

## BARRIO ITALIA EN PERSPECTIVA: URBANIZACIÓN NEOLIBERAL, GENTRIFICACIÓN Y TENDENCIAS SEGREGADORAS

BARRIO ITALIA IN PERSPECTIVE: NEOLIBERAL URBANIZATION, GENTRIFICATION AND SEGREGATION TENDENCIES

Luis Bonilla Ortiz-Arrieta <sup>1 2</sup>

### RESUMEN

Los procesos de urbanización están fuertemente vinculados con los mecanismos de acumulación de capital y la liberalización del mercado inmobiliario. En las ciudades, estos procesos se han convertido en algunos de los principales mecanismos de rentabilización del sector privado y han tenido efectos en la distribución socioespacial de las ciudades y las desigualdades sociales. Dentro de esta dinámica, el fenómeno de la gentrificación representa una tendencia urbana socioespacial de capitalización de las rentas potenciales del suelo. Este artículo analiza cómo en el Barrio Italia, en Santiago de Chile, está aconteciendo un proceso de gentrificación, en un contexto afectado por el fortalecimiento del mercado inmobiliario e influenciado por la constitución de un enclave cultural, produciéndose un aumento de las rentas inmobiliarias y de la producción económica del sector. Como parte de este proceso de renovación del espacio urbano del barrio, se observan tendencias que promueven el desplazamiento de residentes originarios, con una potencial contribución hacia el aumento de los niveles de segregación urbana.

**PALABRAS CLAVE:** *Urbanización neoliberal; mercado del suelo; gentrificación; segregación social*

Recibido: 10/09/2017

Aceptado: 17/12/2017

### ABSTRACT

Urbanization processes are strongly linked to the capital accumulation mechanisms and the expansion of the real estate market. In cities, these processes have become some of the main mechanisms for the private sector's profitability and have had effects on the social and spatial distribution of cities and social inequalities. Within this process, the gentrification phenomenon represents a social and spatial urban tendency of capitalization on potential land incomes. This paper analyses how the gentrification process is taking place in Barrio Italia, located in the capital of Chile, Santiago, in a scenario affected by the real estate market growth and influenced by the constitution of a cultural enclave, causing an increase in the real estate income and the economic activity of the area. As part of the neighborhood urban space improving process, it is possible to observe tendencies that promote displacement in indigenous residents, which has a potential contribution towards increasing levels of urban segregation.

**KEY WORDS:** *Neoliberal urbanization; land market; gentrification; social segregation*

Received: 10/09/2017

Accepted: 17/12/2017

<sup>1</sup>(El Salvador) Economista y Magíster (c) en Estudios Políticos y Sociales Latinoamericanos. (Correo: luis.bonilla@techo.org). Director de Incidencia y Relaciones Institucionales.

<sup>2</sup>(El Salvador) Economist and Master (c) in Latin American Political and Social Studies. (Email: luis.bonilla@techo.org)

## INTRODUCCIÓN

Los procesos de urbanización están fuertemente vinculados con los mecanismos de acumulación capitalista y, a través de la implementación del modelo neoliberal, la liberalización del mercado inmobiliario en las ciudades se ha convertido en uno de los principales mecanismos de rentabilización del sector privado. Asimismo, la liberalización del mercado del suelo tiene una influencia determinante en las dinámicas socioespaciales de segregación de las ciudades latinoamericanas. A su vez, estas ciudades también se caracterizan por sus altos niveles de desigualdad socioeconómica, produciéndose una relación entre segregación espacial y desigualdad social dentro del espacio urbano.

En la ciudad de Santiago de Chile, la segregación social se manifiesta de diversas formas y magnitudes, dependiendo de las zonas espaciales, las dinámicas específicas del mercado de suelos y los proyectos inmobiliarios que tienen lugar. En ese contexto, en los últimos años, se han venido experimentando diversos procesos de gentrificación, guiados por la captura de las rentas potenciales en las zonas urbanizadas con algunas características de depreciación que se encuentran en distintos sectores de la ciudad. En estos sectores, se desarrolla un proceso de transformación del espacio urbano orientado a la atracción de clases sociales con mayor capacidad económica y propiciando tendencias de desplazamiento de residentes originarios de forma acelerada, paulatina o latente.

La constitución del Barrio Italia es un caso paradigmático de la transformación urbana de la zona pericéntrica de Santiago. Debido al cambio de la dinámica socioeconómica, guiada por un nuevo patrón cultural identificado con el mundo de consumo del diseño y el mercado alternativo de clases sociales con mayores ingresos que las tradicionales clases trabajadoras que habitaban el lugar.

El siguiente artículo pretende analizar los procesos de gentrificación que tienen lugar en la zona donde está ubicado lo que hoy en día se conoce como el Barrio Italia, buscando entender las características

de la transformación del espacio físico y de las dinámicas socioeconómicas, como fenómenos sobre los que inciden los cambios de los mercados de suelo e inmobiliarios del sector. Con el fin de analizar las diversas tendencias de desplazamiento de los residentes originarios y las posibilidades de que esto contribuya a las dinámicas de segregación de la ciudad de Santiago. Entendiendo la segregación social como un fenómeno relacionado con el proceso de urbanización neoliberal contemporáneo.

## CAPITALISMO, CIUDAD NEOLIBERAL Y DESIGUALDADES URBANAS

El fenómeno de la urbanización tiene una gran importancia para el modo de producción capitalista. En el sentido que la ciudad, como manifestación más clara de la urbanización, cumple funciones esenciales para el desarrollo del capitalismo y es a la vez producida y moldeada en base a las relaciones sociales de producción capitalistas que dividen a los medios de producción del trabajo.

La esencia del capitalismo está en la mercantilización de todo cuanto sea posible, a través de las relaciones de intercambio de mercado basado en el valor de cambio como dinámica de integración social. A su vez, la capacidad de desarrollo del capitalismo está basada en la lógica de la reproducción ampliada del capital, a través de la reinversión de estos excedentes en actividades productivas que generan más excedentes.

La realización del excedente económico es un factor determinante de la urbanización y por lo tanto de las ciudades dentro del sistema capitalista. En base a Harvey (1977), podemos identificar que las ciudades cumplen una función de promoción de la concentración de la producción, circulación, distribución y consumo del excedente. En la medida en que la ciudad presenta condiciones que permiten la reproducción del capital, como lo son: una población numerosa, densa e inmóvil, potencial de aumento de la productividad, buenas condiciones de comunicación y accesos, entre otros. En ese sentido,

el proceso de urbanización promueve las relaciones sociales establecidas por este modo de producción y responde a las mismas. Siendo en última instancia una forma de manifestación espacial del capitalismo mundial, fuertemente relacionada con la institucionalidad, cultura y sociedad.

## CIUDADES Y DESIGUALDAD EN AMÉRICA LATINA

A inicios de la década de los 70 del siglo anterior, la economía mundial entró en una crisis que terminó por derrumbar el modelo desarrollista, que reconocía la importancia estratégica del Estado, para dar lugar al modelo económico neoliberal. A nivel global y en la región latinoamericana en particular, este proceso provocó la profundización de algunas problemáticas estructurales de las ciudades y a la vez agregó nuevos fenómenos que en la actualidad son importantes para su análisis.

En términos teóricos, la propuesta neoliberal sostenía que funcionaría como un corrector de déficits económicos y sociales de las ciudades latinoamericanas. Proponía la desconcentración demográfica y económica de las principales ciudades, a partir del surgimiento de nuevos polos urbanos de inversión económica, la disminución del desempleo y el empleo informal, a través del aumento de la demanda de fuerza de trabajo y el incremento de la productividad laboral, la reducción de la pobreza y la disminución progresiva de la desigualdad, en base a la teoría del rebalse y, finalmente, a partir de estos atributos, se suponía que se lograría un mejoramiento del orden público y la seguridad ciudadana (Portes, Roberts & Grimson, 2008)

Los efectos del neoliberalismo en las ciudades latinoamericanas resultaron distintos a las propuestas teóricas y en muchos casos los resultados fueron contrarios, hoy en día América Latina es la región más desigual y más urbanizada del mundo. Por una parte, el debilitamiento del papel del Estado en la economía y la eliminación de los mecanismos de protección al interior de las economías nacionales,

dieron lugar a un proceso de desindustrialización. La cual, en muchas ocasiones, ha transitado hacia la producción de manufactura para los mercados internacionales, propiciando las localizaciones espaciales con mayores ventajas relativas con respecto al acceso a los mercados internacionales.

Asimismo, la apertura comercial y los efectos en la cultura del consumo, crearon una creciente terciarización de la economía, que produjo la generación de los denominados corredores terciarios (Pradilla Cobos, 2014). Asimismo, los nuevos patrones culturales en un entorno de ampliación de los mercados, dieron lugar a nuevas dinámicas urbanas alrededor de centros comerciales y demás infraestructuras destinadas a la promoción del consumo. Estos espacios tienen en común la predominancia del carácter rentista de las inversiones económicas. Los efectos combinados de esta transformación espacial contribuyeron a la generación de inversiones descentralizadas, que fortalecieron y dieron lugar al surgimiento de nuevos polos urbanos, que desconcentraron las ciudades capitales o primadas.

Por su parte, la flexibilización de los regímenes laborales como mecanismo para la atracción de inversiones, dio lugar a una especie de competencia entre países y entre ciudades al interior de estos, la cual fue dando nuevas formas a la configuración de la precariedad y marginalidad urbana, entre la que destaca la persistencia y aumento de la población viviendo en asentamientos informales. Las fuertes restricciones al gasto público y las privatizaciones consistieron en una profunda reforma social del Estado en América Latina, el cual fue progresivamente debilitándose en sus capacidades de ejecutar políticas sociales. Una verdadera acumulación por desposesión (Harvey, 2004), que amplió las dimensiones de los mercados para la acumulación del capital.

Por otro lado, la desregulación económica suprimió la capacidad de planificación estatal, dando entrada libre a las dinámicas del mercado y a la subordinación de las políticas públicas a la promoción de estas. En ese marco, se propiciaron las dinámicas de la especulación sobre el suelo urbano, las cuales devinieron en

el debilitamiento de la función social del territorio y en un aumento de la concentración de la propiedad de la tierra y la mercantilización de la vivienda y su vinculación con las prácticas de financiarización.

En términos concretos, estas políticas urbanas han venido funcionando como un espacio de inversión de los excedentes, a través de lo que Harvey (2013) denomina como el segundo circuito de acumulación del capital. Este se diferencia del primer circuito industrial, por basarse en la acumulación a partir de la especulación y los retornos provenientes de la renta de inversiones en capitales fijos, y su importancia relativa se ha incrementado en las últimas décadas a partir del auge de la financiarización del mercado inmobiliario.

En ese contexto, la política social pasó a tener un papel focalizado y subsidiario en los segmentos que experimentaban las consecuencias más negativas del proceso neoliberal, buscando atender las necesidades más urgentes, a través de facilitar la inserción de esta población en la dinámica del mercado. En términos de vivienda, como parte de este tipo de política social, se masificó la producción de viviendas sociales de propiedad individual de bajo costo, subsidiadas parcialmente por el Estado y construidas por agentes inmobiliarios privados. Estos mecanismos debilitaron el papel productor del Estado, para transformarlo en un facilitador del mercado, y a su vez cerraron los espacios para promover la producción social de la vivienda y el hábitat por parte de los mismos pobladores (Ortiz, 2016).

Las construcciones de viviendas sociales generalmente se situaron en los márgenes de las ciudades, para garantizar los menores costos del suelo y de la construcción. Lo cual, combinado con la especulación de los mercados del suelo, resultó un negocio rentable para los inversionistas que podían canalizar las ganancias a través de transferencias desde el Estado y los futuros residentes de las viviendas sociales.

Lo anterior, vinculado con las medidas de privatización de los servicios públicos, propició el aumento de los niveles de desigualdad social dentro de las

ciudades latinoamericanas. A este incremento de la desigualdad, se le sumó la privatización de derechos sociales como la educación, la salud, la cultura, entre otros, que fueron agregando nuevas fronteras económicas, sociales y culturales a las fronteras territoriales establecidas por las políticas de desarrollo urbano del período.

En síntesis, en lo que respecta a las ciudades latinoamericanas, la consecuencia de este modelo fue el crecimiento desordenado, la formalización de la separación de los ciudadanos a través de la segregación involuntaria de los sectores populares y el aislamiento voluntario de los sectores de mayores ingresos, la concentración de la propiedad del territorio y el hábitat en manos privadas, el aumento de los niveles de inseguridad y el debilitamiento de las organizaciones populares.

## **PATRONES DE LA URBANIZACIÓN NEOLIBERAL CONTEMPORÁNEA EN CHILE**

Se puede decir que la institucionalización del neoliberalismo en la política urbana chilena está directamente vinculada a la puesta en marcha de la aplicación la Política Nacional de Desarrollo Urbano en 1979. Una política que, entre otras cosas, contemplaba una desregulación del mercado del suelo con un gran impacto en la dinámica de la ciudad. Se trata de una política basada en el paradigma que sostiene que la escasez de la tierra es realmente un resultado artificial de la regulación por parte del Estado y que, por lo tanto, al abrirse a las dinámicas del mercado, el proceso de desarrollo de las ciudades sería más eficiente (Sabatini y Smolka, 2007).

Sin embargo, para el caso de las principales ciudades de Chile, los resultados de esta desregulación de los límites del suelo urbano generaron el efecto contrario al que buscaba la política. Siguiendo a Sabatini, Cáceres y Cerda (2001), esta contradicción se puede explicar debido a que las medidas de liberalización produjeron un aumento en la especulación del suelo

por parte de los desarrolladores inmobiliarios, lo que ha generado un empuje por el aumento de los precios del suelo urbano.

Durante la transición a la democracia se mantuvieron los altos niveles de desregulación del mercado del suelo, mientras que se estableció una fuerte política de fomento del mercado inmobiliario. Esto último, por una parte, a través del desarrollo de una política de vivienda social basada en el subsidio a la demanda, que permitió el acceso a una vivienda social a gran parte de la población que se encontraba en situación de pobreza. Asimismo, la dinamización del mercado inmobiliario, también está relacionada con las políticas de aporte de fondos públicos para el aumento de la demanda habitacional de sectores medios. Por otra parte, a partir de la ampliación del crédito, también se aumentaron las posibilidades de gran parte de la población para acceder a una vivienda propia, principalmente a través de la compra de departamentos, cuya construcción en edificios de altura se masificó en diversos sectores socioeconómicos que residen en la ciudad.

Este aumento del dinamismo del mercado inmobiliario es uno de los principales pilares de la economía chilena y, en consecuencia, ha experimentado un sostenido proceso de financiarización. Los estudios de Gasic (2017) muestran la importancia relativa que han experimentado en los últimos años las inversiones financieras por parte de las Asociaciones de Fondos de Pensiones (AFP) en fondos inmobiliarios, las inversiones inmobiliarias directas por parte de aseguradoras, bancos y particulares y la apertura al mercado de valores de varias empresas de desarrollo inmobiliario.

En ese sentido, es posible comprender el carácter predominante de producción de rentas del suelo, vinculado al patrón de urbanización que ha tenido lugar en las últimas décadas. En primer lugar, a través de las ampliaciones de posibilidad de realización de excedentes por medio del desarrollo inmobiliario privado, lo cual ha estado sustentado por el incentivo de la demanda, tanto desde la transferencia de fondos públicos como desde el aumento del crédito.

Asimismo, en última instancia, también se ha producido la incursión de inversiones financieras, que han generado una financiarización del proceso de urbanización.

## SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y GENTRIFICACIÓN EN SANTIAGO

Segregación espacial y desigualdad social son dos fenómenos que están presentes en las dinámicas urbanas de la ciudad de Santiago. Sin embargo, aunque son dinámicas que están interrelacionadas, sus efectos pueden variar en el tiempo y en el espacio urbano. Los estudios de Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) muestran que, de manera general, la ciudad de Santiago sigue un patrón bastante similar al resto de ciudades latinoamericanas. Este tipo de ciudades se caracterizan tanto por sus altos niveles de desigualdad socioeconómica, como también por los altos niveles de segregación a gran escala; entendiendo segregación como el grado de proximidad o aglomeración espacial de los miembros de un mismo grupo social.

A pesar de esta alta segregación a gran escala, los estudios de Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) han demostrado que en la actualidad existen tendencias que permiten identificar un menor nivel de segregación en los sectores donde predominan los estratos socioeconómicos altos. Es decir, que dentro de las zonas de predominancia de estratos altos, es posible encontrar también grupos de otros niveles socioeconómicos que residen en las proximidades. Sin embargo, esto no sucede con las zonas donde están emplazados los estratos con menores ingresos, donde se observan mayores niveles de homogeneidad socioeconómica.

La gentrificación, como un desplazamiento de regreso a la ciudad de sectores socioeconómicos de mayores ingresos, es una dinámica específica de segregación social, puesto que la alteración de los patrones de habitación de ciertos espacios, modifica la distribución de los grupos presentes en un espacio determinado. En base a la lógica planteada por Díaz (2013), se puede entender la gentrificación

como el reemplazo de los sectores socioeconómicos originarios, quienes se ven desplazados por grupos de mayor poder adquisitivo. El resultado de este fenómeno implica una diferenciación dentro una zona y escala específica y potencialmente fuera de esta, y produce una separación entre grupos, tanto física como simbólicamente.

En base a Slater (en López-Morales, 2013), es posible identificar los siguientes patrones de desplazamiento vinculados a un proceso de gentrificación:

a) Desplazamiento directo (o de “último residente”): se refiere a la expulsión directa de los residentes originarios, a través de presiones de los desarrolladores inmobiliarios que buscan el reemplazo por nuevos residentes de mayor estrato socioeconómico.

b) Cadena de desplazamiento: se produce a partir del abandono progresivo de los residentes originarios durante el proceso de decaimiento de las condiciones habitacionales y residenciales del barrio.

c) Desplazamiento exclusionario: consiste en la imposibilidad de nuevos miembros de los estratos socioeconómicos de habitar en un barrio determinado, puesto que las condiciones de acceso al suelo han cambiado y no es posible asumir los costos asociados con residir en ese lugar.

d) Presión de desplazamiento: se refiere al desplazamiento de los residentes originarios debido a la transformación de los patrones y costos de vida en el espacio gentrificado.

Según López-Morales (2013), en la ciudad de Santiago, los procesos de gentrificación predominantes son los últimos dos, desplazamiento exclusionario y desplazamiento por presión, lo que permite suponer que las dinámicas de gentrificación dentro de la ciudad corresponden a una lógica paulatina de filtrado hacia arriba. Es decir, a un proceso de desplazamiento permanente, que pueden ser de largo plazo, a partir de los efectos socioeconómicos vinculados con la transformación del espacio gentrificado. Estos procesos de desplazamiento, en un contexto donde los precios del suelo en la ciudad han experimentado

un aumento, pueden ser uno de los factores que inciden en la segregación a gran escala, a través de la presión a los sectores de menores ingresos hacia las periferias de la ciudad.

En la base del proceso de gentrificación, que tiene lugar en la urbanización neoliberal, se encuentra la apropiación de renta del suelo por parte de los promotores inmobiliarios. Esto tiene lugar a partir de lo que Smith (2012) denominó como la apropiación de la renta potencial, que corresponde a la diferencia entre la renta capitalizada del suelo por parte de los residentes originarios y la renta percibida por los promotores inmobiliarios, una vez ha pasado el proceso de transformación de la infraestructura.

En ese sentido, es posible observar que este proceso se encuentra en correspondencia con las lógicas de maximización y realización del excedente que permiten mantener el ciclo de acumulación capitalista. En el caso específico de Santiago, esto tiene lugar a través de la revaloración de espacios construidos desde una perspectiva costo-eficiente bastante favorable para el promotor inmobiliario. Una revaloración que sucede a partir de la renovación (restauración y adaptación del espacio construido) o el redesarrollo (nuevas edificaciones en el territorio adquirido) del espacio.

Asimismo, el proceso de gentrificación tiene lugar generalmente en sectores que cuentan con una buena ubicación dentro de la ciudad. Es decir, que están conectadas a los diversos servicios, tienen una base de infraestructura de potencial utilidad y han experimentado un proceso de desvalorización en el mercado del suelo debido a distintas razones, como pueden ser los cambios en los patrones de consumo de los sectores socioeconómicos altos o la depreciación sin reposición de los activos contenidos en el espacio.

Las investigaciones sobre gentrificación en Santiago de Sabatini, Rasse, Cáceres, Sarella y Paz (2015), muestran que existen proyectos gentrificadores una gran parte de las comunas de la ciudad. Estos proyectos, en algunos casos, están entremezclados con procesos de densificación del espacio construido. Entre los



través de la interrelación entre los diversos actores que lo constituyen, va transformando y reificando la influencia social del barrio. Como se verá más adelante, esto le confiere al Barrio Italia unas características muy específicas como enclave cultural y una potencial relación con el mercado inmobiliario, que podrían diferenciarlo de otros enclaves de este tipo.

Para efectos de localizar territorialmente el Barrio Italia, se ha considerado que lo más pertinente es delimitarlo a aquellos límites que, quienes tienen un mayor protagonismo en la definición del espacio social del barrio, han determinado que son los márgenes de influencia del habitus que lo caracteriza. Para esta referenciación, se utiliza el mapa presentado en la página web oficial de la marca Barrio Italia. El eje neurálgico del barrio se encuentra a través de la Avenida Italia, y como se puede observar en el mapa 1, unos metros al sur de su punto medio, esta avenida se cruza perpendicularmente por la calle Caupolicán, que es la línea divisoria entre las comunas de Providencia, con límite norte en la calle Rancagua, y Ñuñoa, con límite sur en la Avenida Irarrázabal. Al oriente se limita con la calle José Manuel Infante y al poniente está con la calle General Bustamante, prácticamente en la frontera con la comuna de Santiago Centro.

## DINÁMICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL SECTOR

Para comprender bien las dinámicas socioespaciales que tienen lugar en el Barrio Italia, y en base a la complejidad territorial que se ha buscado explicar anteriormente, es importante analizar las diversas dinámicas que tienen lugar en los distintos espacios en los que se encuentra emplazada la zona de influencia del barrio en la actualidad (en adelante nos referiremos a esta zona como Barrio Italia).

De manera general, se puede decir que el Barrio Italia está rodeado por un territorio que en los últimos años ha experimentado una explosión de los procesos constructivos, sobre todo en altura. Se trata de un territorio que ha experimentado un aumento considerable de las rentas del suelo a partir

de procesos de gentrificación, tanto endémica como con desplazamiento, así como un aumento de los niveles de densificación del suelo para uso habitacional. Este fenómeno se ha manifestado en las tres comunas que están involucradas espacialmente con el Barrio Italia, aunque de manera diferenciada para cada una de ellas.

Según estimaciones de López-Morales y Meza-Corvalán (2015), desde la década de los 80s, las tres comunas involucradas en las dinámicas socio espaciales del Barrio Italia han experimentado aumentos considerables de los precios del suelo. Entre estas destaca el aumento del 400% en el precio del suelo en la comuna de Ñuñoa, seguido por una tasa de incremento de 108% en la comuna de Providencia y de 107% en Santiago Centro. La gran magnitud del aumento de Ñuñoa respecto a las otras dos comunas puede estar determinado por la flexibilización de las normas constructivas en esta comuna, que tradicionalmente eran más restrictivos en comparación con el de las otras dos. Para dar una perspectiva más amplia de este fenómeno, se presentarán los datos de dos sectores de influencia a partir de la información de estudios disponibles.

En el caso del sector del sector Santa Isabel de la comuna de Santiago Centro, los estudios de López-Morales (2013a), muestran que durante el período de los años 2000 al 2010, se han desarrollado 90 proyectos inmobiliarios que corresponden a edificios habitacionales con un promedio de 23 pisos de altura, con departamentos con un tamaño y precios promedio de 54,7 m<sup>2</sup> y 1.442 UF. Asimismo, para el caso del sector Irarrázaval Poniente, durante ese período se desarrollaron 44 proyectos inmobiliarios de carácter habitacional con una altura promedio de 16 pisos por edificio y precios promedios de 2.884 UF por departamentos de 72,3 m<sup>2</sup>.

Para el caso del sector Santa Isabel, según los datos de López-Morales (2013a), es posible observar que los proyectos tienen una tasa de ganancia promedio de 30,09% y los de Irarrázaval Poniente de 32,59%, esto es significativamente por encima del 20% promedio que, según López-Morales y Meza-Corvalán (2015),

se declara como ganancia media por parte de los desarrolladores inmobiliarios.

El atractivo de estos sectores para la inversión inmobiliaria queda en evidencia a la hora de observar la renta potencial capturada por los desarrolladores para el período 2000 - 2010. Para el caso del Sector Santa Isabel la tasa de acumulación de renta (brecha de renta percibida por el desarrollador entre la renta recibida por el vendedor originario) es 11,7 y para Irarrázaval Poniente 2,2. Asimismo, al estimar la proporción del costo del suelo para los desarrolladores respecto al costo total de los proyectos inmobiliarios, se observa que en el caso del Sector Santa Isabel esta asciende a 6,45% y en Irarrázaval Poniente a 17,04% del costo total para los proyectos desarrollados (Morales-López, 2013a).

Por otro lado, es importante destacar también que en ambos casos se presentan tasas significativas de desplazamiento de los residentes originarios. Siguiendo con los datos del estudio (López-Morales, 2013), para el caso del sector Santa Isabel, para aproximadamente la mitad de los residentes originarios, no es posible adquirir un departamento en el sector con el ingreso obtenido por la venta de su inmueble; y en el caso del sector Irarrázaval Poniente, el 58% de los residentes originarios se encuentran con la necesidad potencial de relocizarse.

Estos datos para sectores pericéntricos de la ciudad de Santiago, y que tienen influencia directa en las dinámicas urbanas de la zona donde se encuentra el Barrio Italia, muestran que existe un alto aumento del valor del precio del suelo en el sector y que, en los casos de redesarrollo para edificación en altura, la brecha de renta capturada por los desarrolladores inmobiliarios es significativamente alta, en consonancia con una tasa de ganancia por proyecto mayor que el promedio del rubro. En ese sentido, el alto precio del suelo no se ve reflejado en una alta retribución para los residentes originarios, quienes perciben un pago por sus propiedades que representa un porcentaje mínimo del costo de los proyectos de redesarrollo y con el cual prácticamente la mayoría no pueden alcanzar a mantenerse residiendo dentro del sector.

Todas estas tendencias permiten suponer que en esta zona existe un proceso de gentrificación con desplazamiento, y que el desplazamiento tiene lugar a través de procesos exclusionarios. Esto también permite sostener que aquellas familias que forman parte de los mismos estratos socioeconómicos de las familias desplazadas tampoco tendrían capacidad económica para residir en la zona, lo que representaría también un desplazamiento por presión, y en síntesis un proceso de filtrado hacia arriba que va reemplazando los residentes del sector por grupos de mayor estrato socioeconómico.

A pesar de la intensa dinámica del mercado inmobiliario de desarrollo en altura en la zona donde se encuentra el Barrio Italia, es posible identificar que lo que sucede dentro de los márgenes del mismo ha cobrado recientemente algunas características excepcionales. Si bien es cierto, al interior del Barrio Italia es posible observar una serie de edificaciones en altura, también se puede observar que esto sucede con menor densidad y en menor cantidad que en los sectores descritos anteriormente. Esto responde a que en años recientes tanto Ñuñoa como Providencia han realizado modificaciones en sus Planes Reguladores Comunes (PRC), las cuales afectan directamente las dinámicas del mercado inmobiliario en el sector.

Por parte de la Comuna de Ñuñoa, en el año 2007 se aprobó una modificación del PRC para relocalizar los sectores para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura. Por lo cual, las mayores facilidades para este tipo de proyectos se ubican hacia la periferia de la comuna. Al mismo tiempo se han establecido límites bajos y medios de altura para el sector de Irarrázaval Poniente, lo cual incide directamente en el comportamiento del mercado inmobiliario en el sector sur del Barrio Italia.

En relación a la Comuna de Providencia, el gobierno municipal realizó una modificación en su PRC en el año 2015, en la cual se disminuyen los permisos de altura de edificación, que anteriormente ya tenían importantes limitaciones, hasta un máximo de 7 pisos para el sector denominado Santa Isabel y Mil Calles. Este sector corresponde al norte del Barrio Italia, y

para cuyos límites específicos se han definido permisos que no sobrepasan los 5 pisos de altura máxima.

En ese sentido, en la actualidad, el proceso de captura de renta del suelo a partir de proyectos de desarrollo que contemplen la densificación, a través de edificios de gran altura, no estaría dentro de las posibilidades de maximización de la renta potencial de los agentes inmobiliarios. Sin embargo, eso no dejaría exenta la profundización y ampliación del proceso de gentrificación en este sector, puesto que se trata de un contexto de alto nivel de rentabilidad del suelo. Más bien, podría producirse que el funcionamiento de la valorización de los precios inmobiliarios y las rentas del suelo tengan lugar por otros mecanismos. Específicamente, una subida de precios a partir del aumento de las capturas de renta monopólica por la valorización del suelo, debido a la mercantilización de la cultura e identidad del Barrio Italia, un proceso que está aconteciendo en la actualidad y que será analizado a continuación.

## TRANSFORMACIÓN URBANA Y CONSTITUCIÓN DE ENCLAVE CULTURAL

El proceso de mercantilización cultural del Barrio Italia se ha producido a partir de su desarrollo como enclave cultural que, como se ha sostenido anteriormente, tiene lugar primero como producción del espacio social que posteriormente ha ido tomando una forma dinámica de espacio físico. Por enclave cultural, se entenderá la concentración espacial y expresión geográfica de grupos en condiciones similares, que están basadas en algunos rasgos culturales que están vinculados a su estatus social (Díaz, 2013).

La constitución de Barrio Italia como enclave cultural, responde a las características generales de de renovación cultural urbana, a saber: un origen asociado a clases altas que, a partir de un cambio en la estructura del mercado inmobiliario, se trasladan hacia otros sectores, principalmente tendiendo a la suburbanización. Estos fenómenos promueven la llegada de residentes de clases trabajadoras con

menor capacidad económica y a la larga, y con influencia de la falta de inversión pública, ocurre una depreciación del barrio. El cual, tiempo después, experimenta un proceso de renovación, mediado por la incursión de grupos culturales que dan inicio a la transformación cultural del barrio y a una nueva constitución del espacio social.

Para comprender cómo se aplica el proceso de desarrollo de un enclave cultural en lo que hoy se denomina como Barrio Italia, es necesario poner especial atención a la forma en que el ciclo anterior acontece en la Avenida Italia, que corresponde al eje neurálgico del barrio. El análisis histórico de este eje, realizado por Schalk y Turnbull (2011), expone las fases de este ciclo de la siguiente manera:

**a) Colonización por la clase media-alta.** La infraestructura de Avenida Italia se construye alrededor de finales del siglo XIX, y las observaciones históricas reflejan que la infraestructura residencial correspondía a una serie de viviendas alineadas a través de una fachada continua y que, en su mayoría, contaban con dos patios, uno con salida hacia la Avenida Italia y las calles Girardi por para las del oriente y Condell para las del poniente. Estos establecimientos eran habitados por la clase media-alta de la época.

**b) Declive del sector.** A mediados del siglo pasado se produce un cambio determinante en la actividad económica y comercial del sector, donde las residencias comienzan a ser transformadas en empresas de almacenamiento industrial, fábricas, imprentas y talleres. Estas actividades se localizan en este sector debido a la disminución de los valores de las propiedades a partir del abandono de los residentes originarios. Asimismo, se produce un reemplazo de la población por segmentos de la clase trabajadora, para lo cual se hacen subdivisiones prediales en las residencias originarias, segmentándolas en unidades más pequeñas

**c) Colonización por parte de artistas.** Hacia los años 80 del siglo pasado tiene lugar el establecimiento de artistas, dedicados a la restauración de muebles que obtenían de los descartados por habitantes

de viviendas de la comuna de Providencia. Estos restauradores se establecen en la Calle Caupolicán. A partir del arribo de estos artistas, se ha dado un crecimiento sostenido del establecimiento de productores artísticos vinculados al mundo del diseño.

**d) Atracción de nuevas inversiones comerciales.** A partir del año 2005 se hacen evidentes las transformaciones físicas y el cambio de los habitantes en el barrio. Asimismo, tiene lugar un aumento significativo del comercio en el sector, siempre vinculado al ámbito cultural como lo son: tiendas de diseño de muebles, ropa, comida, galerías, entre otros. Los negocios que se establecen están destinados a una clase socioeconómica de mayor poder adquisitivo que el de los residentes del barrio.

En sentido de lo anterior, es posible observar que lo acontecido en el barrio es un proceso dinámico, que deviene en lo que hoy es conocido como Barrio Italia, como un significante del espacio social vinculado con la moda, el consumo alternativo, las clases medias-altas. Este mismo espacio artístico convive con una dinámica de barrio tradicionalmente de clase trabajadora y con los restauradores que sirvieron de punta de lanza para el proceso de transformación. El resultado de este intercambio determina en gran parte la identidad cultural del Barrio Italia.

## MERCANTILIZACIÓN DE LA CULTURA Y RENTAS DE MONOPOLIO

La lógica del modelo neoliberal se encuentra en la ampliación de las dimensiones del mercado hasta los límites que sean posibles y, en ese sentido, la cultura no está exenta de transformarse en una dimensión importante para la dinámica de acumulación y reproducción del capital. Esto acontece a través de la promoción comercial de la identidad cultural de un determinado barrio, en este caso Barrio Italia. Esta mercantilización cobra un significado explícito, pero no necesariamente restringido, en el diseño e implementación formal de la marca “Barrio Italia” y su variante “Somos Italia”. Estas marcas han buscado

constituir una identidad mercadológica, cuyo uso es permitido y adoptado por comercios del barrio asociados con la identidad social. Se trata de significantes que son utilizados para señalar los espacios que pertenecen al barrio y permite la constitución de una red colectiva que potencia la identidad cultural del mismo.

En el caso de las dimensiones espaciales de mercantilización de la cultura, Harvey (2005) ha analizado que dentro de su proceso de capitalización se producen dos tipos de rentas monopólicas que favorecen el rendimiento de este tipo de inversiones. De manera sintética, se puede decir que la primera se produce a partir del control, por parte de agentes sociales específicos, de determinados espacios valorados socialmente. La segunda se refiere al aumento del precio del espacio construido, que tiene lugar a partir de la relación que existe entre los bienes y servicios que se producen en esos espacios particulares determinados. Para el caso de la identidad comercial del Barrio Italia se puede identificar señales de la existencia de ambos tipos de renta monopólica.

Por un lado, la pertenencia al Barrio Italia está determinada por el circuito aledaño al eje neurálgico de Avenida Italia, que también puede expandirse espacialmente a través de la adopción de los patrones y valores de la marca hacia otros espacios físicos, así como también se expande a través de la adhesión a la red comercial del barrio por negocios establecidos en lugares cercanos. De esta manera se amplían los límites territoriales del barrio pero manteniéndose el monopolio de renta que confiere su identidad cultural. Este tipo de renta es el que perciben los propietarios de las edificaciones del barrio que, cada vez más, son comercializadas por empresas inmobiliarias y que se realizan en el mercado a través de las rentas que cobran a los diversos negocios que están asociados a la marca del barrio. Este proceso de rentabilización se puede ilustrar haciendo referencia a datos de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) de la Universidad de Chile (2012), los cuales sostienen que, entre los años 2010 y 2012, los precios de las viviendas del sector aumentaron en 50% y los precios de los

locales comerciales se duplicaron.

El segundo tipo de renta, asociado a la comercialización de los bienes y servicios producidos dentro del enclave comercial, también puede observarse en este caso. En ese sentido, se puede observar que el Barrio Italia se define como una “verdadera ruta del diseño” (barrioitalia.com, 2017). Por lo cual, se resaltan la comercialización de ropa, objetos decorativos, artículos de jardinería y una variedad de ofertas de cafés, bares y restaurantes. Todos estos negocios tienen en común la búsqueda de resaltar el carácter particular del barrio y sus valores alternativos.

La oferta comercial del barrio está destinada a sectores medio-altos y altos, quienes se supone que tienen mayores incentivos y capacidad de consumir los bienes y servicios producidos. Para ejemplificar este segundo tipo de renta, es posible identificar el contraste que resulta de la comparación entre los bienes comercializados dentro del barrio y los precios de bienes competitivos. En este caso, si bien los productos comerciales del Barrio Italia buscan destacarse por su valor agregado en términos de diseño, en muchos casos es posible encontrar productos directamente sustitutos comercializados en otros lugares y con precios significativamente menores.

A pesar de los atractivos de estas rentas de monopolio, Harvey (2005) también identifica que la comercialización de la cultura conlleva contradicciones importantes que atentan con la capacidad de mantener los niveles de renta en el largo plazo. La primera de estas corresponde a que, si bien la singularidad genera una monopolización de la comercialización y del espacio donde esta se realiza, ningún producto puede ser tan singular como para quedar imposibilitado de ser comercializado, por ejemplo los edificios, monumentos o lugares ecológicos patrimoniales están sujetos a esta restricción. La segunda contradicción es básicamente la inversa de la anterior, y consiste en que, para mantener las rentas de monopolio, es necesario mantener cierta exclusividad de las mercancías producidas, de manera que si esta se pierde, se desarma la mercantilización monopólica y por lo tanto las rentas asociadas al mismo.

Se puede considerar que en el caso del Barrio Italia puede operar potencialmente la segunda contradicción. Puesto que, como se ha explicado anteriormente, la identidad del barrio está basada principalmente en un espacio social constituido que no está necesariamente determinado por un espacio físico. Es decir, las restricciones físicas del Barrio Italia son débiles, en tanto están fundamentadas principalmente en una resignificación cultural de la Avenida Italia, la cual no tiene un fuerte correlato histórico y, en términos relativos, el valor patrimonial del barrio es muy distante al de otros sectores de la ciudad de Santiago. Por lo tanto, quedan limitados sus recursos identitarios al atractivo de la “vida de barrio” y al escalamiento comercial que ha experimentado la incursión de los artistas restauradores que se instalaron primeramente en el barrio.

En ese sentido, a partir de los laxos fundamentos histórico-culturales sobre los que se sostiene el barrio, se puede decir que la segunda contradicción atenta contra las rentas de monopolio. Esta contradicción opera en dos sentidos: por un lado, se podrían ampliar espacialmente los límites del barrio hasta un nivel que sea imposible mantener el patrón cultural que unifica a todos los actores dentro del mismo; o por el otro lado, se puede intensificar la comercialización del eje neurálgico del barrio y sus alrededores a tal punto que termine por perder sus elementos distintivos de “vida de barrio” con interacción artística.

La primera tendencia puede observarse en las dimensiones del barrio expresadas en la georreferenciación de quienes comercializan la marca del barrio y que, como se observa en el mapa 1, se extiende considerablemente más allá del eje neurálgico del mismo. Y la segunda se observa en que, como lo expresan los mismos residentes y artistas del barrio en el estudio etnográfico de Monsalves (2015), la percepción del aumento de la presión de las empresas inmobiliarias para transformar edificaciones en locales para el comercio y para la atracción de residentes de mayor poder adquisitivo. Asimismo, también por los efectos de redesarrollo inmobiliario que han logrado autorización dentro de la zona, donde se pueden

encontrar diversos edificios de altura. Estas actividades despiertan el rechazo por parte de residentes originarios y de los artistas restauradores pioneros en el barrio que, como lo expresan en el mismo estudio, buscan diferenciarse de la identidad del “Barrio Italia” y experimentan presiones socioeconómicas para dejar el lugar.

## TENDENCIAS DE DESPLAZAMIENTO EN LA GENTRIFICACIÓN DEL BARRIO

Como se ha mostrado anteriormente, es posible observar que dentro del sector en que está emplazado el enclave cultural del Barrio Italia está aconteciendo un proceso de gentrificación vinculado a la transformación cultural del espacio. Este proceso opera a través de un proceso de expansión de la mercantilización cultural, que se manifiesta espacialmente a través de proyectos principalmente de renovación y, en menor medida, de redesarrollo urbano, ambos tipos de proyectos están destinados a captar mayores estratos socioeconómicos. A continuación, se analizarán las consecuencias que este proceso ha tenido en cuanto al desplazamiento de los residentes originarios, a través de identificar las principales tendencias que pueden impulsar dicho fenómeno.

La existencia de tendencias hacia el desplazamiento que tienen lugar en el Barrio Italia es algo que está observado por los actores gentrificadores, que reconocen que experimentan cambios en la dinámica del barrio que los empuja hacia afuera del mismo. Esto lo reconocen tanto los residentes originarios como los artistas restauradores pioneros (Monsalves, 2015). Así como también, son tendencias reconocidas por los propios gentrificadores, especialmente por aquellos que operan a través de la comercialización del enclave cultural, que identifican que su producción está destinada para grupos de mayor poder adquisitivo, y han observado un reemplazo de la población que habita y frecuenta el barrio en los últimos años (barrioitalia.com, 2017).

A partir del análisis anterior es posible identificar

algunas tendencias desplazadoras del proceso de transformación urbana que acontece en el Barrio Italia. A continuación se enlistan las que se consideran como las tendencias que tienen mayor potencial de ampliar la escala de gentrificación y por lo tanto aumentar los niveles de desplazamiento, ya sea de forma escalada o como filtrado permanente.

**a) Desplazamiento por cambios en las dinámicas socioeconómicas.** Los cambios en las dinámicas socioeconómicas, orientadas al consumo por parte de sectores socioeconómicos con mayor poder adquisitivo que el de los residentes originarios, pueden presionar hacia la búsqueda de otros sectores que se adecúen más a sus características económicas. Asimismo, las transformaciones en las dinámicas comerciales del barrio, orientadas hacia la mercantilización cultural de productos de diseñadores, también pueden producir la disminución de la demanda de actividades tradicionales del barrio, como lo son los talleres mecánicos, las bodegas o los almacenes.

**b) Desplazamiento por reemplazo de habitantes de las unidades residenciales.** Como se ha observado anteriormente, el Barrio Italia se encuentra emplazado en un sector con especiales restricciones para la edificación en altura y, por otra parte, se ha buscado establecer una cultura residencial vinculada a las viviendas particulares de baja altura. El atractivo residencial del barrio para personas de estratos socioeconómicos más altos, su relación con el aumento del precio del suelo y la mediación comercial de empresas inmobiliarias, puede presionar a los residentes originarios a retirarse de sus viviendas para ser ocupadas por otros grupos sociales.

**c) Desplazamiento por presión comercial para intensificar proyectos de mercado cultural.** Este es probablemente el caso más evidente en la actualidad, donde a través de la negociación con empresas inmobiliarias los residentes originales venden sus propiedades para ser utilizadas como locales comerciales vinculados a la identidad cultural del barrio. Como se ha mencionado anteriormente, los locales comerciales han duplicado su precio en pocos años y las posibilidades de loteo de los predios permiten

una mayor rentabilidad a través de las rentas para uso comercial.

**d) Desplazamiento por redesarrollo orientado a la densificación de nuevos residentes.** Si bien es cierto, en la actualidad existen las restricciones para desarrollo inmobiliario en altura, es bien conocida la incidencia que tienen los agentes inmobiliarios en las normativas urbanísticas y la dependencia de las comunas a los ingresos provenientes de los proyectos de este tipo. En ese sentido, no es posible descartar modificaciones que autoricen la realización de proyectos de edificación en altura, orientados a los nuevos perfiles que se vinculan con el barrio y que permitan la densificación y su correspondiente aumento de la captura de brecha de renta. Esta tendencia se puede ilustrar simbólicamente con el caso del “Edificio Nero”, finalizado en 2016, cuya comercialización -al igual que la de otros edificios del barrio- está basada en explotar la identidad cultural del Barrio Italia. En este proyecto, los precios por departamento van desde los 3.990 UF para departamentos de alrededor de 50 m<sup>2</sup> y de 5.440 UF para los de dimensiones alrededor de los 70 m<sup>2</sup>, una diferencia de precio muy superior al promedio de los proyectos inmobiliarios en los alrededores inmediatos del barrio.

Las tendencias anteriores, con mayor o menor intensidad, están presentes en las dinámicas socioespaciales en el territorio donde se encuentra actualmente el Barrio Italia. Asimismo, es posible suponer que la intensidad vaya variando de forma diferenciada, dependiendo tanto de la cercanía al eje neurálgico de la Avenida Italia, como de la forma en que se vayan desarrollando en el tiempo. Por ejemplo, podría ser que el desplazamiento por proyectos de redesarrollo orientado a la densificación en principio, tenga lugar desde los márgenes hacia adentro y que la tendencia vinculada a los proyectos de renovación se vaya intensificando más desde los espacios centrales hacia los márgenes.

De cualquier forma, la intensificación y ampliación en el tiempo de estas tendencias, pueden producir una escalada de los procesos de desplazamiento de los residentes originarios, incluidos los artistas pio-

neros vinculados a la restauración, y de reemplazo para la residencia y comercio de segmentos de mayor estrato socioeconómico. Este desplazamiento puede tener efectos en la segregación socioespacial de la ciudad de Santiago, tanto a baja escala como a gran escala. En el primer caso, se puede suponer que los desplazados con mayor poder adquisitivo o aquellos que consigan mejores términos de venta de sus propiedades, pueden optar por residir en sectores no muy alejados del barrio, pero sí fuera de él. Y en el segundo caso, teniendo en cuenta el perfil socioeconómico vinculado a la clase trabajadora de estratos medios y también de población jubilada presente en los residentes originarios, estos pueden verse obligados a realizar desplazamientos mayores hacia barrios más alejados que les permitan mantener su nivel de vida sin aumentar los costos económicos.

## CONCLUSIONES

Las dinámicas que tienen lugar en el proceso de transformación urbana que acontece actualmente en el sector conocido como Barrio Italia, están vinculadas con los procesos de urbanización neoliberal en Chile y sus manifestaciones específicas en la ciudad de Santiago. Una ciudad en la que es posible observar una distribución espacial de alta segregación a gran escala y menores niveles de segregación a pequeña escala, específicamente en los espacios donde residen los estratos socioeconómicos con mayores ingresos que se distribuyen de forma cónica desde el centro de la ciudad hacia el oriente.

En ese contexto, el sector en el que se encuentra emplazado el barrio ha experimentado un auge del mercado inmobiliario, guiado por el aumento de las brechas de renta que son capaces de capturar las empresas vinculadas al desarrollo inmobiliario. Estos niveles de rentabilidad destacan por sobre el promedio de la ciudad y tienen características de proyectos de redesarrollo, donde se presentan dinámicas de densificación y gentrificación. Sin embargo, a pesar de que el Barrio Italia está rodeado de este auge del mercado inmobiliario, en la actuali-

dad se encuentra protegido de alguna forma por las restricciones urbanísticas de los planes reguladores de las comunas de Providencia y Ñuñoa, lo que dota al barrio de características especiales su proceso de transformación urbana.

La principal característica de este proceso de transformación urbana es el desarrollo del Barrio Italia como un enclave cultural, que está fundamentado en la constitución de un espacio social vinculado a las prácticas, valores y proyecciones espaciales de la cultura asociada a un estrato socioeconómico medio-alto y alto. Esta renovación de los patrones de consumo ha alterado las dinámicas socioeconómicas y las manifestaciones espaciales de un barrio tradicional de clase trabajadora. La débil identidad histórica y patrimonial del sector, hacen que el enclave cultural dependa del mantenimiento de las dinámicas de la vida de barrio tradicional y su interacción con la cultura y el arte producido dentro de él. Asimismo, esta laxitud también pone pocas restricciones espaciales para la expansión territorial de lo que se conoce como el Barrio Italia.

Estas dos características producen las tensiones principales entre las que se mueven los procesos de comercialización y rentabilización inmobiliaria urbana del barrio. Donde es posible encontrar dos formas de renta de monopolio asociadas a la mercantilización de la cultura: el monopolio del espacio de representación de la particularidad cultural del barrio, que se traduce en un aumento de las brechas de renta inmobiliaria. Y por otra parte, el monopolio de la comercialización de los bienes y servicios que se producen en ese lugar, que se refleja en el alto precio relativo que tienen respecto a otros bienes y servicios sustitutos. Estas rentas de monopolio cultural se enfrentan a una posible contradicción asociada a las debilidades identitarias del Barrio Italia, que a través de una ampliación y/o intensificación de las formas de comercialización, pueden atentar contra las particularidades sobre las cuales se fundamenta el enclave cultural y por lo tanto, la posibilidad de mantener las rentas de monopolio.

Estas tendencias hacia la mercantilización de la

cultura, orientada a un consumo de mayor poder adquisitivo que el de los residentes originarios, está produciendo muestras de reemplazo de los sujetos que se vinculan con el Barrio Italia. Se trata principalmente de jóvenes de mayor poder adquisitivo, que son atraídos por las características culturales del barrio. Esta atracción de nuevos residentes incide en la profundización del proceso de transformación urbana, que puede tener lugar a través de la intensificación del comercio cultural, hasta llegar al desarrollo de proyectos inmobiliarios de densificación facilitada por eventuales cambios en las regulaciones urbanísticas de las comunas.

Esta llegada de nuevos actores residenciales y comerciales está produciendo tendencias de desplazamiento en los residentes originarios, que si bien no se han manifestado a gran escala, sí están presentes en las dinámicas que tienen lugar en los diversos sectores del barrio. Los posibles desplazamientos a través de un filtrado hacia arriba y la dinámica de aumento de los precios del suelo y de la vivienda, puede generar un aumento de la segregación de la ciudad tanto a pequeña escala como a gran escala.

Sin embargo, es importante tener en cuenta un factor fundamental para comprender los efectos a largo plazo de las tendencias de desplazamiento: la identidad cultural del Barrio Italia. Por lo tanto, la rentabilidad comercial del barrio depende en gran medida de los residentes originarios. Es decir, el factor que más pesa en el enclave cultural es la “vida de barrio” y su vinculación al arte, en mucho mayor medida que su historia o sus elementos patrimoniales. En ese sentido, los límites de la explotación comercial del sector están fijados por el mantenimiento de estos patrones culturales y la intensificación del proceso de gentrificación atenta contra los mismos.

Por lo tanto, es posible considerar que en el largo plazo los cambios en el barrio deban debatirse entre dos caminos dirigidos desde el mercado inmobiliario: El primero se trata del mantenimiento de ciertos niveles de población y dinámicas originarias para sostener la identidad del barrio, y por lo tanto el establecimiento de límites a la ampliación de la brecha

de renta, que pueden darse tanto como estrategia comercial, como por políticas públicas o por la resistencia de los mismos residentes y artistas pioneros, un proceso que en definitiva debería estar mediado por el fortalecimiento de la cohesión social entre los actores presentes en el territorio.

En otro sentido, la segunda opción se trata del avance en el camino acelerado de la explotación comercial inmediata o escalada, que desencadenaría procesos más intensos de desplazamiento, a través de desarrollos inmobiliarios de mayor envergadura que aumenten de manera significativa, y en un plazo relativamente corto y limitado, la brecha de renta hasta agotar las posibilidades del barrio. Esto finalmente daría lugar a la apertura de la etapa de depreciación inmobiliaria como parte de un nuevo ciclo urbano en el sector.

En ambos casos, aunque de diferente forma, el desplazamiento que contribuye a la segregación urbana de la ciudad de Santiago, guiada por los movimientos de capitalización de la renta del suelo, son una realidad en curso y su amplificación es una tendencia latente, sobre la cual hay que poner especial atención en el mediano y largo plazo.

## REFERENCIAS

Barrioitalia.com. (2017). *Barrio Italia – Historia*. Disponible en: <http://barrioitalia.com/es/site/elbarrio>

Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo*. Madrid, España: AKAL

Díaz, I. (2013). *La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*. En Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Vol. XXIII, No. 1030. Barcelona, España

Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Universidad de Chile – FAU. (2012). *Barrios de moda: suben precios de viviendas, pero se encarece la vida*. Recuperado el 5 de Julio de 2017 <http://www.fau.uchile.cl/noticias/83150/barrios-de-moda-suben-precios-de-viviendas-pero-se-encarece-la-vida>

Gasic, I. (2017). *La mercantilización del suelo y sus efectos en la expulsión de los pobres en Santiago de Chile*.

Harvey, D. (2013). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Madrid, España: AKAL

Harvey, D. (2005). *El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura*. En

Harvey, D. y Smith, N. (2005). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona, España: Universitat Autònoma de Barcelona

Harvey, D. (2004). El 'nuevo' imperialismo: acumulación por desposesión. En *Socialist register SN*

Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, España: Siglo XXI Editores

López-Morales, E. (2013). *Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria*. En Revista Geografía Norte Grande, 56. Santiago, Chile

López-Morales, E. (2013a). *Rent gap, social agents and planning systems: A case-study of the property-led gentrification of Santiago de Chile's inner city area*

López-Morales, E. y Corvalán-Meza, D. (2015). *Regulaciones públicas y explotación de renta del suelo: el boom inmobiliario de Ñuñoa, Santiago 2000 – 2010*. En Economía, Sociedad y Territorio Vol. XV, No. 48. Santiago, Chile

Monsalves, S. (2015). *Barrio Santa Isabel / Barrio Italia: Imaginarios asociados a las transformaciones socio-espaciales en procesos de gentrificación*. Santiago, Chile

Orellana, A. (2009). *La gobernabilidad metropolitana de Santiago: la dispar relación de poder de los municipios*. En Revista EURE Vol. XXXV, No. 104. Santiago, Chile

Ortiz, E. (2016). De Vancouver 1976 a Vancouver 2006

Portes, A; Roberts, B & Grimson, A. (Eds). (2008). *Ciudades latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Buenos Aires, Argentina: Prometeo Libros

Pradilla Cobos, E. (2014). *La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina*

Sabatini, F. y Smolka, M. (2007). *El debate sobre la liberalización del mercado de suelo en Chile*. En Smolka, M. y Mullahy, L. (Eds.) *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Estados Unidos: Lincoln Institute

Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Sarella, M. y Paz, M. (2015). *Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile*

Sabatini, F. (2001). *Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción*. En Revista EURE Vol. XXVIII, No. 82. Santiago, Chile

Shalk, E. y Turnbull, N. (2011). *Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana*. En Revista ARQ No. 79. Santiago, Chile

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, España: Traficantes de Sueños