
“PLANTANDO CONDOMINIOS”. APROXIMACIÓN GENERAL AL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN LA CRUZ (CHILE) 2002-2014

Nicolás Azocar González

azocargonzalez.nicolas@gmail.com

Carlos Vergara Constela

cdvc87@gmail.com

Instituto de Sociología, Universidad de Valparaíso, Chile

Recibido: 11 de abril de 2018; Devuelto para correcciones: 2 de julio de 2018; Aceptado: 28 de enero de 2019

“Plantando Condominios”. Aproximación general al proceso de gentrificación en La Cruz (Chile), 2002-2014 (Resumen)

Se analiza la creciente densificación poblacional de la Comuna de La Cruz (V Región) como un proceso de gentrificación en un contexto rural. Este proceso es detonado por el establecimiento de condiciones urbanas y jurídicas que aumentan la renta potencial del suelo. Se construyó una base de datos de los expedientes de los permisos de edificación, lo cual permitió comparar la renta capitalizada de suelo y la renta potencial; y se indagó en el desplazamiento de población mediante entrevistas en profundidad. Se concluye que el proceso de gentrificación ha sido provocado principalmente por las condiciones de localización que adquirió esta comuna en las últimas décadas, afectando, por un lado, la morfología urbana y social de la comuna, pero sobre todo, el valor de uso del suelo

Palabras clave: densificación, urbanismo pro empresarial, brecha de renta, desplazamiento

Planting gated communities”. General approach to the gentrification process in La Cruz (Chile), 2002-2014 (Abstract)

The population densification of the Commune of La Cruz (V Region) is analyzed as a gentrification process in a rural context. This process is detonated by the establishment of urban and legal conditions that increase the potential ground rent. A database was constructed of the building permit records, which allowed comparing the capitalized ground rent, and the potential rent; and we investigated the displacement of the population through in-depth interviews. It is concluded that the gentrification process has been caused mainly due to the location conditions acquired by the commune in recent decades, affecting, for one hand, the urbanistic and social morphology, but above all, the value of land use.

Keywords: densification, Urban state-entrepreneurialism, rent gap, displacement

La comuna de La Cruz se ubica en la Quinta Región (zona central de Chile) a 120 kilómetros de la capital Santiago (Región Metropolitana) y a 65 de Valparaíso, capital y centro metropolitano más importante de la Región donde se encuentra. Precisamente, se emplaza en el valle del Aconcagua, entre medio de las comunas de Quillota y La Calera, dos pequeños centros urbanos de la quinta región que en diversos periodos históricos fueron localizaciones estratégicas en la economía política del territorio chileno.

Según lo planteado por Roberto Silva y Miguel Núñez, al inicio de siglo, aproximadamente el 20% del territorio comunal era ocupado para producción frutícola, destacando la presencia de paltos, chirimoyos, limonares, lúcumos, nísperos y naranjas. Sin embargo, el sector económico primario no ha sido el dominante en las últimas décadas, cediendo ese lugar otros rubros económicos. A pesar de aquello, la presencia de chacras y quintas le ha otorgado una matriz identitaria territorial a la comuna, por lo que, de alguna manera, pensar en La Cruz es pensar en el *campo* de la zona central de Chile¹.

En el imaginario territorial de la quinta región, La Cruz es identificada por ser una zona de producción de paltas. Sus postes pintados color amarillo y verde, al estilo de los grupos que se identifican con clubes de fútbol, es un indicador notable de aquello. Sin embargo, el suelo de la comuna ha tenido una producción mucho más diversa. La Avenida 21 de Mayo, vía conectora entre las tres comunas, es sintomática de aquello: históricamente ha sido una de las áreas donde se encontraba mayor variedad de producción agrícola.

Los fundos, por muchos años, privilegiaron el cultivo del trigo, el maíz y los pastizales destinados para el ganado y la lechería. Hasta hace sólo algunos años, se podían ver las estructuras de molinos de viento o de agua y aún se pueden apreciar en la comuna varios silos donde se guardaba el grano de trigo o el alimento para el ganado (...) El campesino es un experto en el cultivo frutícola o de las flores y en cualquier momento se transforma en comerciante².

En perspectiva histórica, el proceso de Reforma Agraria (1964-1973) fue clave en el campo chileno y, obviamente en La Cruz. Producto de la politización de los sectores campesinos, se logró una mayor democratización del acceso a la propiedad de la tierra por parte de quienes la trabajaban. Y aunque con la dictadura militar se “devolvieron” algunos predios a los “viejos terratenientes”, la restitución no fue total.

Por eso, la Reforma Agraria aquí se mide desde otro punto de vista. En La Cruz, el proceso tendió a equilibrar y apoyar su economía con una mejor distribución de beneficios. También la Reforma Agraria en las tierras de La Cruz se plasmó en formas de cooperativismo o asociaciones para el cultivador de un predio, que ahora no puede equilibrar su economía con rubros distintos e intensificación de su producción³.

De todas maneras, el territorio comunal está inmerso en procesos que sí han modificado sustancialmente la estructura laboral y territorial. Por un lado, la tecni-

1 Silva y Núñez, 2002

2 Silva y Núñez, 2002; p. 179.

3 Silva y Núñez, 2002, p. 181.

ficación de la producción agrícola y la intromisión de la agroindustria, la cual ha incorporado a los pequeños productores dentro de su circuito económico; y por otro, la metropolización, la cual, producto de la inversión en infraestructura vial (nuevas carreteras y extensiones de la línea de metro), ha incorporado a La Cruz a la periferia extendida y disgregada del área metropolitana del gran Valparaíso. Por lo mismo, resulta pertinente comprender las dinámicas urbanas de esta comuna en un marco territorial a escala regional y metropolitana.

Algunas de las principales transformaciones que han sufrido las metrópolis latinoamericanas están vinculadas a cinco tendencias claves: 1) nuevas dinámicas urbanas a propósito de un proceso de reestructuración productiva iniciado en la década de 1980; 2) aumento de polaridades en las urbes como consecuencia de una desregulación en mercados de suelo y del trabajo; 3) abandono de la planificación urbana racionalista y paso a un urbanismo pro empresarial centrado en los negocios inmobiliarios en el marco de economías financiarizadas; 4) nueva morfología urbana sostenida en el aumento de la movilidad y la localización periurbana de viviendas y; 5) la uniformidad de los paisajes urbanos⁴. Bajo estos preceptos, comprendemos que las transformaciones de las ciudades avanzan a "velocidades" disímiles, siendo la marginación, la periurbanización y la gentrificación algunos de los fenómenos más comunes y dominantes⁵.

En Chile, los estudios urbanos han otorgado un mayor interés a los fenómenos ocurridos en la Región Metropolitana. Aún más, los estudios en realidades "regionales" han puesto énfasis en sus capitales o metrópolis tales como las de Concepción y Valparaíso, dejando en segundo o tercer orden a comunas pequeñas o incorporadas recientemente en nuevas periferias metropolitanas. Este artículo pretende aportar a la disminución de esta brecha, centrándonos en las transformaciones que ha experimentado la comuna de La Cruz (V Región de Valparaíso).

La más notable de estas transformaciones se trata de un abrupto crecimiento poblacional en el periodo 1992-2012. Tres décadas atrás parecía inverosímil considerar a la comuna de La Cruz como parte del área metropolitana de Valparaíso o del espacio urbano-regional debido a su predominante carácter rural; no obstante, como consecuencia del desarrollo de infraestructura vial (Carretera Troncal Sur) y de transporte público (MERVAL), hoy, las distancias entre La Cruz y los centros de la V Región y Metropolitana se han reducido notablemente, dejando entrever que la actual metrópolis porteña no escapa al modelo actual de ciudad latinoamericana, constituido por redes extensas de carreteras intraurbanas que unen conurbaciones en medio de espacios no urbanizados⁶.

En La Cruz este crecimiento se ha cristalizado mediante una compleja transformación del paisaje urbano a partir de la constante desaparición de parcelas y predios rurales que han dado paso a un hábitat residencial tipo condominio cerrado.

4 De Mattos, 2006

5 Donzelot, 2004

6 Janoschka, 2002

Esta oferta ha sido enfocada para personas de ingresos medio-alto con capacidad de transportarse mediante automóvil, basándose en la lógica del binomio condominio/autopista⁷.

Cuadro 1. Población en comunas V Región de Valparaíso periodo 1992-2012

Comuna	1992	2002	2012	Variación % 1992-2012
Viña del Mar	285.454	286.931	331.399	16.10
Valparaíso	282.840	275.982	294.848	4.25
Quilpué	104.203	128.578	150.520	44.25
Villa Alemana	71.672	95.623	119.327	66.49
Quillota	67.007	75.916	87.824	31.07
La Calera	45.776	49.503	50.221	9.71
Limache	34.839	39.219	45.864	31.65
Concón	18.872	32.273	37.765	100.11
Olmué	12.603	14.105	16.243	28.88
La Cruz	10.771	12.851	16.203	50.43

Fuente: Elaboración propia sobre la base de INE 1992, 2002 y 2012.

Tal como se puede apreciar en el cuadro 2, un 30% de los/as jefes/as de hogar que declaran haber arribado a La Cruz entre 2012 y 2017 poseen educación universitaria completa (16 o 17 años de escolaridad), cuestión que permite poseer una mayor capacidad de endeudamiento bancario para la adquisición de una vivienda⁸.

Esta mutación del espacio residencial se acerca a la vida citadina, observándose la conformación de una oferta inmobiliaria periurbana que resalta el imaginario de vida en verde inserto en las comodidades de la ciudad⁹. Los antecedentes expuestos nos permiten pensar que la densificación apreciada en La Cruz no sólo puede ser leída en términos de periurbanización. En este sentido, el objetivo de este artículo

7 Hidalgo, Borsdorf, Zunino y Álvarez, 2008

8 Se ha optado por incorporar los años de escolaridad como indicador que permite aducir diferencias socioeconómicas debido a que la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), si bien posee desagregación comunal, los datos se pueden ver sub o sobre representados, dado que su representatividad con bajos niveles de error muestral llega hasta un nivel de desagregación solamente provincial. Respecto a los años de escolaridad: en Chile, completar 8 años de escolaridad significa completar la Educación Básica; completar 12 años de escolaridad significa completar la Educación media; completar entre 14 y 15 años significa finalizar Educación Técnica Profesional; mientras que completar entre 16 y 17 años significa finalizar una carrera Universitaria.

9 Irrazabal, 2012

es argumentar que el crecimiento poblacional y urbano de La Cruz ha tenido como consecuencia la emergencia de un proceso de gentrificación.

Cuadro 2. Años de escolaridad según jefes/as de hogar habitantes establecidos en La Cruz y jefes/as de hogar que migran hacia La Cruz

Años de escolaridad	2002		2017	
	Habitante establecido en La Cruz	Arriba a La Cruz entre 1997 y 2002	Habitante establecido en La Cruz	Arriba a La Cruz entre 2012 y 2017
	%	%	%	%
1 a 4	22.69	10.09	10.50	2.07
5 a 8	28.79	16.62	19.73	5.07
9 a 12	35.33	38.78	44.08	39.72
13 a 15	7.32	19.18	11.31	19.45
16 a 17	4.92	10.37	12.79	30.16
18 o más	0.95	4.97	1.59	3.53
Total	100	100	100	100
N (total Jefe/as de hogar)	2.949	704	4.793	2.072

Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda 2002 y 2017

¿Gentrificación en La Cruz?

La gentrificación es un concepto complejo que denota una serie de disputas políticas y académicas por su significado y sus implicancias para el desarrollo urbano y la vida de las personas. Aún así, podemos realizar una agrupación en dos grandes enfoques¹⁰: por un lado encontramos perspectivas "centradas en la demanda", las cuales ponen énfasis en los cambios culturales y demográficos como factor explicativo de las transformaciones urbanas en barrios deteriorados, por lo que su desarrollo ha estado ligado principalmente a los centros urbanos. Sin perjuicio de esto, también existen trabajos que han puesto sobre la palestra la relación entre cambios culturales y gentrificación en contextos rurales¹¹, a partir de la aparición de producción de oferta habitacional y estilos de vida que reivindican formas de habitar "neo rurales" o "contra urbanas"¹².

10 Más allá de los dos enfoques presentados, el fenómeno de gentrificación posee notables diferencias según la localización global. Una breve discusión sobre las diferencias del fenómeno en el sur y norte global es relevada por López-Morales, Gasic y Mesa, 2014, p. 570

11 Paniagua, 2005; Calvário y Otelo, 2015

12 Calvário y Otelo, 2015

Por otro lado, están las perspectivas “estructurales” o “centradas en la oferta”, deudoras de la teoría de la brecha de renta (*rent gap*)¹³ las cuales sostienen que lo que posibilita la gentrificación es la reinversión de capital por parte de desarrolladores inmobiliarios¹⁴, no solo en contextos urbanos, sino que también en entornos rurales¹⁵. La actual investigación adhiere a este último enfoque, por lo que se considera que “la gentrificación es más un proceso de re mercantilización del suelo, con efectos de exclusión social”¹⁶, que un fenómeno impulsado por nuevos profesionales que se interesan por residir y habitar áreas centrales, pericentrales o rurales. Bajo esta lógica, esta perspectiva pone énfasis en las relaciones entre quienes tienen la capacidad tecnológica, política y comercial de producir viviendas a gran escala; versus quienes son propietarios o arrendatarios de predios en la zona en cuestión.

La teoría de la brecha de renta plantea que la gentrificación es detonada por procesos de renovación urbana que adecúan la apropiación de trabajo socialmente realizado en forma de renta de suelo, por parte de inversores privados¹⁷. Sería un error aproximarse al proceso de renovación de una zona desde una perspectiva lineal puesto que la evidencia empírica para la ciudad de Santiago de Chile sugiere que “la reinversión surge cuando se combina el efecto de depreciación del suelo en su situación actual de uso y el efecto de apreciación por su condición estructural de localización”¹⁸, lo cual sugiere revisar la dinámica del proceso desde una perspectiva dialéctica. Los estudios del modelo chileno de renovación urbana plantean que, a diferencia del norte global donde la gentrificación es propulsada por la reinversión realizada por una clase rentista, las leyes y políticas urbanas locales han favorecido la extracción de renta de suelo, concentrado el capital inmobiliario en grandes grupos económicos¹⁹.

De acuerdo a lo anterior, se entiende por gentrificación la existencia de un proceso de reestructuración espacial mediante la reinversión de capital en un espacio determinado a través de la inyección de capital fijo en el mercado inmobiliario²⁰, que implica la llegada de habitantes con mayor capacidad económica, generándose transformaciones en el paisaje urbano, en las actividades comerciales/productivas, y estableciéndose el desplazamiento directo o la presión para el desplazamiento de grupos sociales de menores ingresos de los que arriban²¹. En Chile, este proceso se ha visto altamente favorecido en casos donde las administraciones municipales adecúan sus instrumentos de planificación urbana de manera ad hoc a la inversión

13 Smith, 1979 y 2012; Clark, 1988; López-Morales, 2008 y 2012

14 Vergara, 2013

15 Solana, 2008; Salvá, 2011

16 López-Morales, Gasic y Mesa, 2014, p.569

17 Smith, 1979; López-Morales, Gasic y Mesa, 2014

18 López-Morales, Gasic y Mesa, 2014, p.570

19 López-Morales, 2013

20 López-Morales, 2013

21 Casgrain y Janoschka, 2013

privada, regulando la apropiación de renta de suelo, cuestión que ha sido denominada como urbanismo pro empresarial²².

El caso de La Cruz posee matices que lo diferencian de los procesos de gentrificación que han ocurrido en las áreas centrales y pericentrales de las metrópolis chilenas, en especial Santiago. En este caso no existe un mercado de renovación urbana con soporte estatal, sino que es una zona que se ha revalorizado netamente por sus nuevas condiciones estructurales de localización, en el marco de un reescalamiento de la metrópolis del Gran Valparaíso. En el presente artículo vamos a argumentar que la densificación poblacional de los últimos años (ver tabla 1) es producto de la emergencia de un proceso de gentrificación que ha tenido forma de expansión urbana, donde la renta de suelo ha sido apropiada de manera ostensiblemente desigual entre desarrolladores inmobiliarios y pequeños propietarios, lo cual ha conllevado un desplazamiento de habitantes.

Metodología

La complejidad de un fenómeno como la gentrificación necesariamente requiere un abordaje metodológico que haga dialogar la aplicación de técnicas cuantitativas y cualitativas. Por este motivo, se realiza una aproximación metodológica a partir de la teoría de brecha de renta propuesta por Neil Smith²³ y utilizada posteriormente en Santiago de Chile por Ernesto López-Morales, Ivo Gasic y Daniel Meza²⁴.

La brecha de renta es un componente esencial para el entendimiento de la gentrificación, pues, a partir del cálculo entre la renta capitalizada por los pequeños propietarios (RCS-1) y la renta capitalizada por los desarrolladores inmobiliarios (RCS-2), podemos visibilizar la producción y regulación del suelo, la apropiación de la renta urbana por parte de privados y de propietarios; y en consecuencia, la capacidad de relocalización o expulsión de los propietarios de las zonas gentrificadas.

La estimación de la brecha de renta se realizó mediante la revisión documental de los expedientes de edificación de la Dirección de Obras de La Cruz, lo cual nos permitió apreciar las características generales de los proyectos, en tanto tipología de departamentos ofertados, superficies, volúmenes y costos de las construcciones. En ella se revisaron 41 expedientes para el periodo 2002-2014, correspondientes a todos los proyectos que se construyeron en la zona de estudio. De acuerdo a esta revisión se construyó una base de datos cuantitativa que permitiese realizar el cálculo de rentas.

Comprendiendo que, como se mencionó anteriormente, la brecha de renta se construye mediante la comparación entre la renta capitalizada por los pequeños propietarios (RCS-1) y la renta capitalizada por los desarrolladores inmobiliarios (RCS-2), ambas se calcularon de la siguiente manera:

22 López-Morales, Gasic y Mesa, 2012

23 Smith, 1996

24 López-Morales, Gasic y Meza, 2014

- a) *RCS-1*. El cálculo de la renta capitalizada por los pequeños propietarios se realizó en correspondencia a la localización de los predios vendidos. Para esto, la base construida se completó mediante la incorporación de datos de las transacciones de estas propiedades, lo cual fue posible de obtener en el Conservador de Bienes Raíces de Quillota y La Cruz. El valor final de la RCS-1 corresponde a un promedio de la renta obtenida por los antiguos propietarios.
- b) *RCS-2*. La renta de suelo capitalizada por el desarrollador inmobiliario corresponde al valor de venta de todas las unidades de vivienda, restados el valor del suelo pagado correspondiente al predio, los costos de construcción y los derechos municipales, dividido por la superficie del terreno. Cabe especificar que, al ser una estimación, se parte del supuesto que todas las viviendas han sido vendidas.
- c) *Brecha de Renta*. En base a la RCS-1 y la RCS-2 se calculó la brecha de renta, la cual da cuenta de la ganancia alcanzada por el desarrollador inmobiliario. Específicamente, la brecha se estima restando la renta obtenida por los propietarios a la renta obtenida por la inmobiliaria, dividida por la superficie del predio, en metros cuadrados.

En los estudios sobre gentrificación en la ciudad de Santiago el desplazamiento ha sido abordado y problematizado mediante el indicador denominado tasa de relocalización, el cual permite simular la renta que obtendrían actuales propietarios por la venta de sus predios. Éste se relaciona con el precio de oferta de vivienda según el número de personas que compone el hogar²⁵ con el fin de poder estimar si es que ese hogar podría permanecer en el mismo barrio. En este caso se ha optado por abordar el desplazamiento mediante una vía cualitativa. Se privilegió la “bola de nieve” como estrategia de muestreo y de reconocimiento vecinal, con el fin de aplicar entrevistas en profundidad²⁶. Los criterios de inclusión y exclusión para éstas se basaron en dos grandes características: propietario no desplazado, propietario desplazado. La parte cualitativa del trabajo de campo se realizó mediante el establecimiento de confianzas con propietarios que aún residen en La Cruz. Mediante ellos se llegó a conocer a ex propietarios que vendieron sus predios a desarrolladores inmobiliarios y migraron a otras comunas, permitiendo que se “ensanchara la bola de nieve”. En total, se realizaron 6 entrevistas a propietarios que aún permanecen en La Cruz y 6 a quienes ya no residen en esta comuna. Complementario a esto se realizaron dos entrevistas a informantes clave, a quienes se desempeñaban como profesionales de la Dirección de Obras Municipales.

Mercado, estado y municipio en la reestructuración de La Cruz

La perspectiva del urbanismo pro empresarial posibilita resarcirse de la ilusión que los Estados y municipios actuales se comportan como entes sin capacidad regulatoria²⁷. Contrariamente, se ha demostrado cómo el papel regulatorio de gobiernos

25 López-Morales, Gasic y Meza, 2014

26 Valles, 2000

27 López-Morales, 2013

locales o centrales posibilita la aparición de fenómenos de ampliación de brechas de renta, desplazamientos o reestructuraciones urbanas de alto alcance metropolitano²⁸. Dicho de otra manera, a través de políticas urbanas es posible definir inversiones, desinversiones y regulaciones de diversa intensidad.

En consideración con los procesos de reestructuración económica del país²⁹, el urbanismo pro-empresarial se comprende como una forma de gobernanza urbana que se adecúa a las necesidades de modelos de acumulación flexible de capital³⁰. Estas formas de gobernanza urbana no poseen un anclaje local; de hecho, son consecuencia de ajustes tanto institucionales como económicos, que se asumen en el marco de consensos internacionales³¹. En este contexto, los procesos de traspaso de competencias desde los gobiernos centrales a gobiernos locales sin las condiciones óptimas para su despliegue y funcionamiento³², permiten comprender el por qué estos gobiernos adecúan sus instrumentos de planificación para posibilitar la inversión de proyectos inmobiliarios, lo cual tiende a convertirse en un mecanismo que aporte a las arcas municipales. De todas maneras, las normativas locales deben ser leídas en función de una normativa general. En Chile, éste se rige por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza General, promulgadas en el periodo de la Dictadura Cívico-Militar y consecutivamente ajustadas o reformadas hasta la actualidad. Estas incentivan la construcción de grandes volúmenes edificables a través de mecanismos jurídicos como la "fusión predial" o el "conjunto armónico" donde se posibilita el aumento de la constructibilidad y, por lo tanto, de la acumulación de renta de suelo.

El urbanismo pro-empresarial ha sido estudiado predominantemente en espacios urbanos consolidados, lo que ha implicado que la búsqueda de legitimación discursiva para sostener proyectos urbanos de renovación haya tenido un lugar central, donde la tipificación de zonas como degradadas, obsoletas o carentes de vida que "requieren" renovación ha sido uno de las estrategias principales³³. En el caso de La Cruz, al tratarse de un espacio periurbano donde no existe un deterioro del ambiente construido, lo que podría comprenderse como "renovación" es más que nada un tránsito de una morfología predominantemente rural hacia una urbana. Por lo mismo, la promoción de La Cruz como zona apta para la inversión ha estado soportada bajo discursos que la proponen como una comuna que "está creciendo", "se está desarrollando", que "permite la vida en familia en un contexto de naturaleza y aire limpio" y que, sobre todo, posee una localización que la conecta estas cualidades "verdes" con los centros urbanos regionales y metropolitanos³⁴. De todas maneras, esto no quiere decir que las estrategias pro-empresarialistas identificadas por

28 López-Morales, 2011; López-Morales, Gasic y Mesa, 2012

29 De Mattos, 2008

30 Harvey, 1989

31 Hackworth, 2006

32 Peck y Tickell, 2002; López-Morales, Gasic y Mesa, 2012

33 Weber, 2002; López-Morales, Gasic y Mesa, 2012, Casellas y Poli, 2013

34 El Mercurio, 22 de febrero 2014. Desarrollo de Interiores V Región

David Harvey no tengan lugar. Al contrario, la explotación de ventajas competitivas de una zona o el establecimiento de espacios más rentables que otros a través de la fragmentación de zonas en los instrumentos de planificación urbana sí ha sido parte del corto historial de la planificación urbana de La Cruz³⁵.

Si bien ya pudimos apreciar que en La Cruz el énfasis discursivo ha tenido relación con la “modernización” de la comuna, a continuación revisaremos otras tres prácticas urbanistas pro-empresariales que permiten comprender el rol del Municipio en la producción de gentrificación en la zona.

En primer término, esta comuna no cuenta con un Plan Regulador Comunal. De acuerdo a la información oficial, el municipio se encuentra tramitando su Plan Regulador desde el año 2002³⁶. Aquí, y según la normativa urbana vigente, en las comunas que posean más de 50.000 habitantes y donde no exista Plan Regulador previo, los Planes Seccionales se constituirán como la normativa abocada a la regulación de la edificación. Es por ello que se elaboró un Plan Seccional entre 2006 y 2007, siendo aprobado definitivamente durante el año 2010.

Cuadro 3. Normativa Plan Seccional 2010

Norma Urbana	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Zona 7
Densidad Bruta Máxima	150 hab/ha	80 hab/ha	200 hab/ha	300 hab/ha		100 hab/ha	40 hab/ha
Subdivisión predial mínima	350 m ²	800 m ²	250 m ²	160 m ²	1.000 m ²	800 m ²	50 m ²
Coefficiente Constructibilidad	1,2	0,5	1,2	1,0	0,2	0,6	0,25
Altura Máxima	12m	12m	12m	6m	7m	7m	
Agrupamiento Residencial	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado	Aislado	Aislado

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Plan Seccional Comuna de la Cruz, 2010.

La regulación realizada mediante el Plan Seccional de 2010 estipuló zonas que han direccionado el crecimiento inmobiliario en el territorio. Tal como señaló una funcionara de la Dirección de Obras Municipales en una entrevista de investigación, la comuna había sido un “lienzo blanco para el desarrollo inmobiliario”, donde la necesidad de hacer un plan seccional se produjo debido a la “saturación de determi-

35 Harvey, 1989

36 Informe Estado de Avance Plan Regulador Comunal La Cruz. http://www.lacruz.cl/imagenes/TRANSPARENCIA/7/PLAN%20REGULADOR%202_SEMESTRE15A.pdf

nadas zonas de la comuna". Por lo tanto, la regulación ha sido ex post, y el sentido de su realización ha estado acotado a la focalización del interés inmobiliario.

Este instrumento estableció tres zonas específicas para ordenar la atracción de los agentes inmobiliarios. Por ejemplo, se crean las zonas 1, 3 y 4, la cual fueron proyectadas como zonas residenciales de media y alta densidad, destinadas a la absorción de la presión por ocupación de suelo para proyectos inmobiliarios de tipo residencial. A diferencia de las anteriores, las zonas 2 y 6 son proyectadas como zonas de residencia tradicional tipo quinta *características* del "pasado rural" de La Cruz³⁷.

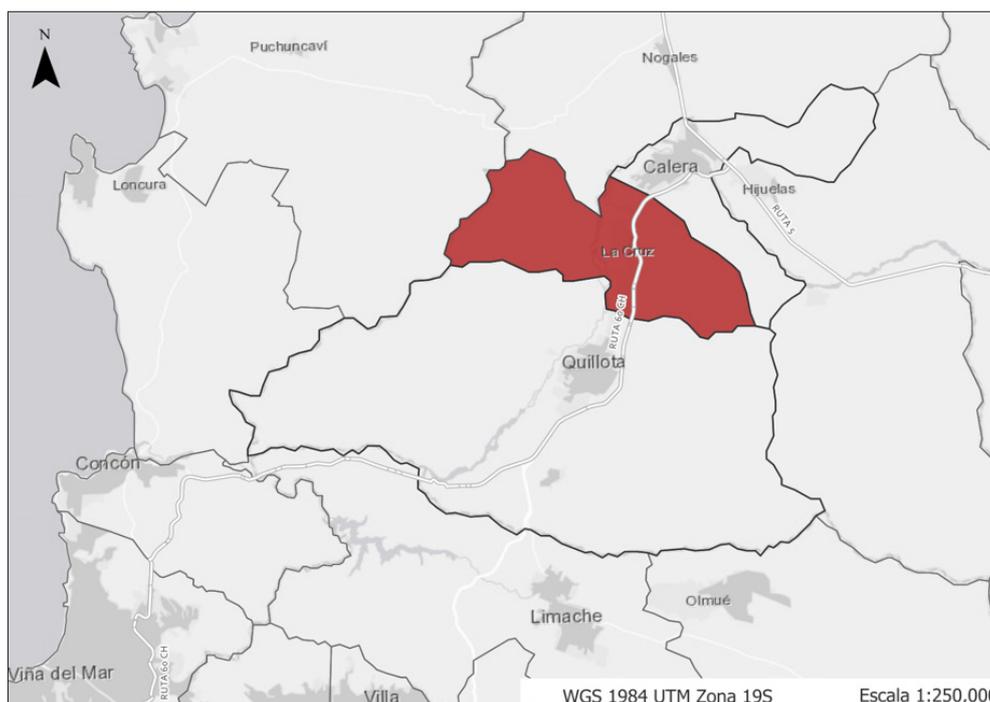


Figura 1. Comuna de La Cruz

Fuente: Elaboración propia

En el cuadro 3 podemos apreciar, precisamente, que para las zonas 1, 3 y 4 se estipulan las densidades brutas máximas en la normativa, así como los mayores coeficientes de constructibilidad. Estas zonas se ubican en torno al eje 21 de Mayo, arteria vial principal de la comuna, la cual conecta a La Cruz con las comunas de Quillota, La Calera y con la carretera CH-60. Por lo tanto, es posible advertir cómo la fragmentación de la ciudad mediante los instrumentos de planificación genera zonas más atractivas que otras para la inversión³⁸. La fijación de densidades máximas, coeficientes de constructibilidad y alturas máximas permiten interpretar que las zonas 1, 3 y 4 han sido pensadas para la consolidación de La Cruz como una comuna de casas en formato condominio cerrado. Como se podrá apreciar en la figura 2 estas tres zonas presentan la mayor apropiación de renta urbana por parte de agentes inmobiliarios.

37 Ilustre Municipalidad de La Cruz, 2006

38 López-Morales, Gasic y Mesa, 2012

En segundo término, las alianzas público-privadas se han manifestado mediante el ingreso de oferta comercial tipo *retail*, principalmente el holding CENCOSUD, la incorporación de redes de farmacias (Salcobrand y Cruz Verde), y la efectuación de proyectos destinados al mejoramiento y extensión de la infraestructura vial de la Región. En este sentido, el aumento de la oferta de vivienda en La Cruz se ha visto beneficiado por el mejoramiento y extensión de la carretera CH-60 de la V Región de Valparaíso —la cual conecta a Valparaíso con Los Andes y que fue realizada primordialmente con el objetivo de absorber el crecimiento de la demanda de tránsito destinado a la circulación terrestre de mercancías para desarrollar actividades comerciales entre Chile y Argentina— configurándose, actualmente, como una carretera interurbana de alta velocidad. Este proyecto forma parte de la cartera de concesiones del Ministerio de Obras Públicas³⁹ en el marco de la Iniciativa para la integración de la infraestructura regional suramericana (IIRSA), siendo ejecutado por la Sociedad Concesionaria Autopista de Los Andes S.A. Su fecha de inicio data de 2003, siendo el tramo La Calera – Valparaíso, el primero en estar operativo totalmente durante el año 2008.

En tercer término, la vinculación realizada con antiguos propietarios ha dado cuenta de variadas externalidades negativas a propósito del avance inmobiliario. A saber, propietarios no desplazados identifican la sobre-estimulación visual en la comuna, el crecimiento de la congestión vehicular, el aumento de accidentes vehiculares, y la disposición y localización de la publicidad inmobiliaria en espacios donde interfiere a la señalética de tránsito. Además, el colapso del sistema de alcantarillado y la posibilidad de futuras expropiaciones debido a la necesidad de ensanchar vías automovilísticas, son problemáticas que han decantado en acciones colectivas de diversa índole, lo cual ha posibilitado la conformación de un movimiento vecinal que ha intentado frenar el avance inmobiliario en la comuna.

La desigual captura de la renta de suelo

Los datos arrojados en esta investigación dan cuenta que la oferta inmobiliaria en la zona urbana de la comuna de La Cruz se caracteriza por una actividad residencial intensa y continua, registrándose 44 complejos habitacionales durante el periodo correspondiente a los años 2002-2014 y una superficie producida para uso residencial correspondiente a 507.550 m² en total.

En el cuadro 4 se puede apreciar la cantidad de viviendas existentes en La Cruz según zona de emplazamiento (urbana o rural). Se advierte que para el periodo 1992-2017, el aumento de unidades de vivienda casi se triplicó, aunque el periodo 2002-2017 es el que concentra la mayor parte de ese crecimiento. No resulta llamativo que el porcentaje de viviendas emplazadas en zonas rurales ha disminuido, considerando que La Cruz ha ido adquiriendo un mayor carácter urbano.

En el periodo 2002-2014 se construyeron 2.830 unidades de vivienda. De la actividad inmobiliaria registrada, se observa una fuerte tendencia por la construcción

39 <http://www.concesiones.cl/proyectos/Paginas/detalleConstruccion.aspx?item=6>

de proyectos habitacionales con 3 dormitorios. Esta tipología registra la mayor participación en el mercado inmobiliario local, asumiendo el 70% de la oferta registrada para el periodo estudiado. La tendencia a la construcción de unidades de vivienda con 3 dormitorios se ve reflejada en las cifras de cantidad de unidades producidas por tipología.

Cuadro 4. Tipo de vivienda según zona La Cruz

Tipo de Vivienda	1992			2002			2017		
	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total
Casa	2.047	502	2.549	2.820	555	3.375	6.727	941	7.668
Departamento en edificio	3	0	3	197	1	198	267	-	267
Piezas en casa antigua o conventillo	23	12	35	22	24	46	10	7	17
Mediagua, mejora, rancho o choza	269	106	375	133	74	207	59	25	84
Móvil (carpa, vagón, container, bote, lancha, similar)	-	-	-	1	1	2	1	-	1
Otro tipo de vivienda particular	3	1	4	13	7	20	17	7	24
Vivienda colectiva (Residencial, Hotel, Hospital, etc.)	4	0	4	4	-	4	3	-	3
Porcentaje	79.09	20.91	100	82.81	17.19	100	87.85	12.15	100
Total	2.349	621	2.970	3.190	662	3.852	7.084	980	8.064

Fuente: Elaboración propia en base a Censos de Población y Vivienda 1992, 2002 y 2017

Para este caso se contabilizan 2.156 unidades construidas, muy lejos de las 433 unidades producidas con 2 dormitorios, las 232 con 4 dormitorios o bien las 9 unidades construidas con 5 dormitorios durante el periodo 2002-2014. Concordando con lo anterior, las cifras señalan que la superficie total producida para los proyectos que contemplan 3 dormitorios asciende a 349.050 m² construidos.

Respecto al precio promedio de las unidades y la superficie promedio ofertada por unidad, se observa en el caso de las viviendas con 2 dormitorios una superficie promedio de 63 m² en cada unidad producida, a un precio promedio de 1.812 UF; para las viviendas de 3 dormitorios una superficie promedio para cada unidad

producida de 77 m², con un precio que promedia las 1.942 UF, lo que indica un precio unitario de 25 UF/m²; en el caso de las viviendas con 4 dormitorios, se advierte una superficie promedio por unidad de 101 m², ofertada a un precio promedio de 2.236 UF, lo que arroja un precio unitario de 22 UF/m²; finalmente, las viviendas que contemplan 5 dormitorios poseen una superficie promedio de 150 m², a un precio que promedia las 5.000 UF, lo que da cuenta de un precio unitario de 33 UF/m²⁴⁰. Al comparar estos precios con los precios promedio existentes en los mercados de grandes áreas metropolitanas, se advierte que las unidades de vivienda producidas en La Cruz poseen un valor relativamente menor. Por ejemplo, para 2014 el precio promedio de casas ubicadas en el Gran Santiago promediaba las 45 UF/m², valor que subió a 54,4 para 2018⁴¹, mientras que en el Gran Valparaíso este precio llega a las 50,9 UF/m²⁴² en 2018.

Cuadro 5. Caracterización de la oferta de vivienda

Oferta	1 D	2 D	3 D	4 D	5 D	Total
Cantidad Proyectos	0	6	31	6	1	44
Superficie Construida (m2)	0	67.000	349.050	86.500	5.000	507.550
Porcentaje del total ofertado	0	14%	70%	14%	2%	100%
Precio Promedio (UF)	0	1.812	1.942	2.236	5.000	2.748
Superficie promedio ofrecida por unidad (m2)	0	63	77	101	150	98
Cantidad unidades producidas	0	433	2.156	232	9	2.830

Fuente: Elaboración propia

Aunque el valor promedio de la UF/m² resulta más bajo en La Cruz que en la totalidad de las comunas del Gran Valparaíso y Gran Santiago, una interpretación posible a partir de estos datos recopilados da cuenta de la intención por situar a la comuna de La Cruz como una zona de atracción familiar de clase media-alta, advirtiéndose con claridad el perfil que se está creando sobre la comuna en relación al mercado inmobiliario local, estrechamente ligado a la primera vivienda dirigida a familias, emplazadas bajo la tipología de condominios horizontales⁴³. Si bien es posible advertir características similares en comunas cercanas a La Cruz, como el

40 La Unidad de Fomento (UF) es el indicador mediante el cual se advierte la variación del precio del suelo y la vivienda en Chile. Corresponde a “una unidad de cuenta reajutable de acuerdo a la inflación, la cual comenzó a ser usada en Chile desde 1967. Su principal uso está enfocado en los préstamos hipotecarios, ya que este indicador pretende revalorizar las propiedades de acuerdo a las variaciones de la inflación”. Definición disponible en: <http://indicadoresdeldia.cl/valor-uf-hoy.html>

41 ADIMARK, 2018

42 ACOP. Tamaño promedio de departamentos en regiones supera a los de Santiago en hasta 16 m². [En línea] <<http://www2.acop.cl/noticias/tamano-promedio-de-departamentos-en-regiones-supera-a-los-de-santiago-en-hasta-16-m2/>> [Revisado en Septiembre, 2018]

43 Negrete e Hidalgo, 2009.



Figura 2. Promoción inmobiliaria en La Cruz

Fuente: Elaboración propia

caso de Quillota o Limache, lo cierto es que el desarrollo urbano local se diferencia de otros grandes polos inmobiliarios como Viña del Mar o sectores centrales de Valparaíso, los que a través de los años han ido reduciendo el número de habitaciones construidas en los proyectos inmobiliarios, generándose, incluso, una amplia oferta de departamentos “estudio”.

Ahora bien, desde la base que la brecha de renta es comprendida como las utilidades inmobiliarias obtenidas por unidad de suelo desarrollado⁴⁴, La Cruz presenta una amplia brecha. Si bien durante el periodo 2002-2014 fluctúa con una tendencia a la baja, lo cierto es que comprende periodos de elevada acumulación. Si se considera como punto de referencia el año 2007, es posible apreciar que la brecha antes de ese año promedia 34 UF/m², mientras que para años posteriores la brecha entre rentas promedia 15 UF/m². Si bien la tendencia de la brecha es a la baja, lo cierto es que registra periodos de importante acumulación como en el año 2004 donde alcanzó una cifra de 51 UF/m², casi siete veces más en comparación con periodos de menor acumulación como el año 2013, donde se registra un promedio de sólo 8 UF/m². Dado que los capitales inmobiliarios se ha integrado al capital financiero global, incrementado sus oportunidades económicas pero también sufriendo sus fluctuaciones negativas, la recesión global que comenzó en 2008 es un factor que puede explicar el retroceso en la inversión inmobiliaria, cuestión que repercutió en una disminución de las unidades de vivienda producidas a nivel nacional⁴⁵.

44 López, Gasic y Meza, 2012.

45 López, Gasic y Meza, 2014a.

A pesar de que la brecha de renta registra periodos de importante acumulación, las rentas capturadas por los propietarios en la zona urbana de La Cruz (RCS-1) no experimentan una variación significativa. Si bien experimenta un auge comprendido entre los años 2005-2008, encontrando su punto más alto durante el año 2006 cuando registra un valor de 6 UF/m², lo cierto es que su dinámica es de invariabilidad, registrando al final de periodo un aumento del 26% correspondiente a 0.16 UF/m².

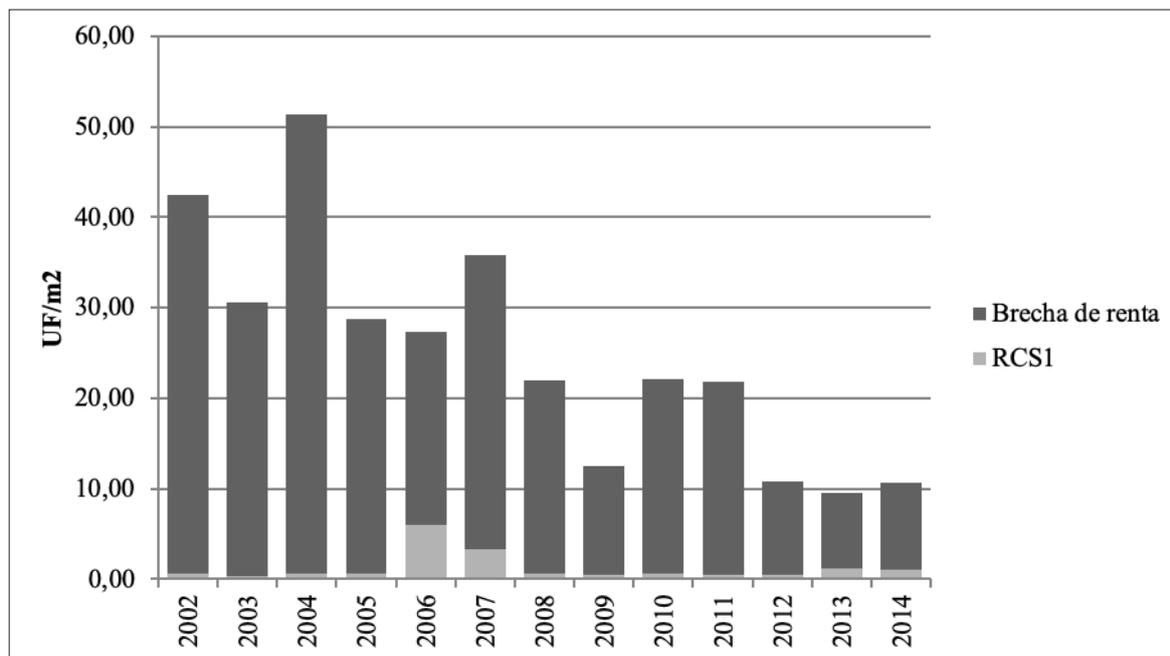


Figura 3. Evolución de la renta capitalizada de suelo (RCS1) y la Brecha de renta durante el periodo 2002-2014

Fuente: Elaboración propia (2015)

Es importante notar que los desarrolladores inmobiliarios, a pesar de que la acumulación de renta lleve una tendencia a la baja, capturan una mayor parte de la renta de suelo en relación a la renta obtenida por los propietarios de predios, inclusive en algunos periodos capturando cincuenta veces la renta de éstos últimos.

Las razones de lo anterior obedecen a distintos factores. En primer lugar, la renta capturada por los propietarios de predios (RCS-1) es baja y se sostiene en el tiempo debido a la incapacidad de negociación de los propietarios con los agentes inmobiliarios, principalmente porque los propietarios suelen ser personas de la tercera edad o familias de clase media con condiciones socioeconómicas de necesidad, donde vender su casa y/o terreno representa una oportunidad para solventar deudas o mejorar la condición de vida actual.

En segundo lugar, la renta capitalizada de suelo (RCS-1) se ve afectada por factores relacionados a las características físicas del entorno. Se advierte que los terrenos en el área urbana de La Cruz poseen grandes dimensiones, lo cual favorece que los agentes inmobiliarios evadan la fusión de propiedades para la realización de sus proyectos, generando, por tanto, mayor ganancia por unidad de suelo producida.

También, la transformación del entorno urbano afecta al valor de la RCS-1 en la medida que las propiedades comienzan a colindar con proyectos inmobiliarios, generando una alteración del valor de uso del suelo, lo cual gatilla la devaluación del precio compra/venta, y por tanto, merma la renta a la cual los propietarios del suelo pueden acceder.

Por último, la brecha de renta se incrementa mediante la generación de estrategias de revalorización del suelo por parte del sector inmobiliario. Se advierte la configuración de una oferta inmobiliaria con un alto componente de marketing urbano, ligada a un aumento del reconocimiento y prestigio de la zona (capital simbólico) reconvertidos a un valor económico que aumenta la rentabilidad del suelo producido. En concreto, se trata de acciones discursivas orientadas a consolidar y aprovechar el imaginario de ruralidad que posee La Cruz, vinculándolo a características como la exclusividad, "la vida en retiro", "la vida en un contexto verde", "tranquilidad y naturaleza", "conexión a veinte minutos con las grandes urbes", las cuales incrementan el precio de venta por parte de las inmobiliarias.

La captura de desigual de renta visto desde las unidades espaciales

A partir del análisis de las rentas de suelo respecto a la zonificación definida por el municipio⁴⁶, se observa que la mayor captura de renta por parte de los propietarios se presenta en la Zona 7 definida como Área de actividades productivas rústica controlada, alcanzando una renta capitalizada de suelo (RCS-1) promedio de 1,27 UF/m². Junto a ésta, la Zona 2 de *Actividades residenciales de baja densidad* y la Zona 4 de *Actividades residenciales de alta intensidad* presentan la segunda y tercera mayor captura de renta de suelo, promediando 0,88 UF/m² y 0,83 UF/m² respectivamente. Por otro lado la menor captura de renta de suelo —y por tanto el menor precio pagado por suelo— se presenta en la Zona 3 de *Actividades residenciales de mediana intensidad*, donde los propietarios promedian una captura de renta de 0,49 UF/m².

Un factor importante que puede explicar en parte el volumen de renta capturada por los propietarios en la Zona 7, es el precio elevado de los terrenos producto de la localización contigua al centro urbano comunal, lo que implica mayor accesibilidad a servicios y mayor percepción de seguridad. Asimismo, la conservación del paisaje rural que se advierte desde ésta zona hacia el oeste, entre otros elementos, obligan a los agentes inmobiliarios pagar un mayor precio para la adquisición de terrenos.

Cabe señalar que la zona 7, además de presentar una RCS-1 mayor, posee los precios de venta por unidad más altos de la comuna, promediando un valor de 3.175 UF/m², mientras que la zona 3 (zona que registra la RCS-1 más baja) presenta un precio promedio de 1.898 UF/m², considerándose también uno de los precios de venta por unidad promedio más bajo en la comuna.

46 Para efectos de análisis, se incluyó una octava zona que se denominó Zona 8: Fuera del área urbana comunal, pues se presentó actividad inmobiliaria fuera del límite urbano delimitado por el municipio en el Plan Seccional del año 2006.

En este punto es necesario resaltar el impacto de los agentes inmobiliarios fuera del área urbana comunal establecida por el municipio —que se ha denominado como Zona 8— pues presenta un promedio de renta capitalizada de suelo de 0,78 UF/m². Esto plantea la problemática de la apropiación de suelo no regularizado para el desarrollo inmobiliario, el cual es, incluso, superior a zonas incluidas en la planificación oficial del gobierno local⁴⁷.

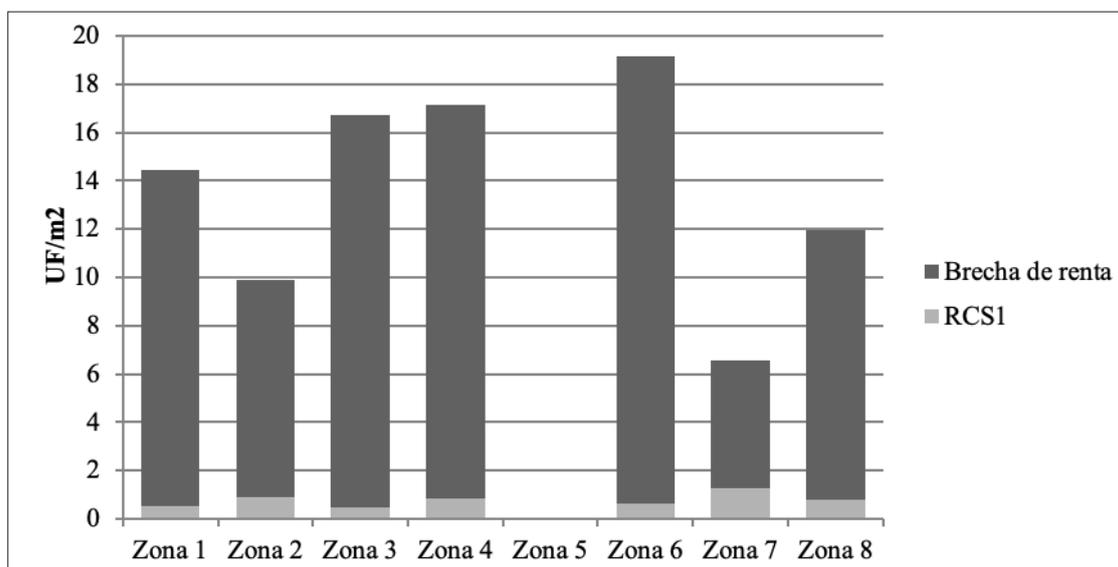


Figura 4: Renta capitalizada de suelo (RCS1) y la Brecha de renta según zonificación
Fuente: Elaboración propia (2015).

Respecto a la brecha de renta (figura 4), se observa una brecha superior para la zona de *Actividades residenciales tipo quinta* (Zona 6) registrándose un valor de 19 UF/m², mientras que la brecha de renta más baja se observa en los proyectos ubicados en zona de *Actividades productivas rústicas controladas* (Zona 7) con un valor de 7 UF/m². Si se consideran los datos extremos, se observa que la zona con mayor brecha de renta posee una diferencia de 12 UF/m² respecto al área con menor brecha de renta registrada.

Se observa una brecha de renta alta para las áreas comprendidas en la Zona 6, 3 y 4 debido a dos factores principalmente: a) la compra de predios a un menor valor y b) una alta renta potencial por efectos de la relación volumen de inversión/superficie predial, es decir, los proyectos localizados en zonas cercanas al centro urbano como en el caso de la Zona 6 y Zona 4, potencian de mejor manera la superficie del suelo construido erigiendo proyectos de mayor aglutinación con un número mayor de habitaciones, conformando áreas de mayor concentración inmobiliaria, lo que aumenta la capitalización de los agentes inmobiliarios por el mejor uso de suelo. Para el caso de la Zona 3, su extensión y su localización cerca del límite con Quillota y el área metropolitana de Valparaíso actúan como factores que acentúan la potencialidad de la renta que pueden producir los agentes inmobiliarios.

47 Por el mismo motivo, la zona 8 no aparece considerada en el cuadro 3 (plan seccional).

¡Nos tenemos que ir! Prácticas y formas de desplazamiento en La Cruz

Peter Marcuse ha establecido que el desplazamiento se efectúa cuando un hogar se ve obligado a cambiarse de domicilio por condicionantes que escapan a sus posibilidades de control⁴⁸. Un ejemplo recurrente es la imposibilidad económica de continuar habitando un determinado lugar. Sin embargo, aquella situación no la único ni la predominante en la realidad latinoamericana⁴⁹. Las relecturas de Peter Marcuse⁵⁰ han dado cuenta de cuatro formas predominantes de desplazamiento. En este caso específico, se han identificado dos formas que se entremezclan y potencian entre sí: desplazamiento exclusionario y presión por desplazamiento. Estas formas de desplazamiento son plausibles a través del despliegue de prácticas de devaluación de suelo y desposesión de renta, emanadas desde agentes inmobiliarios interesados en adquirir los terrenos disputados⁵¹, generando una reorganización de la geografía social de la comuna y de la metrópolis.

El desplazamiento es estimulado mediante la persuasión y la devaluación⁵². De acuerdo a los testimonios de propietarios desplazados y no desplazados, una de las tácticas recurrentes de los agentes inmobiliarios corresponde a la persuasión por la adquisición terrenos. No obstante, esta no es la única manera en que materializan sus estrategias. Una vez consolidada la compra de terrenos y "echada a andar" la producción de nuevas viviendas, se continúa la presión por el desplazamiento mediante la devaluación de terrenos de propietarios que se negaron a vender en un primer ciclo de compra-venta.

Imagínate que conocemos a los vecinos desde hace muchos años. Entonces, que se vaya tu vecino de un día para otro es un cambio radical. Pero peor aún es, sobre todo, si un día te despiertas y en el terreno de al lado están empezando a construir casas. Imagínate lo que significa tener a cincuenta personas que no conoces trabajando en el terreno de al lado, metiendo bulla, ensuciando, pero imagínate lo que viene después: o sea, después de aguantar mucho tiempo de bulla y mugre y todas esas cosas que te mencioné, ahora hay que aprender a convivir con unos 30 vecinos más. Entonces eso obviamente te afecta. Afecta tu vida, porque ya no conoces a la gente que vive cerca de ti, y además llega mucha gente. Eso significa que hay más tacos⁵³, más contaminación, más basura, más bulla⁵⁴. Todo cambia. Entonces uno termina con ganas de vender. Pero nosotros no nos fuimos porque nos ofrecían muy poca plata. Preguntamos por qué no nos ofrecen lo que nosotros queríamos y nos dijeron, entre otras cosas, que la construcción de al lado limitaba mucho la compra para las inmobiliarias. (Propietario de La Cruz)

Los propietarios que no vendieron en un inicio sufrieron la devaluación de su suelo al quedar inserto en zonas donde predomina el asentamiento basado en condominios de viviendas. Según el testimonio de una propietaria que "no vendió en el

48 Marcuse, 1985

49 Casgrain y Janoshcka, 2013

50 Slater, 2009 y López-Morales, 2013

51 López-Morales, 2013

52 Blanco, Apaolaza, Bosoer y González, 2015

53 La expresión "taco" hace referencia a la congestión de vehículos.

54 La expresión "bulla" denota ruidos molestos.

momento indicado”, la construcción de un condominio al lado de su predio limitó el valor que podía pagar la inmobiliaria.

Por lo tanto, es posible establecer que una táctica predominante es el aislamiento de predios con el fin de devaluarlos. Estas prácticas devaluatorias implican el establecimiento de un suelo de menor valor que disminuye la renta de suelo obtenible por propietarios (RCS-1) y presionándolos por vender ante la merma de su calidad de vida en términos de privacidad, seguridad, espacio y disminución del capital social próximo.

El proceso de reestructuración urbana en La Cruz ha conllevado efectos asociados. Por ejemplo, la pérdida de la tranquilidad: de una cotidianeidad apacible, el ruido, la suciedad y el traslado de materiales en vehículos de carga pesada se ha hecho recurrente; la pérdida redes de relaciones sociales: los propietarios que deciden vender se trasladan a otras comunas, dada la imposibilidad económica de relocalizarse en espacios similares, y quienes se quedan en el territorio han visto afectado el volumen de su capital social; la fragmentación socioterritorial: los antiguos propietarios sostienen que los nuevos habitantes de la zona llegan con otras prácticas sociales, ejemplificadas estilos de vida basados en el consumo en comercios tipo *retail*, el uso del automóvil y la ocupación del tiempo de ocio “puertas adentro”. Por su parte, los nuevos habitantes sostienen que La Cruz da la posibilidad de descanso durante el fin de semana, puesto que la residencia en esta zona implica alejamiento de las externalidades de la urbe. De esta manera se posibilita una dicotomía poblacional basada por la disgregación entre afuerinos y establecidos⁵⁵.

Nos fuimos de allá porque no dábamos más. La cosa es que decidimos irnos porque el barrio había cambiado mucho... la mayoría de los vecinos ya se habían ido, y ya habían hecho una villa nueva un par de cuadras más hacia el sur. Y la cosa parecía seguir igual. Más encima con tanto auto y tanta gente la vida empezó a ponerse más cara, y todo empezaba a hacerse para la gente con auto (...) Ellos son totalmente distintos a la gente que normalmente uno ve en la comuna. Entonces eso va cambiando las cosas. Son más jóvenes, con otras costumbres, son como gente de ciudad, más amargada, más antipática, con muchos autos... entonces la vida en la comuna ha cambiado mucho por eso (Ex propietario de La Cruz).

Ernesto López-Morales ha establecido que el desplazamiento puede definirse como una operación que restringe las alternativas de los sectores sociales con menos activos a conseguir un lugar adecuado para vivir⁵⁶.

En el caso de los habitantes de la comuna de La Cruz, el encarecimiento del suelo ligado a la demanda por residir allí vinculada al imaginario de la vida en verde poseído por familias de clase media y clase media alta, sumado a la baja capitalización en la venta de terrenos, ha configurado un escenario de desplazamiento exclusionario donde la relocalización en terrenos similares ha resultado imposible para los antiguos propietarios.

55 Elías, 2003

56 López-Morales, 2013

Desplazamiento, metropolización y fragmentación: La Cruz en un nuevo escenario

En Chile, el enfoque estructural-marxista de la teoría de brecha de renta (*rent gap*) ha sido aplicado en entornos centrales y pericentrales de la región metropolitana. A través de este se ha podido comprobar cómo las condiciones que permiten la creación y extracción de una renta potencial de suelo se constituyen como el factor explicativo del desplazamiento poblacional y, con ello, la gentrificación de determinados espacios de la ciudad⁵⁷. La aplicación de este enfoque a una comuna en plena expansión urbana nos permite problematizar la consideración de la inyección de capital inmobiliario como una reinversión en el espacio urbano, o bien como una inversión primaria que detona un proceso de urbanización basado en una lógica de *destrucción creativa*; lo cual invita a extender el campo de injerencia de estas herramientas analíticas hacia la periferia en extensión de las metrópolis.

El caso de La Cruz está cruzado por la creación de infraestructura vehicular, la cual puede ser comprendida como una dotación del capital fijo. La inauguración de la Autopista Troncal Sur durante 2003 le ha otorgado condiciones óptimas de localización respecto a los centros urbanos de la V Región e incluso de la Región Metropolitana; pero también, la inexistencia de instrumentos de regulación hasta el año 2010, permitió no sólo la transformación abrupta de la morfología de la comuna, sino también que la clase inmobiliaria pudiese extraer riqueza de su suelo "sin limitaciones". Tal como hemos podido observar durante el periodo estudiado (2002-2014), la brecha de renta tuvo un periodo de ensanchamiento (2002-2011) y otro de un moderado empequeñecimiento (2012-2014), debido a la regulación municipal y a la disminución de suelo disponible para nuevos desarrollos inmobiliarios.

Esta dinámica de la brecha no sólo se debe a la capacidad tecnológica y económica de los grupos inmobiliarios para intensificar la extracción de riqueza del suelo, también tiene relación con prácticas de devaluación de suelo (*blockbusting*), las cuales tienen sutiles diferencias de forma respecto a suelos centrales y pericentrales. Dado que las características de la superficie de los predios de La Cruz promedian aproximadamente los 1.900 m², no se produjeron "pinchazos de manzanas"⁵⁸ y con ello la consiguiente devaluación de las propiedades contiguas. Esto, debido a que la superficie de suelos necesarios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario tipo condominio en La Cruz oscilan en áreas entre 1.500 y 2.000 metros cuadrados, posibilitando que quien venda el terreno pueda negociar con más de un comprador en caso de que quiera realizarlo o se vea obligado a vender. Sin embargo, aquello no ha implicado una mejora sustancial de la renta capitalizada (RCS-1), ya que en todo el periodo de estudio ésta sólo aumentó en 0.6 UF/m². Es más, los relatos de vecinos desplazados y residentes que han querido vender luego de un primer ciclo, señalan

57 López-Morales, 2013; López-Morales, Meza y Gasic, 2014b.

58 "Pinchar la manzana" es una expresión utilizada para indicar cuando una inmobiliaria compra el primer predio de una manzana para desarrollar un proyecto de edificación. Esto significa que otras inmobiliarias no comprarán suelo contiguo a esos predios debido a que ya fue "ganado" la primera que compró.

que la ubicación de condominios cerca de sus predios, automáticamente ha generado una merma en sus condiciones de vida y, con ello, en el valor de uso de la propiedad, lo que se ha constituido como un argumento usado por agentes inmobiliarios para no querer aumentar el valor a pagar por los terrenos. Entonces, si bien La Cruz no presenta las “clásicas” manzanas urbanas, sino que predios de gran superficie, las prácticas de devaluación sólo cambian de forma, si es que lo comparamos con espacios urbanos consolidados.

Por su parte, la regulación municipal, tal como ha sucedido en zonas de la región metropolitana, se ha realizado de manera *ex post*, es decir, una vez que el suelo ya ha sido intensamente explotado⁵⁹. Esto es posible de observar en el Plan Seccional del año 2010, donde se normó el suelo con el fin de preservar algunas características *tradicionales* de La Cruz (parcelas, zonas productivas) y focalizar el desarrollo inmobiliario a zonas donde ya se había concentrado durante el periodo 2002-2010. Tal como es posible apreciar a través de la dinámica de la brecha de renta podemos apreciar los efectos de la regulación, pero también de la progresiva saturación de la zona puesto que la renta de suelo potencial (RCS-2) bajó a menos de 15 UF/m².

La existencia de una renta potencial, sumada a las prácticas devaluatorias y de desposesión, ha configurado un escenario de desplazamiento de tipo exclusionario en La Cruz. Si bien no se cuenta con datos cuantitativos que nos permitan estimar la cantidad de propietarios desplazados o la probabilidad de desplazamiento según las características del predio, a través de relatos y notas de campo fue posible comprender que la imposibilidad de la relocalización en la misma zona bajo las mismas condiciones, está determinada por los procesos de reinversión de capital en la zona y la dialéctica de devaluación/revalorización de suelo⁶⁰.

Buena parte de las investigaciones sobre gentrificación en antiguos entornos rurales ha establecido que la llegada de nuevos habitantes no sólo no conlleva desplazamiento, sino que permite un anclaje de la población local y un mejoramiento integral de sus condiciones de vida⁶¹. En Chile, Sabatini *et al* ha acuñado la idea de “gentrificación sin expulsión” y ha indicado que la *invasión* de personas de estratos sociales acomodados a zonas de la periferia popular de Santiago ha detonado en un proceso que ha otorgado externalidades positivas para la geografía social de la metrópolis: reducción de la escala de segregación residencial; y para la población residente y asentada mediante la instalación de nuevos servicios y mejoramiento de la conectividad, entre otros⁶². Sin embargo, la evidencia que muestra este trabajo plantea una lectura menos optimista acerca de los procesos de urbanización y las migraciones hacia las nuevas periferias metropolitanas.

La producción de vivienda tipo condominio cerrado ha implicado la fragmentación del espacio, pero además ha alterado las formas de vida tradicionales de La Cruz. En los relatos de habitantes desplazados y no desplazados se representa a los

59 López-Morales, Meza y Gasic, 2014a.

60 López-Morales, Meza y Gasic, 2014a.

61 Simard, 2011; Lorenzen, 2014.

62 Sabatini et al, 2009

nuevos habitantes como personas con costumbres ostensiblemente diferentes e, incluso, antagónicas: se indica que "son personas de ciudad", lo que pretende denotar diferencias respecto a sus formas de consumo, de transporte e interacción social. En este sentido, La Cruz está viviendo un proceso de metropolización, en el sentido cultural planteado por Georg Simmel⁶³, puesto que la instalación de comercio tipo *retail*, la publicidad en las calles y el ostensible aumento del tránsito vehicular nos indican un aumento de los estímulos sensoriales a los que están sujetos los habitantes, permitiendo contrastar la "apacible" y "tranquila" forma de vida predominantemente rural, a esta progresiva aglomeración de imágenes cambiantes e impersonalidad de las relaciones sociales producto no solo del aumento de la densidad demográfica, sino que del uso que se le da al espacio urbano⁶⁴.

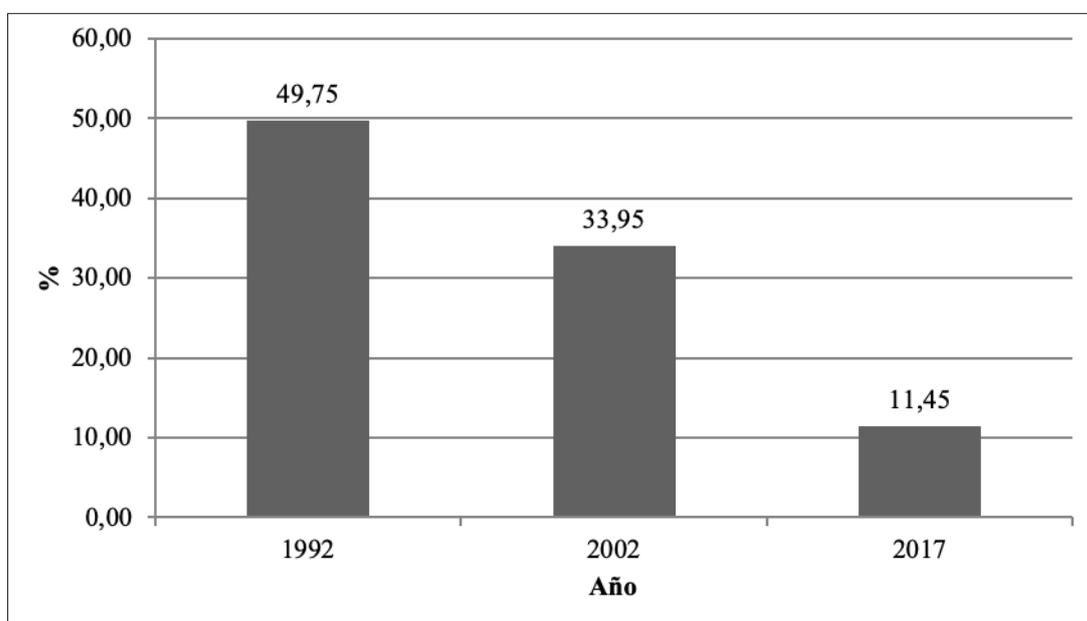


Figura 5. Jefes/as de hogar de La Cruz que se dedican al rubro económico "agricultura, ganadería, silvicultura o pesca".

Fuente: Elaboración propia en base a Censos de Población y Vivienda 1997, 2002 y 2017.

También, la coexistencia entre los nuevos y viejos habitantes, plantea una disputa por la pertenencia y la forma de habitar el espacio entre población establecida y población forastera⁶⁵. De acuerdo a los relatos, los viejos residentes afirman "sentirse extranjeros en su propio territorio" ya que La Cruz está configurando su infraestructura vial y de servicios para los nuevos habitantes. Por ejemplo, una propietaria no desplazada señalaba que actualmente La Cruz era más reconocida por los condominios que por la clásica actividad agrícola de producción de paltas. Estas afirmaciones no solo están articuladas bajo una percepción social o una conjetura de los investigadores, sino que la revisión de los datos censales nos permite apreciar

63 Simmel, 1988.

64 Wirth, 2005.

65 Elías, 2003.

la disminución de las actividades agrícolas en jefes/as de hogar que habitan en La Cruz, y, de paso, preguntarnos también por la emergencia de un proceso de gentrificación comercial y/o productiva.

Finalmente, el lugar que ocupa La Cruz en esta nueva morfología metropolitana plantea nuevas preguntas, puesto que la llegada de habitantes con una mayor capacidad de consumo podría implicar una disminución de la segregación a escala metropolitana. Sin embargo, la consideración de la segregación residencial como una noción basada predominantemente en la distancia geográfica y los gustos y preferencias de los nuevos habitantes⁶⁶ impide que situemos la mirada en la interacción en espacios de sociabilidad formal (salud, educación, transporte, trabajo) e informal (espacios públicos, asociaciones, comercio, clubes deportivos, juntas de vecinos, etc.)⁶⁷. Si bien no podemos evidenciar del todo la presente conjetura, los nuevos habitantes que fueron entrevistados convergen en no hacer uso de los espacios de la comuna más que de algún tipo de comercio tipo supermercado o botillería, lo que contrasta con los usos de los habitantes tradicionales, quienes tienen depositado su capital social en el territorio comunal⁶⁸. Esto nos impide aseverar que, a propósito de la producción de vivienda para un segmento socioeconómico de mayores ingresos, se potencie la integración social urbana. Al contrario, este proceso de re-escalamiento de la metrópolis porteña invita a complejizar el análisis de las dinámicas sociales, puesto que en un territorio pequeño y tradicionalmente dedicado a la agricultura como La Cruz, hoy también podemos ver su fragmentación y la existencia de grupos sociales que no conviven entre sí.

Conclusiones

Más allá que el interés investigativo sobre la gentrificación tienda a concentrarse en áreas centrales y pericentrales, las transformaciones de las periferias y los procesos de reescalamiento están reconfigurando la geografía social, las dinámicas de movilidad y la localización de fenómenos como la gentrificación. En este sentido, el caso de la comuna de La Cruz posee características singulares para la realidad de la zona central de Chile, pero también aspectos generales, dado que existen más comunas donde podríamos inferir que están sucediendo procesos similares. La Cruz, comuna en la que pervivía una forma de vida predominantemente rural en conjunto con actividades primarias vinculadas a la plantación y producción de paltas y chirimoyas, se ha anexado a la periferia extendida y disgregada del área metropolitana del Gran Valparaíso.

La evidencia presentada nos permite concluir que la comuna de La Cruz está inmersa en un proceso de gentrificación, detonado por una multiplicidad de factores, tales como la creación de capital fijo (infraestructura vial: carretera Troncal Sur)

66 Sabatini et al, 2009

67 Kaztman, 2001

68 Tal como ha señalado Álvarez-Rivadulla (2007), la decisión de personas de ingresos medios y altos por la localización en comunidades cerradas periurbanas se puede leer como una decisión de clase, antes que una búsqueda por interactuar con personas con formas de vida y gustos distintos.

que otorga ventajas de localización de La Cruz respecto a los centros urbanos de la V Región, la inexistencia de instrumentos de regulación de suelo hasta el año 2010 y, en un contexto de suelo mercantilizado, la configuración de una renta potencial detonó en el interés de la clase inmobiliaria por estos suelos. Estos elementos articularon un escenario en el que el nuevo mercado de vivienda afectó directamente el desplazamiento de propietarios antiguos y densificó poblacionalmente a la comuna.

De los habitantes que entrevistamos y que vendieron sus propiedades durante el periodo estudiado, ninguno se relocalizó en La Cruz. Sus testimonios señalaron que no consideraron optar a una vivienda en La Cruz por dos motivos: en primer lugar, porque los valores ofertados por la nueva tipología de vivienda en condominio se encontraban fuera de su rango de pago. Es decir, el valor de la capitalización de la renta de suelo capitalizada (RCS-1) no alcanzaba para pagar una vivienda nueva, lo que generó migraciones por desplazamiento principalmente hacia las comunas de Villa Alemana y Quillota. Y en segundo lugar, debido a la apreciación de los habitantes desplazados sobre el valor de las nuevas viviendas ofertadas. Dicho de otra manera, la comparación entre los metros cuadrados de las nuevas propiedades respecto a las antiguas, no tenía parangón para los viejos habitantes, cuestión que nos plantea que, a pesar de poseer el valor de cambio para costear y relocalizarse en la misma zona, el valor de uso de las nuevas propiedades no logra sopesar al antiguo, cuestión que hace imposible relocalizarse en las mismas condiciones.

Ahora bien, esta imposibilidad de relocalizarse, ya sea por la incapacidad de pago o por la percepción de estar pagando un valor injusto ante la oferta de vivienda, puede leerse como un elemento que detona en la merma de la red de relaciones sociales de los antiguos habitantes de La Cruz. Tal como se ha evidenciado en otros estudios, la interacción social de los nuevos habitantes es mínima⁶⁹, cuestión que perpetúa escenarios urbanos de fragmentación social. Dicho de otra manera, la migración forzada hacia otras zonas de la Región de Valparaíso afectó directamente el volumen y la extensión de un capital social territorializado. Al respecto, tanto quienes continúan viviendo en La Cruz, como quienes han sido desplazados, han convergido en la disminución de contactos y la pérdida de amistades. Sin ir más lejos, los habitantes que venden y se relocalizan en otras comunas se establecieron en barrios donde no poseen lazos; y los habitantes no desplazados han perdido los lazos que tenían con los habitantes que vendieron y migraron. Esto nos permite concluir que el desplazamiento exclusionario afecta directamente el volumen del capital social de una persona.

Los resultados de esta investigación no sólo nos invitan a ampliar el espectro de las geografías de la gentrificación en América Latina, sino que también a problematizar la relación entre desplazamientos, segregación residencial y reconfiguración de la geografía social del Gran Valparaíso. Las progresivas transformaciones de las áreas metropolitanas de las ciudades chilenas nos instan a complejizar el análisis y la localización de fenómenos urbanos contemporáneos. La Cruz, comuna que ha

69 Negrete e Hidalgo, 2009.

pasado desapercibida de la literatura urbana, nos amplía el rango de comparación entre espacios centrales, pericentrales y periurbanos, permitiendo establecer puntos de contacto entre las formas de practicar el urbanismo por parte del municipio, la dinámica del mercado inmobiliario y cómo se efectúan las formas internas del desplazamiento, mirándolo más allá de una simple migración forzada detonada por la mano invisible del mercado.

Bibliografía

- ÁLVAREZ-RIVADULLA, María José. Golden ghettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*, 2007, vol. 39, p. 47-63.
- BLANCO, Jorge; APAOLAZA, Ricardo; BOSOER, Luciana; GONZÁLEZ, Ariel. Movilidades, desplazamientos y territorios: algunos aportes para el debate de la gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities*, 2015, vol. 3, p. 1-13.
- CALVÁRIO, Rita; OTELO, Iago. Back to the landers. En: D'ALISA, Giacomo; DEMARIA, Federico; KALLIS, Giorgios. Degrowth. A vocabulary for a new era. Oxon, Routledge: 2015, p.171-174
- CASELLAS, Antonia; POLI, Corrado. Planificación urbana e innovación: de la tecnología y la práctica profesional a la innovación social y política. *Documents d' Anàlisi Geogràfica*, 2013, vol. 59(3), p. 435-454.
- CASGRAIN, Antoine; JANOSCHKA, Michael. Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 2013, vol. 10(22), p. 19-44.
- CLARK, Erick; The rent gap and transformation of the built environment. Case studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler. Series B Human Geography*, 1988, vol.70 (2), p. 241-254.
- DE MATTOS, Carlos. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina. Cinco tendencias constitutivas. En: GERAIGES, A; ARROYO, M; SILVEIRA, M. *América Latina: cidade, campo e turismo*. Sao Paulo: CLACSO, 2006, p. 41-63.
- DE MATTOS, Carlos. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En: CÓRDOVA, M. *Lo urbano en su complejidad. Una lectura desde América Latina*. Quito: FLACSO, 2008, p. 35-62
- DONZELOT, Jacques. La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. *Esprit*, 2004, vol. 303.
- ELÍAS, Norbert. Ensayo teórico acerca de las relaciones entre establecidos y forasteros. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 2003, vol. 103, p. 203-218.
- GFK ADIMARK, Informe trimestral Mercado Inmobiliario Gran Santiago. Área Estudios Territoriales. Santiago, 2018. [En línea]. <https://www.adimark.cl/es/estudios/documentos/gfk%20adimark_ioi_%201t%202018.pdf> [Consulta: Agosto, 2018]

- HACKWORTH, Jason. *The neoliberal city: governance, ideology and development in American urbanism*. Ithaca, New York: Cornell University Press, 2006, 248 p.
- HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 1989, vol. 71(1), p. 3-17.
- HIDALGO, Rodrigo; BORSDORF, Alex; ZUNINO, Hugo; ÁLVAREZ, Lily. *Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria*. Congreso Internacional de Geocrítica. Barcelona: Universitat de Barcelona, Facultat de Geografia e Història, 2008.
- HIDALGO, Rodrigo; NEGRETE, Carolina. Barrios cerrados y procesos socioespaciales en las ciudades del valle de Aconcagua. En: SABATINI, F; SALCEDO, R; CÁCERES, G; WORMALD, G. *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas: análisis censal 1982-2002*. Santiago de Chile, PUC – INE: 2009, p.323-346
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ. Declaración de Impacto Ambiental. Plan Seccional Zona Urbana Comuna La Cruz. Geo Face Consultora Ltda. 2006
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *Censo de Población y Vivienda Chile 1992*. [En línea]. < http://www.ine.cl/canales/usuarios/cedoc_online/censos/pdf/censo_1992.pdf> [Consulta: Abril, 2014].
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *Censo de Población y Vivienda Chile 2002*. [En línea]. http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/censos/censo_poblacion_vivienda.php [Consulta: Abril, 2014].
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). Resultados preliminares XVIII Censo de Población y Vivienda 2012. [En línea]. < <http://bit.ly/1nulV2O>> [Consulta: Abril, 2014].
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). Censo de Población y Vivienda Chile 2017. [En línea]. <https://www.censo2017.cl/>
- IRARRÁZABAL, Felipe. El imaginario verde y el verde urbano como instrumento de consumo inmobiliario: configurando las condiciones ambientales del área metropolitana de Santiago. *Revista INVI*, 2012, vol. 27 (75), p. 73-103.
- JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista EURE*, 2002, vol. 28(85), p. 11-28.
- KAZTMAN, Rubén. Seducidos y abandonados. El aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL*, 2001, vol. 75, p. 171-190.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto. Gentrification by ground rent dispossession: the shadow cast by Large-Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2011, vol. 35(2), p. 223-475.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto. Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2013, vol. 56, p. 31-52.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto, GASIC, Ivo y MEZA, Daniel. Urbanismo pro empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 2012, vol. 27(76), p. 75-114.

- LÓPEZ-MORALES, Ernesto, GASIC, Ivo y MEZA, Daniel. Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2014a, vol. 58, p.161-178.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto, GASIC, Ivo y MEZA, Daniel. Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile. *Cad. Metrop. Sao Paulo*, 2014b, vol. 16(32), p. 565-586.
- LORENZEN, Matthew. La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México. *Revista Internacional de Ciencias Sociales Interdisciplinarias*, 2014, vol. 3(1), p. 1-14.
- MARCUSE, Peter. Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 1985, vol. 28, p. 195-240.
- PANIAGUA, ANGEL. Espacio, medio ambiente y nuevos grupos sociales en áreas rurales deshabitadas. *Ería*, 2005, n°66, pp.45-55.
- PECK, Jamie y TICKELL, Adam. Neoliberalizing space. *Antipode*, 2002, vol. 34(3), p. 380-404.
- SABATINI, Francisco; VÁSQUEZ, Héctor; ROBLES, Sarella; RASSE, Alejandra. Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago. En: SABATINI, F; SALCEDO, R; CÁCERES, G; WORMALD, G. *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas: análisis censal 1982-2002*. Santiago de Chile, PUC – INE: 2009, p. 165-184.
- SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII). Estadísticas de empresas por región, comuna y rubro (2005-2015). [En línea]. <http://www.sii.cl/estadisticas/empresas_region.htm> [Consulta: Abril, 2014]
- SILVA, Roberto; NÚÑEZ, Miguel. Apuntes para una historia de La Cruz. La Cruz, Chile: Editorial El Observador, 2002, p. 190.
- SIMMARD, Myriam. Transformation des campagnes et nouvelles populations rurales au Québec et en France: une introduction. *Canadian Journal of Regional Science/ Revue canadienne des sciences régionales*, 2011, vol. 34(4), p. 105-114.
- SIMMEL, Georg. 1988. La metrópoli y la vida mental. En, BASSOLS, Mario; DONOSO, Roberto; MASSOLO, Alejandra; MÉNDEZ, Alejandro. *Antología de Sociología Urbana*. México DF, México: Universidad Nacional Autónoma de México, 1988, p.47-61.
- SLATER, Tom. Missing Marcuse: on gentrification and displacement city. *CITY*, 2009, vol. 13(2), p. 292-311.
- SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. *Journal of American Planning Association*, 1979, vol. 45(4), p. 538-548.

- SMITH, Neil. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2012, p.380.
- SOLANA, Miguel. *El encanto de lo rural*, los términos del debate sobre la migración hacia áreas rurales desde la geografía británica y las contribuciones españolas. Un estado de la cuestión. *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2008, Vol. XIII, n°775
- VERGARA, Carlos. Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, 2013, vol. 33(1), p. 219-234.
- WEBER, Rachel. Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment. *Antipode*, 2002, vol. 24(3), p. 519-520.
- WIRTH, Louis. El urbanismo como modo de vida. *Revista Bifurcaciones*, 2005, vol. 2, p. 1-5.

© Copyright: Nicolás Azocar González y Carlos Vergara Constela, 2019

© Copyright: Scripta Nova, 2019.

Ficha bibliográfica:

AZOCAR GONZÁLEZ, Nicolás; VERGARA CONSTELA, Carlos. "Plantando Condominios". Aproximación general al proceso de gentrificación en La Cruz (Chile), 2002-2014. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de julio de 2019, vol. XXII, n° 617. [ISSN: 1138-9788]