

---

## GENTRIFICACIÓN E INMIGRACIÓN: UNA RELACIÓN FRENTE A LA CRISIS MIGRATORIA Y HABITACIONAL CHILENA

**Yasna Contreras Gatica**

ycontrerasg@uchilefau.cl

Departamento de Geografía, FAU, Universidad de Chile

<https://orcid.org/0000-0003-3796-2206>

**Beatriz Seguel Calderón**

beatriz.seguel@gmail.com

Magister en Geografía, FAU, Universidad de Chile

<https://orcid.org/0000-0002-8307-5846>

Recibido: 23 noviembre 2022; Devuelto para correcciones: 16 marzo 2023; Aceptado: 12 abril 2023

---

### Gentrificación e inmigración: una relación frente a la crisis migratoria y habitacional chilena

Ciudades intermedias del Norte chileno que atraen población migrante/inmigrante, experimentan un explosivo aumento de asentamientos informales en sus periferias, como respuesta a amplios procesos de especulación inmobiliaria, aumento del valor del alquiler y subalquiler, desplazamiento frente a un mercado de la vivienda y del suelo abusivo, desregulado y racista. Frente a dichas condiciones, este artículo analiza la relación entre gentrificación e inmigración, considerando la crisis migratoria y habitacional que enfrenta el país. La discusión comprende 84 entrevistas en profundidad aplicadas en las ciudades de Iquique y Antofagasta, incluyendo también entrevistas a actores y actrices clave. La relación entre gentrificación e inmigración devela una brecha de políticas públicas asociada a cuatro dimensiones interrelacionadas: (i) restricción, negación o limitación del acceso a la vivienda en áreas centrales; (ii) urbanización pirata y mercado de la vivienda excluyente; (iii) Programas y/o políticas habitacionales que disminuyen la agencia política de los más vulnerables; y, (iv) consolidación de asentamientos precarios autoconstruidos como estrategia de sobrevivencia, resistencia, espera y/o cambio.

**Palabras clave:** asentamiento informal, Territorio Informal, campamento, gentrificación, desplazamiento, resistencia

---

### Gentrification and immigration: a relationship in the face of the Chilean migration and housing crisis

Intermediate cities in the Chilean North that attract migrant/immigrant population, experience an explosive increase in informal settlements in their peripheries, which are a response to extensive processes of real estate speculation, increase in rental and sublet values, displacement in the face of an abusive, deregulated, and racist housing and land market. Under these conditions, this article analyzes the relationship between gentrification and immigration, considering the immigration and housing crisis that the country has been facing for at least three years. The discussion includes 84 in-depth interviews applied in the intermediate cities of Iquique and Antofagasta, also including interviews with key actors. The relationship between gentrification and immigration reveals a public policy gap associated with at least four interrelated dimensions: (i) restriction, denial or limitation of access to housing in central areas; (ii) pirate urbanization and exclusive housing market; (iii) construction of housing programs and/or policies that diminish the political agency of the most vulnerable; and, (iv) consolidation of self-constructed precarious settlements as a strategy of survival, resistance, waiting and/or change.

**Key words:** informal settlement, informal territory, encampment, gentrification, displacement, resistance

El actual Catastro Nacional de Campamentos en Chile da cuenta que, en el año 2023, aproximadamente 113 mil hogares habitan en 1 290 campamentos o asentamientos precarios, mayoritariamente ubicados en la periferia de espacios urbanos o territorios rurales (TECHO 2023). En particular, sorprende el aumento de dichos asentamientos en casi un 33 % desde el anterior catastro realizado en 2020. Geográficamente no existe territorio urbano dentro de Chile que no incorpore asentamientos precarios, especialmente en sus periferias. Sin embargo, trabajos de campo realizados en el norte y sur del país también advierten la consolidación de campamentos en zonas rurales vinculada a la demanda de mano de obra inmigrante para trabajos agrícolas. Así, territorialmente, la mayor concentración de campamentos se ubica en la capital Santiago y ciudades intermedias del norte y centro del país. En concreto, los asentamientos del norte presentan una demografía particular con la presencia significativa de familias migrantes internas e inmigrantes de Latinoamérica y el Caribe, quienes arriban a la región atraídos por su carácter extractivo minero y agroindustrial (Tapia, Contreras y Stefoni 2021). No obstante, contrario a la opinión pública, es clave indicar que solo el 39,5 % del total de familias que habitan en asentamientos precarios corresponde a población nacida fuera de Chile, contribuyendo a comprender que la inmigración no es el único factor que explica el incremento de campamentos.

Bajo este contexto, cabe cuestionar qué relaciones se establecen entre el aumento de asentamientos precarios y la gentrificación, siendo necesario introducir una serie de antecedentes. Primero, parte de los asentamientos informales en Chile responderían al déficit habitacional, contabilizado en aproximadamente 650 mil viviendas<sup>1</sup>. Segundo, su crecimiento exponencial también se puede explicar desde un aumento sostenido del valor del alquiler y subalquiler en áreas centrales y pericentrales (Link, Marín y Valenzuela 2020, Contreras y Seguel 2022), desencadenando procesos directos, indirectos y/o voluntarios de desplazamiento entre quienes no pueden seguir pagando el costo de un alquiler central, o bien, de quienes declaran arbitrariedades, racismo y maltrato al momento de habitar una vivienda central (Contreras, Ala-Louko y Labbé 2015, Contreras y Seguel 2022). Tercero, la crisis económica y habitacional ocurrida durante y después de la pandemia de COVID-19 impulsó desplazamientos y, con ello, una movilidad residencial descendente entre los hogares más vulnerables. Y, finalmente, el vínculo entre gentrificación e inmigración también exige debatir la consolidación de un mercado de la vivienda y del suelo desarrollado por urbanizadores piratas, criminales urbanizadores u otros agentes especuladores, cuyo público objetivo usualmente son grupos que necesitan estabilizar su trayectoria residencial en descenso.

Con esto, el artículo tiene como propósito aportar al debate crítico de la gentrificación en relación con los asentamientos informales, teniendo como referencia

---

<sup>1</sup> Esto se puede ver en el último balance habitacional entregado por el presidente de la República de Chile. Datos obtenidos desde <https://www.latercera.com/pulso/noticia/gobierno-anuncia-construccion-de-65-mil-viviendas-para-palear-el-deficit-habitacional-en-chile/6BJP4I27EVDAPHZKHEFPEVHBNU/>

los debates iniciados por la geógrafa Luz Marina García Herrera en España. El trabajo de la geógrafa García exige cuestionarse las especificidades de la gentrificación en el sur global (García-Herrera 1989). En ello, el trabajo de Luz Marina fue pionero dentro de la región al observar y cuestionar la gentrificación en las múltiples escalas que comprende el territorio, pero también, en debatir el rol de los propietarios de viviendas centrales en restringir el acceso a hogares más vulnerables e incrementar «el valor diferencial de terrenos situados en la inmediata periferia de la ciudad consolidada» (Díaz, Armas, Sabaté y Torres, 2021, 13). Su trabajo instó a una comprensión relacional de la gentrificación, al identificar la multiplicidad de actores que restringen el acceso a la vivienda a un grupo vulnerable. No son solo los grandes consorcios y empresas inmobiliarias quienes limitan por precio o condiciones contractuales la vivienda a otra persona, también, seres cotidianos se configuran como entes especuladores que empujan a otros a buscar alternativas residenciales en contextos restrictivos.

El artículo se territorializa en dos ciudades del norte chileno, en concreto, Antofagasta e Iquique, ambas ubicadas a casi 1 400 kilómetros de la capital Santiago. Dichos territorios son espacios representativos de la especulación inmobiliaria, los efectos de la crisis migratoria y el aumento de asentamientos precarios o campamentos. En ambas ciudades los discursos racistas permean el lenguaje de autoridades políticas, o de familias migrantes internas que reivindican el origen chileno. Ambas ciudades dependen de economías extractivas, condición que las configuró como espejos territoriales para muchas personas que imaginaban alcanzar mejores situaciones de vida. Las dos ciudades de estudio, al ser consideradas como territorios mineros, atraen a inversionistas inmobiliarios y trabajadores del sector minero dispuestos a pagar más por el valor de un inmueble o un terreno. Esto último recrea una urbanización empresarial que construye edificios en altura en pleno borde costero y/o en zonas altamente valorizadas dada la búsqueda de mayor renta en la inversión (Smith, 1979 y 2012).

En las dos ciudades investigadas los desalojos y desplazamientos ocurridos en los últimos diez años han sido mediatizados, racializando especialmente a la población inmigrante involucrada y despojada. Como resultado, algunas zonas centrales desalojadas acogen hoy edificios en altura para familias y grupos de mayor poder adquisitivo. Mientras, otras viviendas se mantienen deterioradas, hacinadas y tugurizadas, dada la falta de incentivos e iniciativas institucionales que promuevan la renovación sin desplazamiento, o bien, porque en estas ciudades históricamente el deterioro ha sido una estrategia consolidada por inversionistas inmobiliarios para captar mayores rentas dada la ubicación de estos inmuebles.

La discusión se estructura en cuatro apartados. El primero revisa la relación entre gentrificación y asentamientos precarios autoconstruidos, también conocidos acá como Territorios Informales, advirtiendo que se trata una confrontación conceptual en ruta. El segundo presenta las dos ciudades intermedias de investigación, Iquique y Antofagasta, buscando explicar las transformaciones que produce la ur-

banización periférica y el surgimiento de asentamientos informales en múltiples escalas (centro, pericentro y periferia). El tercer apartado refiere a los efectos prácticos del vínculo entre Territorio Informal y gentrificación, para finalizar con el último apartado que incluye conclusiones y aportes para reducir la desigualdad socio-territorial en ciudades minero-extractivas. Metodológicamente, la discusión se aborda desde 84 entrevistas en profundidad a personas migrantes e inmigrantes y 14 entrevistas a actores clave, junto a diferentes trabajos de campo iniciados desde el 2014 a la fecha.

### **Gentrificación y migración ¿relaciones posibles?**

La gentrificación en sí misma es un indicador de la intensificación de la globalización, en tanto proceso que devela cuando en un mismo territorio coexisten procesos de inversión y desinversión del capital, ya sea por ausencia, desregulación y/o participación del Estado y de agentes privados. La gentrificación evidencia procesos de disputa del espacio, donde las mutaciones que sufre el territorio en diferentes escalas permiten cuestionar quiénes desplazan y quiénes son desplazados. En específico, la población inmigrante tendría vínculos diversos con la gentrificación, según sean agentes inmobiliarios, comerciantes o residentes de algún territorio concreto (De Verteuil 2018). Por ende, es habitual su posicionamiento como víctimas o grupo susceptible al desplazamiento cuando habitan espacios centrales (García Herrera 2001, Sargatal 2001, Sakizlioglu y Lees 2020). Esta situación se observaría en las ciudades nortinas exploradas, donde históricamente ha llegado población oriunda de países fronterizos como Perú y Bolivia, y que actualmente incluye a grupos provenientes de Colombia, Venezuela, República Dominicana, entre otros territorios (Tapia 2012, INE-SERMIG, 2022). Así, en 2021, las ciudades de Iquique y Antofagasta concentraban el 7,5 % de la población inmigrante residente en Chile, es decir, cerca de 110 mil personas (INE-SERMIG 2022). Estas cifras exigen cuestionar cómo han accedido a la vivienda, además de su exposición a potenciales desigualdades socio-territoriales.

Teóricamente el acceso a la vivienda de inmigrantes ha sido foco de interés desde los estudios sociológicos de la Escuela de Chicago. Estos autores estudiaron el comportamiento de la población en el territorio, evidenciando procesos de invasión y sucesión de clases sociales (Park 1925), siendo los inmigrantes quienes se agolpaban en viviendas tugurizadas y hacinadas de barrios centrales. Posteriormente, en las década de los 1940 y 1950 varias investigaciones analizaron los efectos de esta concentración y segregación étnica en clases bajas inmigrantes, destacando el análisis que John Turner realizó a las diferentes etapas que enfrenta este grupo cuando accede a la vivienda (Turner 1968). En el caso de las ciudades chilenas exploradas, estudios también confirman que la población inmigrante despliega trayectorias residenciales y laborales estrechamente ancladas en espacios centrales (Contreras, Ala-Louko y Labbé y 2015, Contreras y Palma 2015, Palma y Labbé 2019). No obstante, la afluencia de un alto número de personas que también busca acceder a la vivienda central transforma estos espacios en lugares de especulación, marcados

por aumentos considerables en el valor del alquiler pese al evidente deterioro del parque habitacional disponible y las condiciones de habitabilidad. Algunos estudios (Arriagada y Jeri 2020) evidencian que el arriendo para familias inmigrantes oscila entre 10,3 a 182 dólares estadounidenses por metro cuadrado, pese a que sus ingresos mensuales estén por debajo del salario mínimo nacional (385,8 dólares estadounidenses). Por otro lado, las ciudades extractivas del norte chileno presentan costos de vida superiores a la media del país, resultando en el gasto entre un 44 y 55 % del ingreso familiar mensual en pago de alquiler (Ministerio de Desarrollo Social y Familia 2017). Así, se observan todos los antecedentes que desencadenarían la exclusión territorial hacia inmigrantes, traspasando las escalas de “el cuerpo, la propiedad de la tierra, el barrio, la ciudad, la nación y la región” (Vigneswaran 2020, 557).

Si bien la gentrificación se comprende como un proceso dinámico, global y multiescalar, dando cuenta del regreso a la ciudad de clases medias-altas y del capital inmobiliario y comercial (Glass 1964, Smith 1979), también cuestiona el rol de los propietarios como agentes causantes de la exclusión y el desplazamiento. Sobre esto último, García-Herrera (1989) desarrolló una amplia línea teórico-empírica contribuyendo a diferenciar propietarios que promueven la circulación del capital, existiendo quienes usan o permiten que su lote sea ocupado por capturadores de renta potencial, además de sujetos que perciben sus inmuebles como reservas de ingresos y/o mecanismo de protección o subsistencia (García-Herrera, 1989; Díaz-Rodríguez et al. 2021). Para ambos casos el resultado es el mismo: restringir y escoger quién podría rentar más con un territorio específico. En América Latina existe consenso al develar la gentrificación como un proceso dominado por agentes con mayor capacidad de pago respecto a grupos preexistentes (Contreras, Lulle y Figueroa 2016). Aquello despliega una serie de transformaciones socioespaciales materializadas en cambios de usos y ocupación de inmuebles y sectores (Glass 1964, García-Herrera 2001, Blanco, Bosoer, y Apaolaza 2014). En este sentido, las mayores controversias de la gentrificación transitan entre dos dimensiones. La primera, referida a la escala del proceso, ya que para algunos se territorializaría exclusivamente en áreas centrales, o bien, en la centralidad de territorios urbanos y/o rurales que producen disputa. Y, segundo, centradas en cómo la llegada de mayores pagadores del suelo produce desplazamiento. Estas dos dimensiones exigen mirar la gentrificación en el tiempo, condición central para definir el potencial riesgo de desplazamiento de ciertos grupos respecto a otros.

Se hace crucial observar el contexto donde el Estado chileno muestra discursos contradictorios respecto a la inmigración. Por un lado, acepta —de forma activa o pasiva— flujos migratorios provenientes de la región latinoamericana y del Caribe que realmente no desea. Con ello, evade su rol en la producción de vivienda transitoria para aquellas víctimas de tráfico, trata, violaciones e incluso, quienes solicitan asilo o refugio. Bajo este contexto, inmigrantes de la región están relegados a un habitar hacinado, encarecido y deteriorado, o bien, a buscar otras alternativas

residenciales<sup>2</sup>. En este escenario, la relación entre gentrificación y migración resulta clave para comprender, en parte, el aumento de asentamientos informales.

En Chile los asentamientos informales, autoconstruidos y/o autogestionados son llamados ‘campamentos’, es decir, «asentamientos precarios de 8 o más hogares que habitan en posesión irregular un terreno, con carencia de al menos 1 de los 3 servicios básicos (electricidad, agua potable y sistema de alcantarillado), y cuyas viviendas conforman una unidad socio territorial definida» (Ministerio de Vivienda y Urbanismo 2019, 7). A la fecha, este concepto encuentra poco consenso dada la diversidad de familias y las heterogéneas condiciones de habitabilidad que muestran este tipo de instalaciones. No obstante, el campamento, asentamiento informal o Territorio Informal se configura transversalmente como una forma de producción y acceso al territorio frente a condiciones estructurales que restringen, limitan y/o dificultan el acceso al suelo y la vivienda para grupos más desfavorecidos. Ampliar la discusión desde el campamento y/o asentamiento informal hacia el Territorio Informal, plantea una mirada multiescalar e integral en la producción de la informalidad.

Por Territorio Informal se entiende “la materialización de la informalidad en diferentes locaciones y escalas, sea áreas centrales, pericentrales y/o periféricas, y ámbitos urbanos y/o rurales” (Contreras y Seguel 2022, 113). En ello, dentro de su amplia construcción conceptual, el Territorio Informal interpela la caracterización tradicional y estática de los campamentos, donde la imbricación de los términos Territorio e Informalidad permite leer y reconocer los diversos asentamientos informales que se edifican actualmente en Chile, así como los motivos que explican el arribo de sus habitantes (Contreras y Seguel 2022). En este contexto, los Territorios Informales establecen un nexo entre gentrificación y desplazamiento, pues acogen habitacionalmente a grupos que están al margen del Estado, incluyendo aquellas familias marginalizadas por la banca privada o por las exigencias monetarias para acceder a una vivienda formal. Por ende, la autoconstrucción y autogestión de los Territorios Informales componen un mecanismo de acceso a la vivienda y al suelo acorde a las necesidades familiares, acogiendo así una diversidad de materialidades, prácticas y formas de ocupar el espacio. Gran parte de estos Territorios se producen masivamente en espacios periféricos, planteando desafíos tanto en espacios centrales hacinados, tugurizados y deteriorados desde donde se originarían procesos de expulsión, desalojo y desplazamiento. Como se ha introducido anteriormente, el tugurio central implica que hogares inmigrantes deban transar entre aspectos característicos del subalquiler, incluyendo el tamaño de una habitación, hacinamiento, insalubridad, falta de privacidad, además del racismo, exclusión y abuso de un mercado de la vivienda y del suelo especulativo. Mientras, los asentamientos informales tienden a configurarse como espacios de resistencia y participación social (Caldeira

---

2 El acceso a la vivienda de inmigrantes entró en crisis a inicios de la pandemia COVID-19, momento donde se impusieron políticas restrictivas a la movilidad en diferentes partes del mundo (Stefoni et al. 2022).

2017, Abufhele 2019), aunque no están exentos de aspectos negativos como la presencia de urbanizadores piratas y agentes privados especuladores periféricos.

### **Condiciones estructurales de la conformación de asentamientos periféricos autogestionados**

Diferentes condiciones estructurales explicarían el comportamiento restrictivo del mercado del suelo y la vivienda, responsable de exponer a grupos más vulnerables hacia el desplazamiento. En teoría, el desplazamiento se asocia a la movilidad residencial (Blanco y Apaolaza 2016), ocurrida como un movimiento «inmediato o lento, directo o prospectivo» (Marcuse 2015, 1264) que sucede con el tiempo y se explica por diferentes causas, incluyendo la renovación de espacios centrales, construcción de edificios nuevos para mayores pagadores del suelo, la recuperación de un inmueble con fines comerciales, entre otros. Por otro lado, el desalojo contempla el abuso de la fuerza física y/o la intimidación para impulsar la expulsión de personas y familias que habitan un territorio, siendo un proceso generalmente liderado por instituciones públicas o privadas (Naciones Unidas 2014). El desalojo, a diferencia del desplazamiento, usualmente se asocia a la consecuencia de tomarse un inmueble o un lote de propiedad pública o privada. Mientras, el desplazamiento generalmente está asociado a una menor capacidad de pago de grupos más vulnerables. Asimismo, su diferencia también subyace en los actores involucrados. Un desplazamiento puede ser impulsado por agentes inmobiliarios, constructoras, pequeños o medianos propietarios, y/o gobiernos locales, centrales o regionales. En cambio, un desalojo puede ser solicitado por estos mismos actores, aunque al momento de gestionar y ejecutarlo se incorpora el rol de los tribunales de justicia y las fuerzas policiales que finalmente expulsan a la población desde un terreno o inmueble.

En este apartado se identifican al menos cinco condiciones estructurales que podrían explicar la relación entre gentrificación y el aumento de asentamientos informales, campamentos o Territorios Informales en general en las ciudades chilenas exploradas. Primero, se debe considerar que el mercado de la vivienda y la disponibilidad de suelo es altamente dependiente del comportamiento del cobre y/o de actividades extractivas, en tanto demandan suelo urbano para la construcción de viviendas enfocadas hacia mayores pagadores del suelo, quienes no son necesariamente residentes permanentes. En el caso específico de la ciudad-región de Antofagasta, Vergara (2017) sostiene que el comportamiento del precio del cobre generaría inflación de precios en el mercado del suelo y de la vivienda, explicando el acceso restrictivo al alquiler y/o subalquiler en el centro, pericentro e incluso la periferia de territorios extractivos. Segundo, dicha inflación de precios es sustentada específicamente en los *commuters*, es decir, trabajadores de la minería que invierten en una propiedad en las ciudades de estudio, mientras habitan permanentemente en otros territorios dentro de Chile (Aroca y Atienza 2008). Tercero, Iquique y Antofagasta configuran dos ciudades donde la recuperación de inmuebles y barrios centrales no ha sido objeto de una política ni de un plan de renovación urbana por, al menos,

cuarenta años. En ambas ciudades, los instrumentos de planificación vigentes apoyan la suburbanización residencial, comercial e industrial, por sobre la recuperación de inmuebles históricos, muchos de los cuales están subalquilados, hacinados, deteriorados y/o tugurizados. Así, gran parte de los cambios urbanos se producen en el borde costero de ambos espacios, donde la lucrativa construcción de edificios en altura apela a un mejor pagador del suelo, especialmente rentista (Contreras y Seguel 2022).

Una cuarta condición estructural sintetiza cómo el aumento de campamentos se explica por varias razones interrelacionadas. Como se ha señalado anteriormente, una de ellas son las restricciones por precios, condiciones de habitabilidad y control al interior de inmuebles hacinados. En ambas ciudades se consolida un mercado informal de alquiler y subalquiler cuyos administradores no se responsabilizan por mantener condiciones de habitabilidad adecuadas. No se hacen cargo de mejorar las techumbres y el aislamiento, entre otras exigencias habituales en el mercado del alquiler formal. El subarriendo implica en todo Chile, y en especial en estas ciudades, la intensificación del uso, la mayor ocupación de la vivienda, la coexistencia de usos comerciales, industriales y residenciales en espacios pequeños, al interior de viviendas antiguas. El subarriendo promedio de una habitación de 8 m<sup>2</sup> puede costar 174 dólares mensuales. Según Montoya (2018) esto sería resultado de las barreras intrínsecas de las ciudades minero-extractivas, cuya frontera de la riqueza define a qué tipo de ciudad se accede según la capacidad de pago de las personas. Al respecto, incluso algunos edificios de departamentos en altura están siendo subdivididos, acogiendo una demanda residencial profesional y técnica con movilidad social descendente, donde la condición de inmigrante y las restricciones para convalidar títulos, retardan la tramitación de su regulación administrativa. Tal como ocurre en las viviendas centrales tugurizadas, esta condición de subalquiler no implica un ente regulador que sancione y/o garantice condiciones de habitabilidad mínimas para cualquier subarrendatario.

A lo anterior, se suma el aumento de la demanda habitacional. A nivel nacional se estima un déficit aproximado de 650 mil viviendas (Déficit Cero 2022), donde la ciudad de Iquique requiere casi 23 mil unidades (Cámara Chilena de la Construcción 2020). Situación similar sucede en la ciudad minero-extractiva de Antofagasta, territorio donde el déficit habitacional se ha incrementado en un 21 %, pasando de una demanda de 21 mil viviendas en 2014 a casi 25 mil el año 2020 (Cámara Chilena de la Construcción 2020). Con esto, el déficit habitacional en ambas ciudades está directamente relacionado con el incremento de hogares allegados, la ralentización en la entrega de viviendas de interés social y la limitación de acceso a créditos hipotecarios, entre otras razones. Finalmente, una quinta condición estructural cuestiona la vigencia de instrumentos de planificación y su naturaleza. Si bien Antofagasta tiene una normativa urbana actualizada, nos podemos cuestionar para quién se planifica y en qué condiciones se introducen modificaciones a los reglamentos, pues a la fecha se estimula la edificación en altura y la construcción de condominios

cerrados para grupos con mayores ingresos, y también para trabajadores de actividades mineras. En el caso de Iquique la normativa urbana es de 1981, aunque está en proceso de actualización. Pese a ello, la suburbanización para grupos de mayores ingresos también es parte de sus propósitos, además de consolidar nuevas centralidades con hoteles de lujo y oficinas en torno al borde costero. En síntesis, ambas ciudades muestran cómo se estimula la construcción de nuevas edificaciones por sobre la recuperación de inmuebles deteriorados, mayormente ocupados por familias inmigrantes o clases medias chilenas empobrecidas.

### **Iquique y Antofagasta como territorios de exploración**

La Figura 1 presenta las dos ciudades investigadas. En color rosa degradado se presenta el área de mayor a menor concentración de oferta informal de vivienda, cruzada en puntos negros con la localización de campamentos y/o asentamientos informales. A dichos territorios se suman las viviendas tugurizadas en subarriendo, ubicadas preferentemente en el centro y norte de las ciudades, indicadas con círculos blancos incluyendo un punto negro en su centro.

La ciudad intermedia de Iquique, capital de la región de Tarapacá, alberga casi 230 mil habitantes (INE 2023). Su ubicación próxima al Océano Pacífico, sumado a infraestructura como el puerto y la Zona Franca (ZOFRI), le posiciona como centro logístico de una intensa actividad comercial-productiva, dada la exportación de hortalizas desde valles interiores, la gran minería del cobre emprendida por la minera Collahuasi, y la industria pesquera. Con ello, su atracción laboral tiene fuertes impactos en la distribución socioespacial y polarización de su población (Figueroa y Fuentes 2009). Los grupos de mayores ingresos se emplazan en el borde costero y la zona sur (Figura 1), mientras, los grupos de menores ingresos se asientan en el sector norte y oriente de la ciudad, incluyendo espacios deteriorados del centro y pericentro donde se concentra la oferta de arriendo informal. A lo anterior se suma el aumento de asentamientos informales, ubicados en la zona norte y suroriente. Destaca Laguna Verde, campamento o Territorio Informal de mayor tamaño dentro de la ciudad, concentrando aproximadamente 1 150 familias migrantes e inmigrantes (TECHO 2023), siendo familias expuestas a reiterados incendios por la ligera materialidad de sus viviendas.

Por otro lado, en la ciudad minero-extractiva de Antofagasta habitan 441 mil habitantes (INE 2023). Es capital homónima de la región con mayor aporte al PIB en el sector minero chileno (Banco Central de Chile 2020), albergando servicios para la minería, cuya industria ha intervenido en la construcción de equipamiento para operar, incluyendo el puerto y la línea del ferrocarril (Figueroa y Contreras 2009, Thodes 2016). La actividad minero-extractiva le convierte en un territorio de alta concentración de migrantes internos e inmigrantes internacionales (Aroca y Atienza 2008, Thodes 2016). No obstante, esta condición productiva y acaudalada no tiene correlato espacial, pues Antofagasta está marcada por un desarrollo urbano fragmentado y desigual, donde grupos de mayores ingresos se emplazan en la zona

sur, mientras grupos de menores ingresos se asientan en el resto de la ciudad (Contreras, Neville y González 2019), incluyendo el área central y oriente donde se oferta la mayoría de los arriendos informales (Figura 1). Antofagasta también es uno de los territorios con mayor crecimiento de asentamientos informales dentro de Chile. A la fecha casi 7 500 familias residen en cerca de 99 campamentos, mayoritariamente concentrados en el borde oriental (TECHO 2023) (Figura 1), cuya extensión latitudinal abarca aproximadamente 15 kilómetros entre las zonas norte y centro sur. En su agrupación destacan tres macro campamentos (1) Los Arenales compuesto por 7 campamentos que albergan a 1 038 familias y una vasta organización territorial (Vergara 2021); (2) Balmaceda con 23 campamentos que albergan a 1 350 familias; y (3) Villa Constancia Nueva 2 que alberga aproximadamente 25 campamentos y 1 600 familias (TECHO 2023) (Figura 1b).

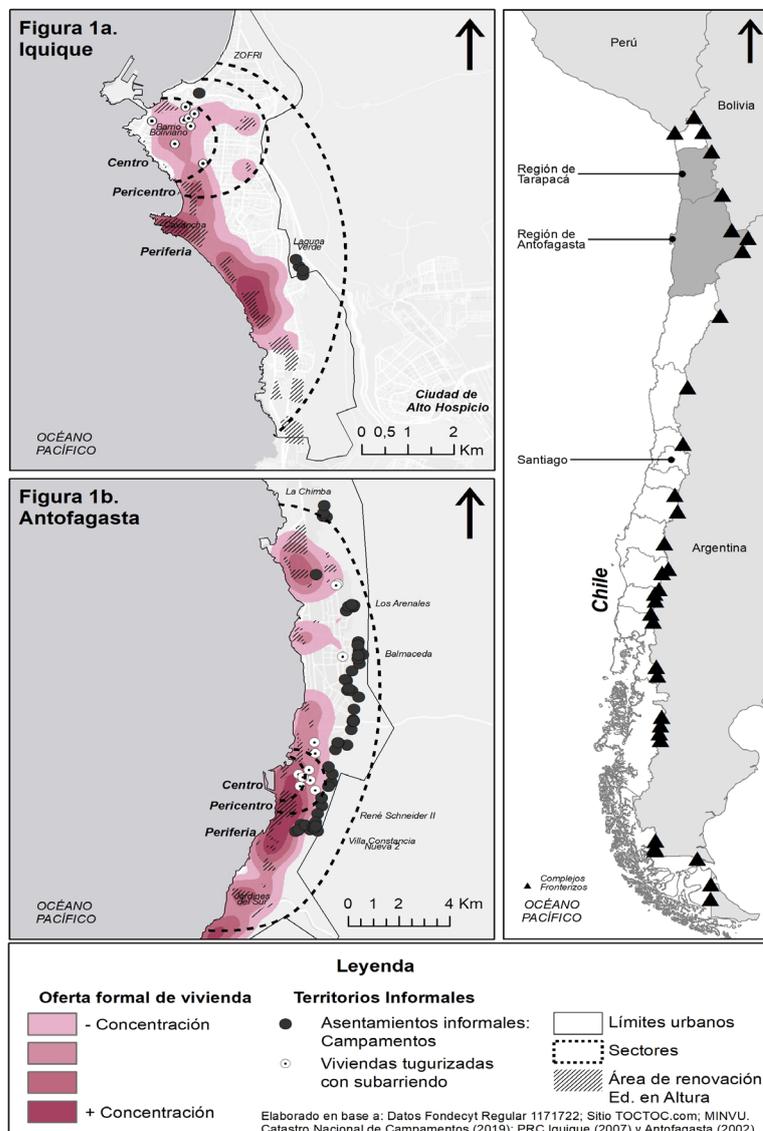


Figura 1. Ciudades intermedias de Iquique y Antofagasta. Fuente: Autoras a partir de Catastro de Campamentos (2019) y trabajo de campo.

Antofagasta presenta la misma lógica territorial de Iquique. La oferta formal de vivienda toma una mayor connotación desde la zona centro hacia el sur de la ciudad (Figura 1), siendo espacios con una alta disposición de servicios y accesibilidad y con mayor concentración de clases altas y medias-altas, algunas vinculadas a actividades mineras. Al contrario, los Territorios Informales surgen en dirección opuesta, con viviendas tugurizadas emplazadas desde el centro hacia el nororiente de la ciudad, mientras los asentamientos informales se emplazan en el borde oriental por las cinco condiciones estructurales descritas en el apartado previo.

## **Gentrificación e inmigración en ciudades del Norte chileno**

La relación entre gentrificación e inmigración devela brechas asociada a tres dimensiones interrelacionadas: (i) Desregulación del mercado de suelo y vivienda; (ii) Políticas Públicas e Instrumentos de Planificación urbana como motores de la producción de Territorios Informales; y (iii) Desprotección frente a amplios procesos de desplazamiento y desalojo.

### **(i) Desregulación del mercado de suelo y de vivienda hacia la producción del Territorio Informal**

Al profundizar el análisis sobre la desregulación del mercado del suelo y la vivienda en ambas ciudades, se evidencian rasgos generales de gentrificación en vínculo con la producción de Territorios Informales. Parte del proceso de recuperación del borde costero en barrios centrales y pericentrales de Iquique y Antofagasta se asocian a normas urbanas desreguladas y/o reguladas en favor de procesos de densificación y mayor captura de rentas por parte de empresas inmobiliarias. Esta oferta inmobiliaria tiene como principal objetivo a familias o individuos que trabajan en el sector minero o en actividades terciarias asociadas a la minería. Dicha estrategia sería un «mecanismo elemental para brindar legitimidad al conjunto de políticas neoliberales» (Casgrain y Janoschka 2013, 21), resaltando y fortaleciendo la asimetría de poderes en la pugna por la renta del suelo (Janoschka, Sequera y Salinas 2014). Tal legitimidad también podría explicar la ralentización de proyectos habitacionales de interés social para hogares vulnerables en ambas ciudades. El Estado tiene dificultades para producir vivienda para grupos con menor capacidad de pago en terrenos de propiedad fiscal e, incluso, en espacios que hoy son ocupados por las fuerzas armadas.

Al intentar territorializar la gentrificación se esquematiza cómo la renta potencial de sitios centrales y pericentrales impulsaría posibles procesos de desplazamiento desde inmuebles hacinados y tugurizados, así como el desalojo inminente de grupos vulnerables que toman terrenos o que ocupan espacios públicos altamente transitados para vivir. Esto último fue evidente en ambas ciudades durante los años 2020 y 2022, donde en medio de la pandemia de COVID-19 ocurrió una crisis migratoria marcada por el ingreso constante de familias inmigrantes por pa-

sos no habilitados en proximidad a complejos transfronterizos nortinos. Parte de la producción de Territorios Informales está asociada a estos grupos. Como muestra la Figura 2, nuestros hallazgos dan cuenta de la fuerte relación entre espacios de inversión y desinversión. Tal como sostuvo Neil Smith, la frontera urbana representa una «línea que divide las zonas del paisaje urbano en las que se desinvierte, de aquellas que se reinvierte» (Smith 2012, 296). Esas líneas son observables en el precio de suelo y la presencia de Territorios Informales en áreas centrales y pericentrales de Iquique y Antofagasta, donde son las propias normas urbanas las que favorecen una inversión considerable de capital, mientras desprotege inmuebles patrimoniales significativos de las dos ciudades. Siguiendo nuevamente a Smith, en términos teóricos «la desinversión supone la retirada total o relativa del capital del entorno construido. La reinversión implica el retorno del capital a los paisajes y a las estructuras que habían experimentado previamente la desinversión» (Smith 2012, 296). Parte de estas transformaciones caracterizan a las ciudades de estudio. En específico, Vergara (2017) sostiene que la vivienda en territorios mineros como la ciudad de Antofagasta constituye un activo de inversión o un bien financiarizado, siendo una estrategia especulativa para rentar o vender. En ello, los *commuters* de la minería juegan un rol clave, al percibir la vivienda como mercancía, especialmente en su oferta y demanda. En consecuencia, la mercantilización de la vivienda impacta fuertemente en su disponibilidad y valor, generando graves consecuencias en la producción de viviendas de interés social para grupos más desfavorecidos en estos dos territorios.

En síntesis, la presencia de mercados inmobiliarios en áreas centrales y pericentrales con inversión de capitales nacionales e internacionales finalmente capturan la renta potencial de sitios bien localizados y/o con normativas urbanas flexibles. Aquello aumenta la plusvalía de los barrios, generando evidentes disputas entre diferentes actores (Schlack y Turnbull 2021) (Figura 2). Por otro lado, las actividades mineras vinculadas a ambas ciudades producen inversiones que atraen otras infraestructuras de valor añadido, incluyendo equipamiento de lujo, desalinizadoras o centrales eléctricas. Al respecto, es clave destacar los planteamientos de Casgrain y Janoschka (2013) para considerar el rol de los conceptos utilizados, en tanto, «términos como la rehabilitación, renovación o revitalización urbana esconden detrás de un discurso eufemístico la creciente mercantilización de las ciudades y la perpetuación territorial de las diferencias sociales» (p. 21). Así, cabe cuestionar cómo los instrumentos que regulan las dos ciudades apuntan realmente a reducir la desigualdad, a fomentar la recuperación de inmuebles bien ubicados en el centro, o a atender la tugurización y la pobreza enquistada en algunas partes del centro y pericentro de Antofagasta e Iquique.

Por ende, parte del vínculo entre gentrificación y la presencia de Territorios Informales se explicaría por las inversiones que se producen en territorios minero-extractivos; por las políticas que deciden dónde ubicar ciertos usos de suelo; y por las restricciones para producir vivienda de interés social u otras intervenciones

estatales en suelos con mayor renta potencial. Frente a las ventajas territoriales de ciertos sectores por sobre otros, emergen luchas por el espacio, condición que explica la ubicación de asentamientos informales chilenos sobre zonas de menor valor, incluyendo antiguos vertederos y zonas contaminadas o con presencia de desechos peligrosos (Contreras y Seguel 2022) (Figura 2). Esto implica, diversos grados de desigualdad entre las áreas centrales/pericentrales y la periferia donde se localiza un mayor número de asentamientos o Territorios Informales.

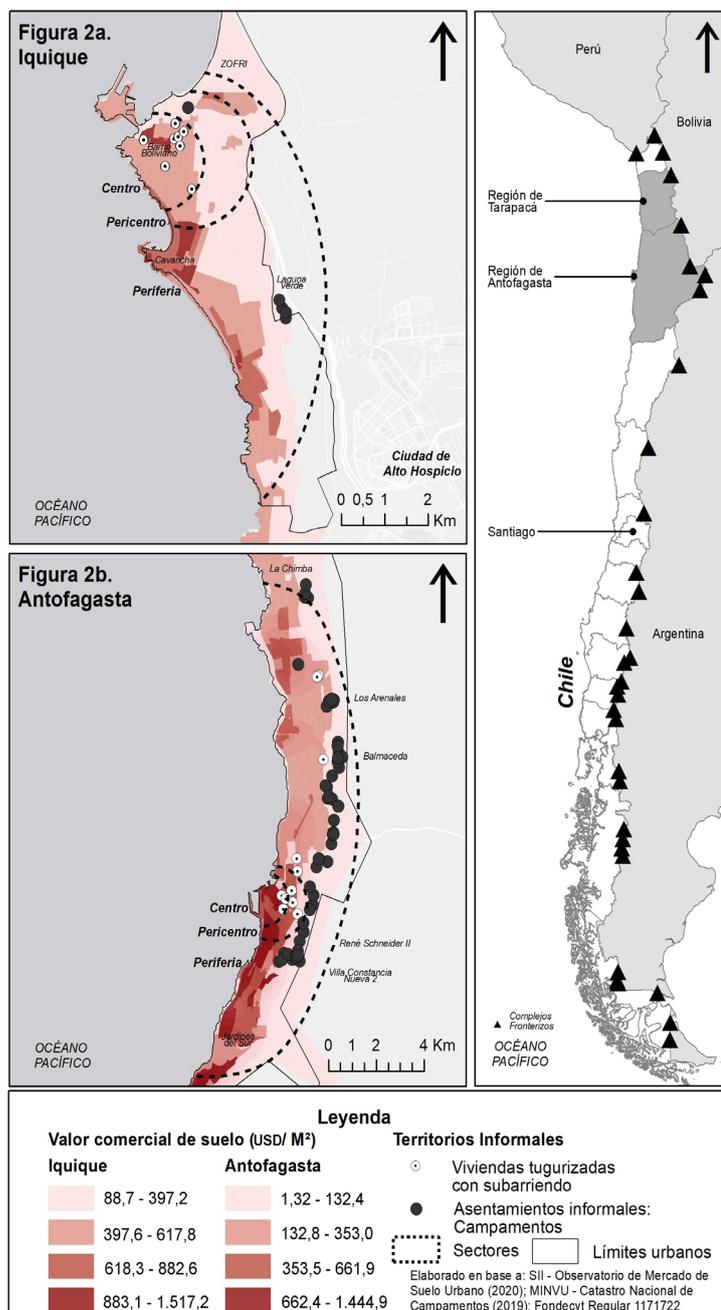


Figura 2. Precios de suelo y Territorios Informales en Iquique y Antofagasta.

Fuente: Elaboración propia.

<b>Dimensión/Ciudad</b>	<b>Ciudad de Iquique</b>	<b>Ciudad de Antofagasta</b>
<b>Tipo de ciudad promovida</b>	Suburbanización como opción para acceder a nuevo suelo disponible. Densificación y revalorización del borde costero para grupos mejores pagadores del suelo. Construcciones en altura en el centro de la ciudad a manos de empresas y constructoras privadas, con vínculo con el sector minero.	
<b>Normativa urbana vigente</b>	Plan Regulador Comunal vigente desde 1981 (41 años de antigüedad). A la fecha se construyen diferentes alternativas para actualizar la normativa.	Plan Regulador Comunal vigente desde 2002 (20 años de antigüedad). Ha sido actualizado de forma parcial y ajustada a modificaciones que favorecen la densificación para mejores pagadores del suelo.
<b>Otros instrumentos de planificación intervinientes (normativos o indicativos)</b>	Planes Seccionales, Borde Costero y Periferia Sur	Planes Seccionales, Expansión de periferias Norte y Sur Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero Plan Maestro CREO Antofagasta (indicativo)
<b>Actores públicos intervinientes</b>	Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS) Gobierno Regional (GORE) Consejo Regional (CORE) Municipalidad de Iquique	SERVIU GORE Municipalidad de Antofagasta
<b>Actores privados intervinientes</b>	Cámara Chilena de la Construcción Minera Collahuasi (Anglo American) Inmobiliarias	CREO Antofagasta (Minera Escondida, BHP Billiton) Cámara Chilena de la Construcción Asociación de inmobiliarias CODELCO (Corporación del Cobre Chile) Empresas Eléctricas (TRANSELEC) Empresas Sanitarias (Aguas Antofagasta)
<b>Programas de intervención en campamentos</b>	Programa de Acción en Campamentos (Alcance regional, Ministerio de Vivienda, MINVU y FOSIS) [Vigente a la fecha]	Plan de Superación de Campamentos (Alcance regional, GORE) [Finalizado]
<b>ONGs en apoyo a asentamientos informales</b>	Techo Chile AMPRO (Asamblea Abierta de migrantes y promigrantes de Tarapacá)	Movimiento por la vivienda digna Fractal Techo Chile Fundación Recrea Servicio Jesuita Migrante Fundación para la Superación de la Pobreza
<b>Percepción sobre asentamientos informales</b>	El gobierno local (municipio) reconoce el aumento de asentamientos y el riesgo al que se exponen debido a su localización (incendios y aluviones). Sin embargo, no es un problema que les corresponda solucionar.	El gobierno local (municipio) sostiene que los campamentos no son de su responsabilidad, sino del gobierno central y regional.

**Cuadro 1. Modelos de operación urbana de las ciudades de estudio.**

Fuente: Elaboración propia desde entrevistas a líderes comunitarios, comité de viviendas, actores públicos y privados, y revisión normativa.

## (ii) Políticas Públicas y desregulación urbana como motores de la producción de Territorios Informales

En las ciudades minero-extractivas, los procesos de reinversión y desinversión estarían dominados por un desacople entre la Política Urbana Nacional y los instrumentos de regulación local. Estos buscan promover un modelo de reurbanización que descansa exclusivamente en la construcción de edificaciones en altura, en pleno borde costero o en torno a barrios centrales y pericentrales bien valorizados. Estos territorios están representados por sucesivos gobiernos locales que están al servicio de la industria inmobiliaria y de la economía minero-extractiva. Por esto no proponen planes de recuperación del centro que incorporen a antiguos residentes; o que debatan cómo se protegerá la vida cotidiana de antiguas clases medias o qué respuesta en materia de política habitacional atendería el deterioro de inmuebles antiguos hacinados y tugurizados. Esa misma ambivalencia favorece una alta valorización y consecutivos procesos de especulación del precio del suelo, influyendo consiguientemente el valor del alquiler y subalquiler. Ahora bien, en el norte chileno no ha penetrado la política rápida de gentrificación (Peck 2010), ni las inversiones inmobiliarias que venden la idea de proyectos creativos, dado que su demanda principal o los mejores pagadores del suelo son *commuters* que no aspiran a radicarse en las ciudades de estudio (Aroca 2009, Rodrigo y Atienza 2014).

Conjuntamente, ese mismo desacople explica la desregulación normativa a favor de inversiones inmobiliarias y/o comerciales. Hasta el año pasado, los gobiernos locales no tenían discursos claros respecto a cómo gestionar la recuperación de inmuebles tugurizados de áreas centrales y pericentrales, en tanto, sus proyectos urbanos promueven la suburbanización. Como nos señaló un entrevistado en las ciudades de estudio: «¡Obviamente el mercado se regula solo en función de los actores que están regulando el mercado!», evidenciando el sistema donde el Estado se mantiene obedientemente al margen. Para develar con mayor profundidad lo anterior, se elaboró el Cuadro 1 que sintetiza el tipo de ciudad que configura este modelo, los instrumentos de planificación que la determinan, los diferentes actores que han sido partícipes y cómo su accionar directo y/o indirecto ha definido que existan asentamientos informales.

El cuadro 1 da cuenta de que la gestión público-privada prioriza un modelo de ciudad en constante expansión, donde la atención se dirige hacia las periferias y un borde costero regularizado, principalmente a través de la densificación que capta una demanda residencial transitoria, vinculada al sector minero, o bien, a inversionistas que arriendan los inmuebles dada sus ventajas de localización. Debido a la misma lógica que favorece la suburbanización, barrios centrales y pericentrales tienden al abandono, deterioro y tugurización. Sin embargo, y de manera contradictoria, esto permite su dinamización con la consolidación de un histórico mercado informal de la vivienda, liderado por especuladores, administradores y propietarios con o sin residencia en el lugar (Contreras y Seguel 2022). Pese a ello, una de sus dimensiones críticas es la consolidación de una informalidad especulativa, racista y

excluyente, tal como sucede con el mercado formal, aunque sometiendo a mayores riesgos para los grupos vulnerables, especialmente mujeres, mujeres madres inmigrantes y mujeres madres inmigrantes afrodescendientes.

Por otro lado, el Cuadro 1 también confirma que la obsolescencia de los instrumentos de planificación se ha configurado como herramienta de abuso y descontrol del mercado inmobiliario y comercial dispuesto a pagar más por el metro cuadrado. En este sentido, las normativas locales de ambas ciudades son responsables de incentivar procesos de suburbanización por sobre la reurbanización, generando un escenario propicio para la gentrificación, pues la consecutiva y excesiva especulación del suelo periférico, favorece la recirculación del capital hacia el centro de la ciudad, materializada en la demolición de tugurios, el riesgo de incendio de inmuebles antiguos no reconvertidos, y la posterior edificación de nuevas obras. En las dos ciudades observamos que un resultado fue el desplazamiento de inmigrantes de bajos ingresos con redes sociales débiles o inexistentes, y también de numerosas familias chilenas que se desplazaron voluntariamente a partir de la venta de sus antiguos inmuebles. El barrio de El Morro ubicado en pleno casco histórico de Iquique (Figura 1) es representativo de dicho proceso, en tanto antiguos pescadores y viejos residentes, han sido mayoritariamente desplazados por el arribo de nuevas inversiones inmobiliarias en altura. Todo esto en un contexto de movilidad social en descenso de mucho de los trabajadores entrevistados desde hace cinco años. El trabajo de campo ha develado que ha sido menor el número de familias del barrio que ha permanecido o comprado una vivienda multifamiliar dentro de estos nuevos edificios.

Debido a la existencia de precios inalcanzables para acceder a la vivienda, familias vulnerables comienzan la construcción de asentamientos informales en espacios pericentrales y/o periféricos. En ambas ciudades, los terrenos ocupados están bajo constante vigilancia de agentes inmobiliarios. Por esto, el despliegue de programas gubernamentales ha buscado relocalizar a la población a través de desplazamientos planificados o desalojos forzosos. En específico, en Antofagasta el Gobierno Regional (GORE) lideró el *Plan de Superación de Campamentos* junto a empresas mineras y organizaciones no gubernamentales (ONG's) entre los años 2015 a 2018. Dicho plan se orientaba a entregar soluciones habitacionales a familias que cumplieran con reglas establecidas por el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), incluyendo: agruparse en comités de vivienda; definir legalmente a un responsable de cada grupo; además de construir un protocolo de buena convivencia, ya que buscaba fortalecer las organizaciones sociales. No obstante, parte de las y los líderes comunitarios que participaron de este proceso fallido sostienen que estaban obligados a informar al Gobierno Regional de cualquier evento ocurrido dentro de los campamentos, implicando una vigilancia excesiva a sus pares. Dentro de las consecuencias del supuesto *Plan de Superación de Campamentos* se registra una ruptura del diálogo entre algunos líderes, e incluso, dicho plan exacerbó el nacionalismo y el racismo hacia comunidades y dirigencias inmigrantes afrodescendientes. Final-

mente, el Plan fue incapaz de proporcionar soluciones habitacionales en los plazos establecidos y controlar el crecimiento de los campamentos, que al 2023 superan las 7 500 familias residentes.

En Iquique desde el año 2021 se desarrolla el programa *Acción en Campamentos*, iniciativa desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS), cuyo propósito era lograr el cierre de algunos campamentos, emprendiendo una serie de etapas de capacitación e información de los procesos de postulación para acceder a viviendas formales. Sin embargo, todas las personas entrevistadas manifestaron barreras a tal postulación, destacando: exigencias de cumplir con la condición administrativa de permanencia definitiva y/o contar con un DNI o carnet de identidad. Lo anterior resultó complejo dada las dificultades del proceso de tramitación de permanencias en Chile, la inadecuada comprensión del tipo de beneficio al que pueden postular familias inmigrantes y los criterios de selección; falta de acceso a información o brecha digital, además de disconformidad con las soluciones habitacionales. Al igual que el *Plan de Superación de Campamentos* de Antofagasta, en Iquique el nacionalismo y el racismo se manifestó al marcar fronteras entre quienes tienen derecho, o no, a subsidios y apoyo del Estado. Lo anterior se vio incrementado ampliamente en el contexto de crisis migratoria y pandémica desde el año 2020.

### (iii) **Desprotección frente a amplios procesos de desplazamiento y desalojo**

El auge minero proyectó una imagen de oportunidad, estabilidad y mejores condiciones de vida en casi todo el norte del país. Fue así como, desde finales del 2000, Chile se consolida como territorio atractor de población en Latinoamérica y el Caribe. Los últimos Censos de Población demuestran que al año 2002 habitaban en Chile casi 185 mil inmigrantes, cifra que al año 2021 aumentó a 1,4 millones de personas, comprobando la consolidación del país en su atracción migratoria (INE-SER-MIG 2022). Iquique y Antofagasta muestran patrones similares en cuanto al arribo de población, mientras existe una cantidad menor de personas que salen o emigran desde sectores específicos de cada ciudad.

La Figura 3 territorializa los espacios de salida de población (emigrantes) en color azul degradado y espacializa las áreas de arribo de personas extranjeras (inmigrantes) en color anaranjado degradado. En Iquique se observa un relativo equilibrio entre quienes salen y llegan, no obstante, su diferencia radica en que más del 65 % de las familias que salen del centro y pericentro de la ciudad son migrantes internos nacidos en Chile, especialmente provenientes de hogares de ingresos bajos y muy bajos. En los mismos sitios arriba un mayor número de inmigrantes de la región latinoamericana y del Caribe, mayoritariamente ocupados en trabajos informales, habitando en residencias en subalquiler y con condiciones socioeconómicas inferiores o similares a las familias que emigraron. En otras manzanas, las familias migrantes internas fueron desplazadas por mayores pagadores del suelo, especialmente comerciantes bolivianos transfronterizos que invierten en hosterías y equi-

pamiento para otros connacionales. Estos serían gentrificadores no residentes, pues habitan mayoritariamente en zonas residenciales de altos ingresos en La Paz o Santa Cruz, Bolivia.

En Antofagasta ocurre un fenómeno similar al descrito en Iquique, aunque la emigración de familias chilenas se produce desde barrios históricos del norte, centro, pericentro y borde oriental de la ciudad, sector donde existe una mayor concentración de asentamientos o Territorios Informales, representados con puntos negros en la Figura 3. Estos últimos se configuran como espacios de recepción de inmigrantes, por ello las figuras de inmigración muestran una dispersión de las zonas residenciales donde arriban y habitan.

Aquello no visible en la Figura 3 refiere a la complejidad de los procesos de racialización y desalojo en las dos ciudades de estudio. En el caso de Antofagasta, fue la propia autoridad local quien se refirió de manera racista y misógina hacia mujeres colombianas residentes en diferentes partes de la ciudad. Situación similar sucede en Iquique, donde diferentes manifestaciones ciudadanas han ocurrido para proferir frases racistas, principalmente dirigidas hacia familias de origen venezolano, muchas de las cuales ingresaron por pasos no habilitados y habitan en espacios públicos, incluyendo playas, plazas o algunas calles de la ciudad frente a la incapacidad del Estado de entregar una solución habitacional temporal, que tenga en su centro el derecho a la vivienda para cualquier ser humano.

Ambos territorios, están inmersos en discursos gubernamentales basados en la criminalización hacia determinadas nacionalidades (colombiana y venezolana) y a espacios como campamentos o asentamientos informales, observado especialmente durante el gobierno de Sebastián Piñera (2018-2022). En este escenario se han desarrollado innumerables desalojos, los cuales son impulsados bajo argumentos como la situación de tenencia y acceso irregular a servicios básicos y, finalmente, la presencia de riesgos naturales derivados de su ubicación particular. Una residente interpela esta situación:

*«Es cierto que es muy peligroso vivir con un deslizamiento de rocas y tenemos problemas (...) Pero es tan peligroso vivir en el cerro, como también es vivir a la orilla del mar, porque ahí están todas las constructoras haciendo millones de casas, hermosas. para la gente que tiene posibilidad y ¿por qué no a nosotros que vivimos acá? Entonces ese tema del doble discurso y el tema de desigualdad.»* (Mujer, migrante peruana, residente de asentamientos informales, Antofagasta)

La mayoría de los desalojos visibilizan el rol de las mujeres como sujetas productivas y reproductivas que no solo lideran la lucha por acceder a viviendas dignas, sino que denuncian la latencia de desplazamientos en zonas centrales deterioradas. Sus mecanismos de resistencia reflejan la forma como el Estado comprende el territorio y su producción, donde asume antinomias entre legalidad-ilegalidad, formalidad-informalidad y/o regularidad-irregularidad en el marco del acceso al espacio urbano (Canestraro 2013, Rolnik 2017). Lo anterior nos permite comprender la gentrificación como fenómeno político y de dominación (Casgrain y Janoschka 2013), pues la formación de Territorios Informales es finalmente una respuesta al desplazamiento, al desalojo y a la ausencia de viviendas formales que favorezcan la

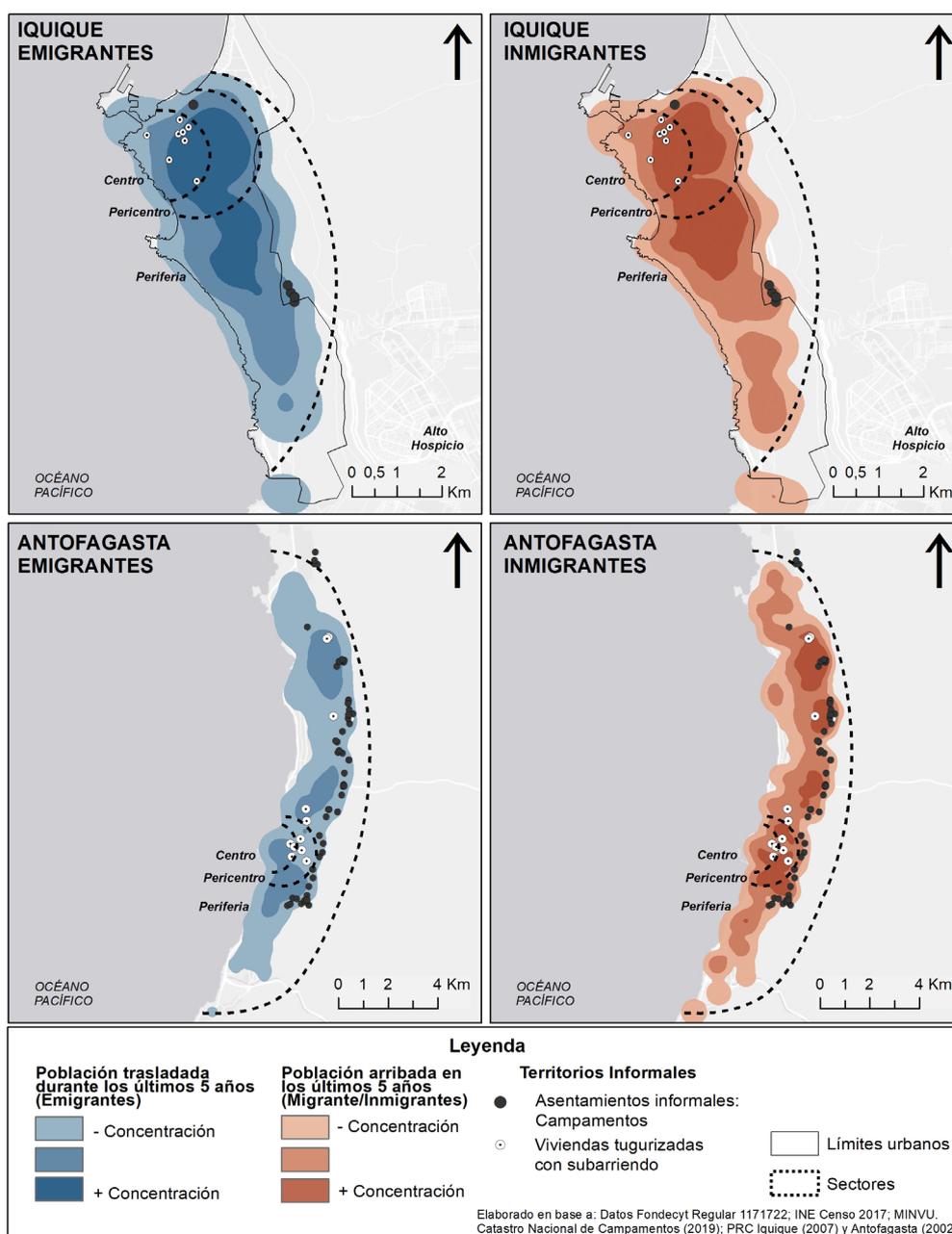


Figura 3. Inmigración y emigración de población en las ciudades de estudio.

Fuente: Elaboración propia.

vida de los hogares más vulnerables. Parte de las políticas urbanas que han transformado las ciudades han convertido a sus residentes en meros consumidores. Con ello, todas las entrevistadas y entrevistados declaran que no tienen ingresos suficientes para pagar un alquiler o subalquiler en ciudades marcadas por la actividad minera o comercial. Por esto, muchos entrevistados han pagado entre 604 y 5 440 dólares estadounidenses por terrenos informales que oscilan entre 70 a 400 m<sup>2</sup>. Sin embargo, entrevistadas y entrevistados reconocen incluso que habitar un Territorio Informal periférico resulta atractivo para agentes inmobiliarios, quienes se ven interesados en construir viviendas para grupos de mayores ingresos en los mismos terrenos ocupados. Así lo indica una mujer de Antofagasta:

*«Llegamos acá, porque la vivienda que nos dio el Estado quedaba lejos. Ahora, nosotros vivimos mirando el mar. Esto no se paga en cualquier parte. Acá estamos en la parte de los ricos de Antofagasta. Si usted mira acá parte el barrio alto de Antofagasta.»* (Mujer migrante interna, residente de asentamientos informales, Antofagasta)

El Territorio Informal es producido por familias desalojadas y/o desplazadas por procesos de gentrificación o marginalización del acceso a la vivienda. Muchos de ellos son *outsiders*, es decir, grupos que no tienen una posición privilegiada y que están insertos en un proceso de subordinación habitacional y social. Con esto, ni las autoridades ni las políticas públicas responden a las demandas de los *outsiders* hacia una ubicación que apele a la justicia espacial y social.

*«Yo llegué el año 96 y resulta que hasta ahora estoy acá. Fui presidenta [del comité de vivienda] hace ocho años, se fue gente. Yo no me quería ir, porque las viviendas que daban no me gustaban. Creyendo que nos iban a dar solución acá [en Iquique] nos quedamos muchos vecinos, que todavía estamos con el problema de la vivienda.»* (Mujer migrante interna, residente de asentamientos informales, Iquique)

*«Cuando vino [un político] acá a hablar de los conjuntos habitacionales que va a hacer, yo le dije “seguimos siendo los sin casa, ¿usted se iría a vivir allá, a esa casa que está construyendo?” Y se queda callado. Porque obviamente es más fácil visualizar la vulnerabilidad de afuera. Las leyes están hechas para ejecutarlas, pero ¿hasta qué punto nos sirven?»* (Mujer migrante peruana, residente de asentamientos informales, Antofagasta)

Por ende, la gentrificación en vínculo con Territorios Informales refleja el encuentro entre espacios de inversión y desinversión, aunque también devela la tesis de la conquista, pues muchas familias que toman un terreno reivindican la autogestión como alternativa de producción de territorio, siendo una estrategia histórica de algunas familias.

*«Nosotras nos tomamos este lugar, porque mi familia se tomó dos manzanas en otra época. Hay una historia familiar que explica por qué necesitamos nosotras hacer la ciudad.»* (Mujer migrante interna, residente de asentamiento informal, Antofagasta).

Los relatos anteriores presentan la importancia del liderazgo de mujeres, quienes han sufrido y enfrentado numerosos desalojos en Iquique y Antofagasta. Ellas son líderes capaces de reconocer las estrategias políticas del Estado y sus instituciones, así como actores políticos que piensan en utilizar la fuerza y masividad de los campamentos en beneficio propio.

*«Siempre va a haber obstáculos (...) pero nosotros como campamento, como directiva, no podemos estar vinculados a la política, pero que dentro de una política te impongan*

*y que te tomen en consideración cuando tú le eres necesario, cuando les es conveniente (...) a ellos les gusta la gente sumisa, que acaten lo que ellos dicen» (Mujer migrante interna, residente de asentamiento informal, Antofagasta).*

## Conclusiones

La gentrificación en relación a la inmigración y la producción de Territorios Informales en Chile no se agota en este artículo, más bien, se presenta como una lectura conceptual y empírica inicial, necesaria de abordar y aterrizar. Para ello, se exploraron dos ciudades minero-extractivas altamente estigmatizadas y racializadas por su incremento de asentamientos informales, así como debido a la crisis migratoria que se superpuso a la crisis pandémica y habitacional. Las entrevistas, los recorridos y las observaciones de campo, contribuyeron para advertir cómo menores pagadores del suelo y familias racializadas carecen de herramientas para evitar el desplazamiento, especialmente desde barrios centrales donde actualmente se disputa el uso de habitaciones con otras familias. El desplazamiento y desalojo desde áreas centrales y periféricas responden a la escasa articulación entre diferentes entidades del Estado, además de la diversificación de agentes especuladores. En este sentido, el desplazamiento y desalojo de población inmigrante debiera incorporar la acción de políticas migratorias, habitacionales y de salud. Cuando iniciamos esta investigación, los causantes de la gentrificación eran la inversión e industria inmobiliaria amparada en normas urbanas laxas. Sin embargo, el tiempo ha develado la intervención de bandas criminales y especuladores individuales y colectivos, también desnudando a antiguas familias de clases medias empobrecidas que densifican sus viviendas antiguas centrales como mecanismo de ahorro y estrategia para afrontar la necesidad.

El ciclo existente en ciudades minero-extractivas, donde el interés inmobiliario circula desde espacios suburbanos a centros y pericentros expone, también, la lectura territorial empleada por los *outsiders* para tener un lugar en la ciudad. Sin embargo, sus soluciones autogestionadas son condenadas por autoridades e inversores privados, quienes regresan su atención a espacios periféricos previamente desvalorizados. Con esto, la lectura que provee la gentrificación permite observar en detalle la restricción excluyente y segregadora ocurrida cuando un grupo más dominante se apodera del espacio urbano tanto central y pericentral cómo periférico. También, el lente de la gentrificación devela vulneraciones de derechos más complejas, para familias inmigrantes racializadas que habitan áreas centrales por necesidades múltiples. Frente a estas estrategias de dominación hacia grupos menores pagadores de suelo y la vivienda, la producción de Territorios Informales apela a pensar estrategias de recuperación de inmuebles centrales, así como también, la consolidación de un mercado de propiedades que logren reducir el déficit habitacional que existe en Chile.

## Referencias bibliográficas

- Abufhele, Valentina. 2019. "La política de la pobreza y el gobierno de los asentamientos informales en Chile". *EURE (Santiago)*, 45(135), 49-69. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000200049>.
- Aroca, Patricio y Miguel Atienza. 2008. "La conmutación regional en Chile y su impacto en la Región de Antofagasta." *EURE (Santiago)*, 34(102), 97-120.
- Aroca, Patricio. 2009. "Las desigualdades regionales en Chile". *Foreign Affairs. Latinoamérica* 9(19): 53-62.
- Arriagada, Camilo y Tamara Jeri. 2020. *Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos*. Santiago: MINVU-FAU Universidad de Chile.
- Banco Central de Chile. 2020. *PIB Regional*. Obtenido de <https://www.bcentral.cl/web/banco-central/areas/estadisticas/pib-regional>
- Blanco, Jorge y Ricardo Apaolaza. 2016. "Políticas y geografías del desplazamiento: Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación". *Revista INVI*, 31(88), 73-98
- Blanco, Jorge, Luciana Bosoer y Ricardo Apaolaza. 2014. "Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación." *Revista Geografía Norte Grande*(58): 41-53.
- Caldeira, Teresa. 2017. "Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south". *Environment and Planning D: Society and Space* 35(1): 3-20.
- Canestraro, Mateo. 2013. "Ilegales, Irregulares, Informales...? Aportes para un debate sobre el acceso al suelo". *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*. (Número Especial: América Latina): 249-370.
- Casgrain, Antoine y Michael Janoschka. 2013. "Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile". *Andamios* 25: 73-88.
- Contreras, Yasna, Vera Ala-Louko y Grisel Labbé. 2015. "Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique". *Polis, Revista Latinoamericana* 14(42): 53-78.
- Contreras, Yasna, Thierry Lulle y Óscar Figueroa. 2016. "Presentación". En Y. Contreras, T. Lulle, & Ó. Figueroa, *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿Procesos de gentrificación?*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 13-18.
- Contreras, Yasna, Laura Neville y Rodrigo González. 2019. "In-formality in access to housing for Latin American migrants: a case study of an intermediate Chilean city". *International Journal of Housing Policy* 19(3): 411-435.
- Contreras, Yasna y Pedro Palma. 2015. "Migración latinoamericana en el área central de Iquique: Nuevos frentes de localización residencial y formas desiguales de acceso a la vivienda." *Revista Anales de Geografía* 35(2): 45-64

- Contreras, Yasna y Beatriz Seguel. 2022. "Territorio Informal: Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo informal en Chile." *Territorio Informal: Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo informal en Chile. Revista De Geografía Norte Grande* (81): 113-136.
- Déficit Cero. (2022). *Déficit habitacional: ¿Cuántas familias necesitan una vivienda y en qué territorios?* Santiago: Centro de Políticas Públicas. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- DeVerteuil, Geoff. 2018. "Immigration and gentrification". En Loretta Lees y Martin Phillips, *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 428-443.
- Díaz-Rodríguez, María del Carmen, Alejandro Armas-Díaz, Fernando Sabaté-Bel y Francisco José Torres-Giménez (2021). "Luz Marina García Herrera, pionera de la geografía urbana crítica en España". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universitat de Barcelona* 25(3): 9-31.
- Figueroa, Óscar y Yasna Contreras. 2009. "El proceso de metropolización en la ciudad de Antofagasta". En Rodrigo Hidalgo, Carlos De Mattos y Federico Arenas, *Chile: Del país urbano al país metropolitano*. Santiago: Instituto de estudios Urbanos y Territoriales - Pontificia Universidad Católica de Chile, 133-148.
- Figueroa, Óscar y Luis Fuentes. 2009. "Expansión urbana y desarrollo económico: el caso del sistema urbano Iquique-Alto Hospicio". En R. Hidalgo, C. De Mattos, & F. Arenas, *Chile: Del país urbano al país metropolitano* Santiago: Instituto de estudios Urbanos y Territoriales - Pontificia Universidad Católica de Chile, 149-160.
- García-Herrera, Luz Marina. 1989. *Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Universidad de la Laguna.
- García-Herrera, Luz Marina. 2001. "Elitización: propuesta en español para el término gentrificación". *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, VI (332).
- Glass, Ruth. 1964). "Introduction". En *Centre for Urban Studies (ed.) London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee, pp. xii-xlii.
- INE. (2023). *Proyecciones de población*. <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/sociales/demografia-y-vitales/proyecciones-de-poblacion>
- INE-SERMIG. (2022). *Estimación población extranjera en Chile 2021*. <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/sociales/demografia-y-vitales/demografia-y-migracion>
- Janoschka, Michael, Jorge Sequera y Luis Salinas. 2014. "Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico." *Revista de geografía Norte Grande*(58): 7-40.
- Link, Felipe, Adriana Marín y Felipe Valenzuela. 2020. "La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX". *Economía, sociedad y territorio* 19 (61): 31-93.
- Marcuse, Peter. 2015. "Gentrification, Social Justice and Personal Ethics". *International Journal of Urban and Regional Research* 39: 1263-1269.
- Ministerio de Desarrollo Social y Familia. 2017. *Encuesta de Caracterización Socioeconómica*. Santiago.

- Naciones Unidas. 2014. *Desalojos forzados* (Folleto informativo No 25/Rev.1). ONU Hábitat y Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS25.Rev.1\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS25.Rev.1_sp.pdf)
- Palma, Pedro y Giselle Labbé. 2019. "Prácticas espaciales comunes: movilidad de los hogares migrantes pobres en el área central de Iquique". *Revista Transporte Y Territorio* (20): 352-369.
- Park, Robert. 1925. *The City. Chicago*. Chicago: University of Chicago Press.
- Peck, Jamie. 2010. *Constructions of Neoliberal Reason*. New York: Oxford University Press.
- Rodrigo, Luis y Miguel Atienza. 2014. "Migración y representaciones regionales: discursos sobre la Región de Antofagasta". *EURE (Santiago)*, 40(120), 159-181.
- Rolnik, Raquel. 2017. *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago: LOM Ediciones.
- Sakizlioglu, Bahar y Loretta Lees. 2020. "Commercial Gentrification, Ethnicity, and Social Mixedness: The Case of Javastraat, Indische Buurt, Amsterdam". *City & Community* 19(4): 870-889.
- Sargatal, Maria Alba. 2001. "Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del Barrio del Raval en Barcelona". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 94(66).
- Schlack, Elke y Neil Turnbull. 2021. "La colonización de barrios céntricos por artistas." *Revista 180*, 1-5.
- Smith, Neil. 1979. "Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people". *Journal of the American Planning Association*, 45(4): 538-548.
- Smith, Neil. 2012. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Stefoni, Carolina, Matías Jaramillo, Alfonso Urzúa, Gustavo Macaya, Josefina Palma, Aline Bravo y Carolina Díaz. 2022. *Informe estudio necesidades humanitarias personas venezolanas con ingreso reciente a Chile*. Santiago.
- Tapia, María Lourdes. 2012. "Frontera y migración en el norte de Chile a partir del análisis de los censos de población. Siglos XIX- XXI". *Revista de Geografía Norte Grande*(53): 177-198.
- TECHO Chile. 2023. *Catastro Nacional de Campamentos 2022-2023*. <https://cl.techo.org/catastro/>
- Thodes, Emilio. 2016. "Segregación socioespacial en ciudades mineras: el caso de Antofagasta, Chile". *Notas de Población*(102): 203-227.
- Turner, John. 1968. "Housing priorities, settlement patterns and urban development in modernizing countries." *Journal of the American Institute of Planners*, 34(6): 354-363.

- Vergara, Felipe. 2017. "Expoliación de la vivienda como activo financiero de renta fija en Antofagasta." *Serie de Documentos de trabajo de economía. Universidad Católica del Norte. Departamento de Economía. Antofagasta.*
- Vergara, Felipe. 2021. "Participatory action planning as transductive reasoning: towards the right to the city in Los Arenales, Antofagasta, Chile". *Community Development Journal*, 56(3): 449–469.
- Vigneswaran, Dagsan. 2020. "International Migration and Gentrification: Territorial Exclusion at National and Urban Scales". *Environment and Planning C: Politics and Space*, 38(3): 557–576.

© Copyright: Yasna Contreras Gatica, Beatriz Seguel Calderón, 2023.

© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2023.

Ficha bibliográfica:

CONTRERAS GATICA, Yasna. SEGUEL CALDERÓN, Beatriz. Gentrificación e inmigración: una relación frente a la crisis migratoria y habitacional chilena. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 27, Núm. 2 (2023), p. 113-137 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2023.27.40747

