la mejor opción de vivienda a promover en la comuna de Santiago es restaurar viviendas patrimoniales y construir departamentos de altura moderada lo que es declarado incluso por quienes viven a mayor altura hoy.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

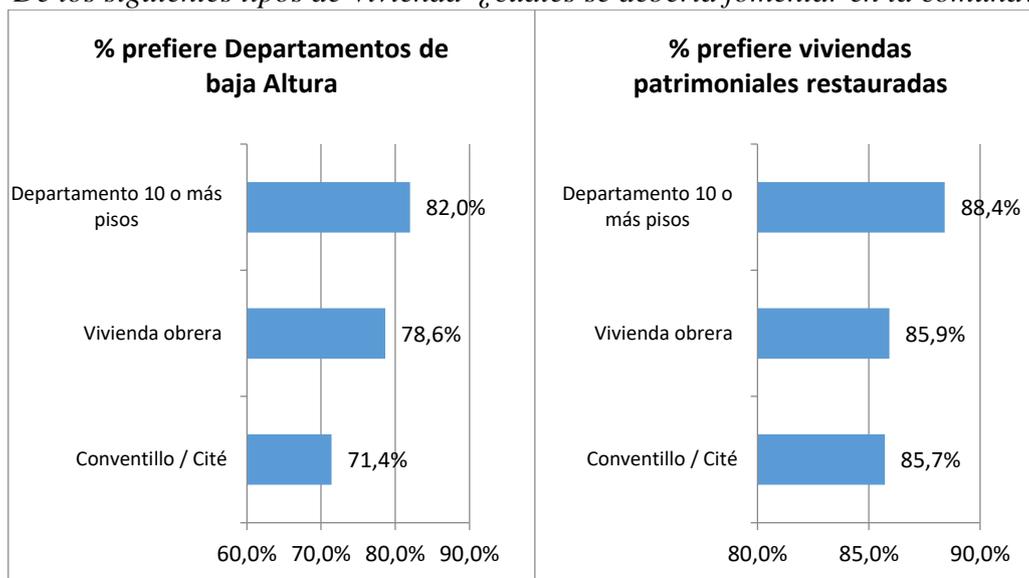
3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Cuadro 13

*De los siguientes tipos de Vivienda ¿cuáles se debería fomentar en la comuna?*



*Fuente: SURPLAN/IMS (2013)*

Llama la atención que se hace alusión al vacío de instrumentos y responsabilidades que les corresponde la rehabilitación de inmuebles patrimoniales deteriorados, respecto de lo cual precisamente el año 2016 el Municipio de Santiago a cargo de la Alcaldesa Tohá en conjunto con la SUBDERE y el BID echó a andar un proyecto piloto de Recuperación de Barrios Patrimoniales de Portales y Matta Oriente destinado a recuperar y sub dividir casonas para fines de vivienda social y nuevos comercios y centros culturales adosados, junto con intervenir en los espacios públicos.

## V. CONCLUSIONES.

El nuevo auge de crecimiento demográfico de los centros es un fenómeno internacional que incorpora grandes oportunidades pero también amenazas, y muy fundamentalmente demanda conocimiento de tendencias de cambio y problemas emergentes para los cuales se requieren regulaciones como asimismo políticas públicas innovadoras.

La nueva demanda por centralidad y espacio público junto con la inversión inmobiliaria han dejado en el pasado el problema del despoblamiento del centro, pero lo han hecho bajo modalidades de desarrollo con grandes rentas privadas pero muy graves externalidades urbanas y sociales, y donde el derecho de los sectores modestos a permanecer en el otro se ha visto mermado y donde sus posibilidades de retención se ubican en el parque de viviendas pre existente a la renovación urbana. .



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

El fenómeno de regreso al centro ha sido protagonizado por perfiles de población muy diferentes al usual acceso a la vivienda por familias nucleares. Destacan a nivel general tendencias de expansión del arrendamiento, el rejuvenecimiento de la pirámide de edades, la masificación de hogares de una persona y el incremento de la escolaridad e ingreso medio de los residentes. No obstante, esta tendencia general reconoce importantes segmentaciones y diferencias interiores, de una parte, y de otro la aparición de problemas locales extendidos de convivencia, interacción y fenómenos de deterioro vecinal que abren frentes nuevos y que, se suman a la sobre cargada agenda urbana clásica de segregación y exclusión en los barrios periféricos

Antes de la renovación el centro estaba en franco deterioro y abandono por el Estado y el Mercado, y el movimiento ciudadano en pro de los barrios ha sido una reacción posterior a la renovación y no previo. La densificación del centro siempre fue un objetivo de los gobiernos de la Concertación post 1990 e inspiró el diseño del subsidio de renovación urbana, pero la renovación urbana que orquestó el sector inmobiliario adoleció de regulaciones y se ha traducido en grandes torres donde caben personas solas y parejas pero no familias, lo que ha generado un negocio muy rentable pero que subutilizó el potencial de cabida para más personas, destruyó viviendas y entornos patrimoniales de forma directa o vía procesos especulativos, y que además no ha aportado ni equipamientos ni áreas verdes, usufructuando de los atributos urbanos previos del centro.

En muchos barrios, la renovación no está presente e igualmente existe deterioro e inseguridad. Si existe un hambre por calidad de vida de barrios, por derecho a la ciudad, por cultura y patrimonio y a diferentes facilidades y pautas de movilidad y uso del tiempo libre que son muy llamativas en la sociedad chilena post 2000, y que claramente son tendencias propias de la globalización de estilos de vida y cultura urbana y no fenómenos locales ni dependientes de la renovación urbana, Esta nueva cultura o demanda urbana incluye otras facetas propias de la globalización de una nueva pobreza como son las personas de calle, los inmigrantes hacinados en tugurios, y pandillas vinculadas al micro tráfico de drogas.

El contexto de políticas públicas es diferente y el municipio de Santiago ha venido innovando la política urbanística, de regeneración de barrios, y de mejoramiento de viviendas patrimoniales de forma muy importante en la Administración de la Alcaldesa Carolina Tohá de cara a muchos de los fenómenos enunciados en su expresión de territorios o barrios. En efecto, el gobierno central ha estado creando programas piloto nuevos para áreas centrales a partir de la experiencia de proyectos implementados por la municipalidad. Se requieren claramente de políticas oportunas que tengan la capacidad de moderar el recambio Social o expulsión y potenciar la diversificación social o mezclas de usos y grupos sociales que es la gran virtud del centro como destaca el Libro Santiago Lugar de Encuentro del Municipio. En concreto se requiere entender cuáles cuadros socio territoriales conducen a situaciones de convivencia con exclusión e individuación versus convivencia con Integración y desarrollo sostenible de los barrios.

El trasfondo socio demográfico del repoblamiento permanece abierto a profundización. Las diferencias entre residentes antiguos y nuevos son muy claras, sobre todo, desde el punto de vista de



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

su ingreso, capital cultural y propensión a residir y son parte de lo que mejor se percibe del cambio de Santiago. Mucho menos conocidas son las diferencias internas o subgrupos de nuevos residentes con sus problemáticas y proyecciones en el desarrollo del centro urbano mayor. Se trata de situaciones donde la oferta de servicios sociales y proyectos innovadores pueden modificar la forma en que la comuna acoge e integra al universo de residentes diferentes que se ha descrito en este trabajo.

### **BIBLIOGRAFIA.**

Arriagada, Camilo Arriagada (2016) “Barrios centrales emergentes y discriminación de los inmigrantes minorías visibles: Reflexiones a partir del Estudio de los comercio urbanos y la vida de barrio en Valparaíso, Santiago e Iquique; Capítulo en Libro Editado por Maria Emilia Tijoux. Vicerectoría de Extensión y Comunicaciones Universidad de Chile.

Arriagada, Camilo, Editor (2014) “Inmigrantes internacionales: emprendimiento en barrios comerciales de Iquique, Gran Valparaíso y Santiago de Chile”, FAU U. de Chile-CEIBO editores, Santiago de Chile.

Arriagada, Camilo, Juan Moreno y Enrique Cartier (2007) Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago (1991-2006), División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo Chile

Arriagada, Camilo y Daniela Simioni (2001) Dinámica de valorización del suelo en el Área Metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento metropolitano, Serie Medio Ambiente y Desarrollo, N° 44, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CEPAL. [www.eclac.cl](http://www.eclac.cl)

Arriagada, Camilo y Jorge Rodríguez (2003) “Segregación Residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución, e implicaciones de política” Serie Población y Desarrollo N° 47, CEPAL. [www.eclac.cl](http://www.eclac.cl)

Arriagada, Camilo (2009) “Segregación Residencial en tiempos de Ciudades Globales: Estudio comparado áreas metropolitanas Chile y Canadá.

Batty, Michael, 2005, Cities and Complexity: Understanding Cities with Cellular Automata, Agents Based Models, and Fractals, MIT Press, Cambridge Massachusetts

Bauman Zygmunt (2000) “Miedo líquido: la Sociedad Contemporánea y sus temores”, Paidós, Barcelona.

Bauman, Zygmunt (2002) “La Sociedad Sitiada”, FCE, Buenos Aires.

Butler, Tim(s/f) Gentrification and Globalization: the emergence of a middle range theory?, Cahier Ville,

European Commission (2013) Quality of Life in Cities, Regional and Urban Policy CEE, EUROSTAT.

European Commission (2010) Second State of European City Report, DG Regional Policy.

Hutton, Tom & Ronan Padison, Editors, 2006, Trajectories of the New Economy: An International Investigation of Inner City Regeneration and Dislocations, Canada, University of British Columbia, Vancouver.

Insulza, Jorge, 2011, Latino-gentrification? Focusing on physical and socio economic patterns of change in Latin American Inner Cities, Urban Studies Londres.

Jacobs, Jane (1961) “Muerte y Vida de las Grandes Ciudades Americanas”, Colección Entre Líneas, España.

Lopez, Ernesto (2010) Gentrification by Ground Rent Dispossession: The Shadows Cast by Large-Scale Urban Renewal in Santiago de Chile, International Journal of Urban and Regional Research, Oxford UK.

Katzman, Rubén. (2001), “Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos”, Revista de la



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

CEPAL, Santiago de Chile, N° 75, pp. 171-189.

Katzman, R. (editor) (1999), Activos y estructuras de oportunidades. Estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en el Uruguay, Montevideo, Uruguay, PNUD y CEPAL, LC/MVD/R.180.

López Morales, Ernesto, Camilo Arriagada Luco, Daniel, Ivo Gasic (2013) ENCUESTA A VECINOS DE PROYECTOS DE RENOVACION URBANA AMGS., (DOCUMENTO DEL SEMINARIO FAU 29 DE AGOSTO DE 2013)

Musco, Francesco (2009) Rigenerazioni Urbana e Sostenibilita, Studi Urbani e regionali, Franco Angeli s.r.l Milano Italy.

Marquez, Francisca, Editora (2012) Ciudades de Georg Simmel: Lecturas contemporáneas, Colección sociología, Personas, Organización, Sociedad, Universidad Alberto Hurtado, Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos, Consejo de las Cultura y las Artes, Santiago de Chile

Navez Bouchanine, Françoise (2002) La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale, L Harmatton, Paris, 411 pgs.

Prevot Schapira Mare France, y Rodrigo Cattaneo (2008) “Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada”, Revista EURE Vol. XXXIV N° 103, pg, 73-92, Diciembre, Santiago de Chile.

Poduje, Ivan, Juan Martinez, Juan Santa Cruz, Nicolás Jobet, (2015) “Infilling: como cambio Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad”, Almagro, Atisba, Socovesa, Santiago de Chile.

SECPLAN-IMS (2015) Santiago Lugar de Encuentro, Municipalidad de Santiago.

United States Department of Housing and Urban Development, SOCDS Census and American Community Survey Data, USA [http://socds.huduser.gov/Census/Census\\_Home.html?](http://socds.huduser.gov/Census/Census_Home.html?), consultado Noviembre 2010

Wacquant, Loui, 2007, Territorial Stigmatization in the age of the Advanced Marginality, Thesis Eleven, N° 91, pags. 66-77, LA/Londres.

Vieira, Elvis, Gabriela Ito, Tatiana Ashino, Laura Yamamoto, Tamie Deno (2014) Analisis del diseño urbano contemporáneo, Revista AUS 15, Chile, Pg. 9 a 15.

Vidal Rojas, Rodrigo (1997) Metrópolis en recomposición: Elementos para una teoría de la fragmentación urbana, <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal6/Geografiasocioeconomica/Geografiurbana/254.pdf>