

# **Paradoja de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio de Puerto Valparaíso, Chile**

**Adriana Marín Toro**

Primer Lugar Tesis de Maestría  
Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016  
"La vivienda social. Innovación y tecnología"  
INFONAVIT-UNAM



**Paradoja de la vivienda**

**en arriendo:**

arraigo y vulnerabilidad residencial

en el Barrio Puerto de Valparaíso



# Paradoja de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial en el Barrio Puerto de Valparaíso

Adriana Marín Toro

Tesis de Maestría  
Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016  
"La vivienda social. Innovación y tecnología"

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad  
Coordinación de Humanidades  
Universidad Nacional Autónoma de México

México 2017



*Paradoja de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial en el Barrio Puerto de Valparaíso*  
Adriana Marín Toro

Primera edición: marzo de 2017

ISBN: 978 607 02 9084 8

D.R. © Universidad Nacional Autónoma de México  
[www.unam.mx](http://www.unam.mx)

Facultad de Arquitectura  
Circuito Interior s/n, Coyoacán, Ciudad Universitaria,  
c.p. 04510, Ciudad de México.  
[www.arquitectura.unam.mx](http://www.arquitectura.unam.mx)

Coordinación de Humanidades  
Circuito Mario de la Cueva s/n Ciudad Universitaria, delegación Coyoacán,  
c.p. 04510, Ciudad de México.  
[www.coord-hum.unam.mx](http://www.coord-hum.unam.mx)

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad  
República de Cuba, núm. 79, Centro Histórico, delegación Cuauhtémoc,  
c.p. 06010, Ciudad de México.  
[www.puec.unam.mx](http://www.puec.unam.mx)

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores  
[www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx)

Hilda Jiménez y Asdriel Téllez  
CUIDADO DE LA EDICIÓN  
DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES PUEC-UNAM

Miguel Arroyo  
FORMACIÓN EDITORIAL

Adriana Cataño  
CORRECCIÓN DE ESTILO

El contenido de esta obra es responsabilidad del autor.

Queda prohibida la reproducción parcial o total de esta obra por cualquier medio  
—incluidos los electrónicos— sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.  
Impreso y hecho en México / *Printed and made in Mexico.*

# Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016: Vivienda social. Innovación y tecnología

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) está comprometido con la generación de conocimiento en materia de vivienda, con el objeto de que nuestras directrices estén cada vez más orientadas hacia la demanda en busca de generar valor para los trabajadores, sus familias y comunidades, a través de soluciones que les permitan incrementar su patrimonio y calidad de vida, de una forma sostenible a lo largo de su vida laboral y durante su retiro.

Es por esto que el Infonavit, a través del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS), en colaboración con la Facultad de Arquitectura y el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), convocó el año pasado al Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016 “Vivienda social. Innovación y tecnología”, con el propósito de reconocer las aportaciones surgidas de las tesis de maestría y doctorado en este campo del conocimiento, los nuevos métodos y estrategias de análisis sobre problemas relacionados con la vivienda y las condiciones de habitabilidad y sus contribuciones para diseñar innovadoras políticas públicas en la materia.

Este esfuerzo conjunto del Infonavit y la UNAM busca estimular a los estudiantes de posgrado, en los ámbitos nacional e internacional, a desarrollar investigaciones de calidad orientadas a proponer proyectos que contribuyan a resolver las diferentes problemáticas que presenta la vivienda en el siglo XXI.

El tema de la convocatoria 2016 fue “Vivienda social. Innovación y tecnología” y se inscribieron un total de 61 tesis de posgrado, 36 en la categoría de tesis de maestría y 25 en la categoría de tesis de doctorado, procedentes de diferentes universidades internacionales y centros de investigación: Universidad de Buenos Aires y Universidad Nacional de La Plata, de Argentina; Universidad Mayor de San Andrés de Bolivia; Pontificia Universidad Católica de Chile, Universidad de Chile; Universidad Nacional de Colombia; Universidad de Costa Rica; Universidad Federal de Bahía, Universidad Federal de Río de Janeiro, Universidad Federal de Minas Gerais y Universidad de São Paulo de Brasil; Universidad de Sevilla, Universidad de Zaragoza, Universidad de Ramón Llull, Universidad Politécnica de Cataluña y Universidad Politécnica de Madrid, España; Harvard University, University of Illinois at Chicago y Columbia University, Estados Unidos; Université Paris 1 Panthéon Sorbonne de Francia; Escola Superior Gallaecia, Portugal; The University Of Sheffield y Architectural Association School of Architecture del Reino Unido, y Universidad Central de Venezuela.

Por parte de México participaron la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Universidad Autónoma del Estado de México, Universidad Anáhuac, Universidad Autónoma de Nuevo León, Universidad Autónoma Metropolitana, Universidad de Colima, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, A.C., Instituto Politécnico Nacional, Instituto Tecnológico de Chetumal, Escuela de Gobierno y Transformación Pública, Campus Monterrey y la Universidad Nacional Autónoma de México.

El Jurado Calificador del Premio estuvo presidido por el arquitecto Marcos Mazari Hiriart director de la Facultad de Arquitectura de la UNAM e integrado por los doctores Jordi Borja de la Universitat Oberta de Catalunya, Diane E. Davis de la Harvard University, Francisco Sabatini de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Alicia Ziccardi de la UNAM.

Los principales temas abordados por los participantes fueron: la vivienda y su entorno ambiental, social, económico, cultural y las condiciones de habitabilidad de la vivienda, presentando trabajos de investigación que muestran aportes significativos. La evaluación de las tesis fue realizada por el Jurado Calificador aplicando los siguientes criterios: contenido y estructura, marco teórico, técnicas de investigación y aporte a este campo de conocimientos. También se consideraron aspectos formales tales como la capacidad argumentativa, la claridad en la exposición y la adecuada redacción.

Las tesis ganadoras constituyen una valiosa contribución al avance científico y al conocimiento de la complejidad de las condiciones de vivienda y habitabilidad que prevalecen en las diferentes ciudades, asentamientos humanos y regiones en las que se localizan. También destacan la importancia de que las políticas públicas en la materia no sólo busquen disminuir el déficit habitacional privilegiando criterios financieros sino que garanticen la calidad de la vivienda y el espacio público, promuevan la participación de la ciudadanía y sus organizaciones sociales y garanticen su sostenibilidad.

*Lic. David Penchyna Grub  
Director General del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores  
Ciudad de México, marzo de 2017.*



# Índice

CAPÍTULO UNO. VALPARAÍSO, CIUDAD CUESTIONADA:	
PRESENTACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN . . . . .	17
Ciudades decaídas y procesos de renovación urbana . . . . .	17
La política de vivienda: <i>ethos</i> de la propiedad privada . . . . .	18
Valparaíso, el Barrio Puerto y los arrendatarios. . . . .	19
Proyecto de investigación . . . . .	24
Relevancia de la investigación . . . . .	25
CAPÍTULO DOS. MARCO METODOLÓGICO . . . . .	29
Tipo de estudio . . . . .	29
Tipo de diseño de investigación . . . . .	29
Unidad de análisis y muestra . . . . .	30
Trabajo de campo . . . . .	33
Análisis de los datos . . . . .	34
Consideraciones finales del trabajo de campo . . . . .	34
CAPÍTULO TRES. MARCO TEÓRICO . . . . .	37
Renovación urbana y metamorfosis de las ciudades . . . . .	37
Renovación urbana y gentrificación. . . . .	39
Una mirada local a la gentrificación. . . . .	42
<i>Ethos</i> de la propiedad privada de la vivienda <i>versus</i> el arriendo . . . . .	44
El actual lugar del arriendo . . . . .	47
Vulnerabilidad residencial . . . . .	49

CAPÍTULO CUATRO. RESULTADOS. . . . .	55
Procesos de renovación urbana en el Barrio Puerto:	
entre el abandono y la gentrificación . . . . .	55
El abandono del Barrio Puerto. . . . .	57
Abandono demográfico . . . . .	61
Abandono de instituciones públicas y privadas . . . . .	63
Abandono humano . . . . .	67
Procesos de gentrificación y sus consecuencias en el Barrio Puerto . . . . .	69
Arrendatarios en el Barrio Puerto de Valparaíso . . . . .	79
Significados y características del arriendo de bajos ingresos	
en el Barrio Puerto de Valparaíso. . . . .	83
Vulnerabilidad residencial . . . . .	90
Arraigo espacial . . . . .	95
Del sueño de la casa propia, a la propiedad del arriendo	
en el Barrio Puerto . . . . .	100
CONCLUSIONES. . . . .	103
Paradojas de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial . . .	103
ANEXOS . . . . .	111
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	115

*Sea bendito el nombre de Dios de siglos en siglos,  
porque suyos son el poder y la sabiduría.  
El muda los tiempos y las edades; quita reyes, y pone reyes;  
da la sabiduría a los sabios, y la ciencia a los entendidos.  
El revela lo profundo y lo escondido;  
conoce lo que está en tinieblas, y con él mora la luz.  
A ti, oh Dios de mis padres, te doy gracias y te alabo,  
porque me has dado sabiduría y fuerza.  
Daniel 2:20-23.*

Gracias por sorprenderme cada día.



# Agradecimientos

Al profesor Felipe Link le doy las gracias por su motivación, compromiso y aportes en cada una de las etapas del desarrollo de este libro, por sus críticas que me alentaron a realizar un trabajo más riguroso, y sus continuas invitaciones a participar de distintas actividades académicas que me permitieron reflexionar de mejor manera.

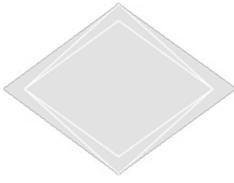
Al programa nacional de becas de magíster de CONICYT, por ser beneficiaria de la Beca de Magíster Nacional 2013/22130095. Al proyecto FONDECYT N° 1100068 “Consolidación de barrios vulnerables desde una perspectiva socio espacial”, por el beneficio de la Beca de Apoyo a Tesistas. También al Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social CONICYT/FONDAP/15130009 COES, por el patrocinio de esta tesis de magíster y el beneficio de los Fondos de Gastos Operacionales COES.

Un agradecimiento especial a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, en particular al decano David Luza, por otorgarme las facilidades para finalizar este trabajo académico y tener los espacios para compartir parte de sus resultados.

A mi querido hermano por las fotografías del Barrio Puerto. A mis padres por su entusiasmo y colaboración en cada uno de los desafíos que emprendo. A mi colega y amigo Félix González, por su apoyo y paciencia en la lectura de esta investigación.

A cada uno de los participantes entrevistados por su disposición, confianza y tiempo entregado, fundamentales para el desarrollo de la investigación. En particular a los residentes del Barrio Puerto de Valparaíso.

Finalmente, quiero agradecer a los miembros del Centro de Acogida para la Familia Renacer de Quillota y Valparaíso, por enseñarme que los talentos están para ponerlos a disposición de otros.



# Capítulo uno

# Valparaíso, ciudad cuestionada: presentación del tema de investigación

## Ciudades decaídas y procesos de renovación urbana

Valparaíso es una ciudad que constantemente brinda elementos para la discusión sobre el ámbito urbano: su auge o su decaimiento económico, incendios, la declaratoria patrimonial, habitar en los cerros, quebradas o en el plan; cada uno de estos elementos ha sido útil para la reflexión y atraer el interés de la prensa, planificadores, autoridades de gobierno y la academia. En términos concretos esta ciudad sostuvo por años una disminución de su población, con altas tasas de desempleo complementadas con un predominante “declive subjetivo” (Rousseau, 2009), vinculado a la estigmatización de una imagen de ciudad que prevalece en círculos de poder, que cuestionan el desgastado ambiente material y la persistencia geográfica de la pobreza.

Se trata de una ciudad postindustrial (Bell, 1976), de economía decaída, es decir, que ha quedado atrás luego de la complejización de operaciones y procesos de innovación especializados. Valparaíso es un caso más entre tantos otros tipos de ciudades concentradas en un solo *cluster* productivo que, luego de un rápido crecimiento, han tendido a la disminución constante de su economía, población y posicionamiento nacional e internacional; casos reconocidos son precisamente las ciudades portuarias, de industrias manufactureras e industriales en general (Bontje, 2004). En este contexto, la renovación urbana aparece como la herramienta para revertir tales procesos y dar paso a lugares de consumo y creatividad clave para crear ambientes seguros que, a su vez, generen una serie de consecuencias para quienes habitan las áreas renovadas (Zukin, 2010).

El suelo se revaloriza a través de inversiones o cambios de uso, promoviendo la llegada de nuevos vecinos: residentes y habitantes. En barrios tradicionalmente populares la llegada de hogares con mayores ingresos se conoce con el concepto de *gentrificación* (Glass, 1964). Originalmente este término remite a procesos de "invasión" de clases acomodadas, particularmente la *elite*, la "sucesión" o sustitución de personas y, finalmente, la "expulsión" de los anteriores residentes. La salida de este último grupo dependerá de la condición de propiedad con el suelo. En este sentido, la vivienda, los tipos de tenencia y los derechos derivados de ella son fundamentales en el momento de concretar una expulsión residencial.

Si bien la renovación urbana no es igual a la gentrificación, sí existe una transformación del espacio residencial y esto es lo que se analiza con detenimiento, particularmente cuando detrás de los cambios hay un desplazamiento de clase (López, 2013).

## La política de vivienda: *ethos* de la propiedad privada

En Chile y en América Latina en general, la política de vivienda ha apoyado los ideales vinculados a la promoción de la propiedad privada como solución habitacional, ha fomentado en los grupos de bajos ingresos la obtención de una vivienda por medio del ahorro, subvenciones y créditos a través de la banca privada, lo que en primera instancia se podría señalar como un mecanismo que impediría la posible expulsión de estos grupos con base en procesos de gentrificación (Sabatini, Vásquez, Robles y Rasse, 2008).

Por su parte, ser dueño de una propiedad encarna los ideales de la movilidad social ascendente y la propiedad de la vivienda es una práctica donde la posesión representa complejas jerarquías de poder y significado (Wiese, 2004), distinta al arriendo que simboliza una opción socialmente desvalorizada (Reid, 2013). Para Davis (2007), los arrendatarios han pasado desapercibidos en el contexto urbano, especialmente los de bajos ingresos y en la informalidad, invisibles tanto en la literatura popular como en la académica:

Los arrendatarios representan el sector más invisible y falto de poder de los habitantes de las áreas urbanas hiperdegradadas. Se trata de una población que vive bajo la amenaza de la reurbanización o del desahucio, normalmente sin derechos reconocidos sobre indemnizaciones o realojamientos [...]. Los inquilinos

están dispersos por los asentamientos, con una amplia variedad de contratos informales y con frecuencia ni pueden organizarse como un grupo de presión para protegerse a sí mismos (Davis, 2007: 65).

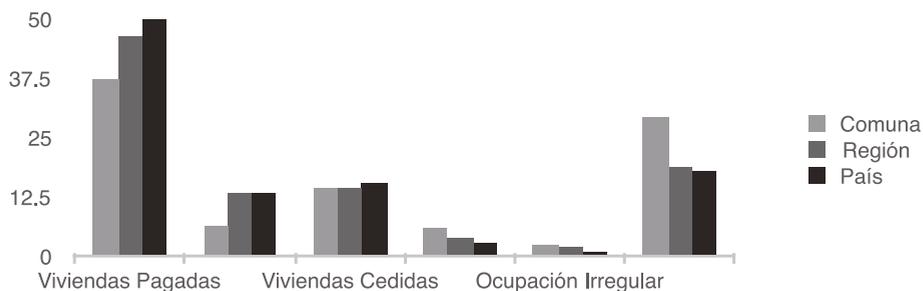
Los arrendatarios no han sido asimilados por las políticas de gobierno a través de sus programas de vivienda (Coulomb, 1991), y las demandas de este grupo por la mejora de la calidad de sus hogares, generalmente, no son consideradas por las autoridades (Gilbert, 1993). Si se suma un bajo ingreso, la vulnerabilidad es evidente, debido a su poca importancia cultural, social y la débil protección legal; se trata de un grupo fácil de mover y de desplazar de ciertos sectores de la ciudad, especialmente de aquellos más atractivos. Teniendo en consideración, además, que el submercado de arriendo económico es altamente sensible a los cambios del contexto urbano (Coulomb, 1991).

## Valparaíso, el Barrio Puerto y los arrendatarios

Siguiendo el caso de la ciudad de Valparaíso, ésta tiene un mayor porcentaje de arrendatarios en comparación con las medias nacionales y regionales:

Gráfica 1

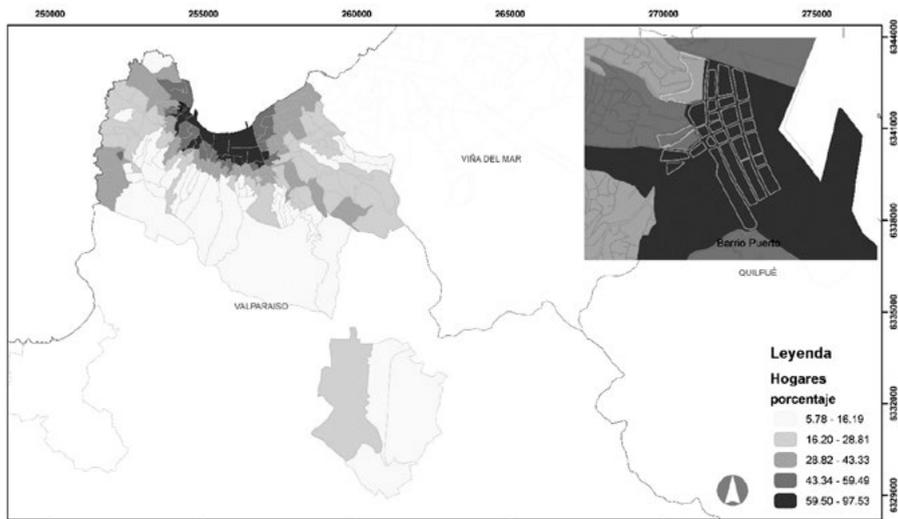
Tipo de tenencia de la vivienda CASEN 2013, porcentaje según territorio



Fuente: Elaboración propia con base en datos de CASEN, 2013.

Además, es su área central y plana la que concentra la mayor cantidad de arrendatarios, como se indica en el siguiente mapa:

### Plano 1 Ciudad de Valparaíso



Fuente: Donoso y Fuenzalida, 2015.

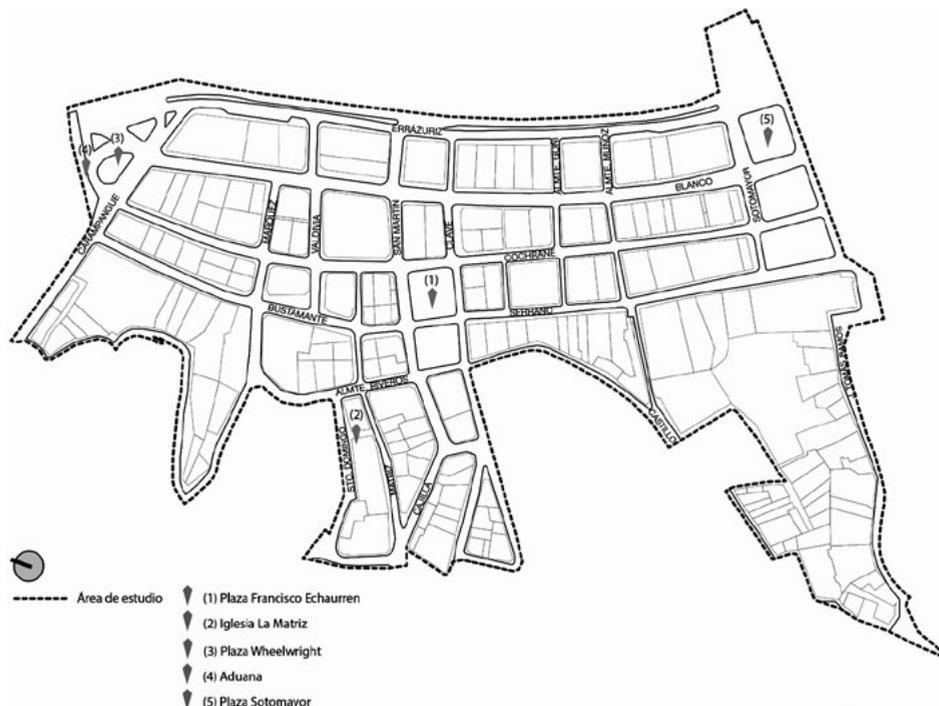
### Plano 2 Barrio Puerto en el contexto de la comuna de Valparaíso



Fuente: Donoso y Fuenzalida, 2015.

### Plano 3

#### Zoom del Barrio Puerto



Fuente: Donoso y Fuenzalida, 2015.

Los mapas anteriores muestran el conocido Barrio Puerto de Valparaíso. En 1970 este barrio contaba con alrededor de 2 036 habitantes, hoy tiene entre 400 y 1 000 residentes<sup>1</sup>. En el Barrio Puerto aproximadamente 90 por ciento de sus habitantes son arrendatarios (CASEN, 2013; Levantamiento CENSAL, 2012); la mayoría de ellos reside en departamentos surgidos por la subdivisión informal de viviendas, conocidos tradicionalmente como "conventillos".<sup>2</sup> Este tipo de

1 No existen datos oficiales con respecto a la cantidad de habitantes en este sector. La estimación presentada corresponde a los datos del CENSO (2002), notas de prensa y entrevistas con actores que conocen el barrio.

2 El "conventillo" de finales del siglo XIX se caracterizaba por ser un tipo de vivienda deplorable, con malas condiciones materiales, higiénicas, hacinamiento y condición de pobreza (Urbina, 2011).

hogares se origina a finales del siglo XIX como respuesta al déficit habitacional luego de la inmigración de grupos populares a la ciudad; en un primer momento fue una solución improvisada, pero luego se consolidó en Valparaíso (Urbina, 2011).

El auge de esta ciudad durante el siglo XIX dejó tras de sí un encanto histórico y el Barrio Puerto es símbolo de la "ciudad puerto", por su historia, diversidad y también su decaimiento y deterioro. Fue el sector fundacional y corazón del desarrollo económico. Este barrio junto con otros sectores de Valparaíso forman parte del "Sitio Patrimonio de la Humanidad", título otorgado por la UNESCO en 2003, que destaca el centro histórico dando cuenta de los aspectos únicos y valiosos no sólo en términos materiales, sino también culturales.

En este punto cabe destacar que la cultura se ha transformado hoy en día en un importante recurso utilizado por las ciudades para competir en el ámbito global, y un instrumento de renovación urbana que permite promover narrativas que ayudan a las ciudades a diferenciarse unas de otras y posicionarse en contra de la percepción de estandarización (Rius, 2014).

El Barrio Puerto es entendido como un lugar que representa la centralidad en la distintiva morfología de la ciudad de Valparaíso, ubicada en una zona consolidada, en el sector plano de la ciudad —más conocido como plan— y donde también se encuentran sectores atractivos para promover proyectos comerciales, de vivienda, que permitan satisfacer nuevas necesidades de consumo (Inzulza, 2012).

Analizar un barrio tiene la pretensión de reflexionar sobre un lugar en términos socioespaciales, donde el espacio es más que un contenedor de actividades humanas o de formas físicas, sino una fuerza activa que configura la vida de las personas, es decir, que puede incidir en un mayor o menor desarrollo económico, en muestras de polarización social, en la ampliación de las brechas de ingresos, e incluso la producción de justicia e injusticia (Soja, 2010). Complementariamente, un análisis hecho a escala de barrio de tipo cualitativo examina los aspectos simbólicos e históricos siempre vinculados a un espacio geográfico (Jackson, 2014). En el caso de aquellos barrios fundacionales, los sentimientos de pertenencia e identidad trascienden los límites físicos (Inzulza y Galleguillos, 2014), por tanto el barrio no termina necesariamente en los límites establecidos de manera oficial por la administración de estos lugares.

## Fotografía 1 Panorámica del Barrio Puerto



Foto: Guillermo Marín Toro, 2014.

Un concepto de barrio con énfasis cualitativo indica la presunción de cierta cohesión, la sensación de pertenencia o familiaridad, con relaciones sociales coincidentes a un espacio geográfico determinado. El barrio sería un lugar que es parte de una ruta diaria, donde se recrea el registro de la vida, además de una estrategia de supervivencia en las grandes ciudades porque ahí se puede tomar el transporte “de siempre”, ir a lugares familiares (Jackson, 2014), es decir, tener una experiencia de arraigo. Es lo que Zukin (2010) también denomina como autenticidad, en el sentido de aquel proceso continuo de vivir, trabajar, una construcción diaria de experiencia bajo la expectativa de que el barrio de hoy estará mañana.

Actualmente en el Barrio Puerto se contempla una serie de proyectos en tramitación y en ejecución del ámbito público y privado para su embellecimiento. Políticas espaciales que apuntan a transformar este centro y donde se tiene registros de expulsiones de arrendatarios históricos. Las nuevas expectativas

derivadas de los posibles cambios espaciales provocan en actores vinculados al sector —expertos, planificadores del ámbito público y privado, sociedad civil— una tendencia a querer modificar el paisaje humano de este lugar.

### Fotografías 2 y 3

#### Comparación de los procesos de renovación urbana en el Barrio Puerto



Notas de prensa: El Mercurio de Valparaíso: “Estudian Plan Maestro para la Recuperación del Barrio Puerto” (izquierda); La Juguera Magazine: “Los últimos habitantes del Astoreca” (derecha).

Fuente: *Dossier* núm. 20, 2014 y núm. 15, 2013.

Las imágenes anteriores representan las dos caras de la renovación urbana en este sector de Valparaíso. Por un lado, la fotografía del costado izquierdo alude a la posible revitalización del barrio a través de distintas inversiones, en ella se destaca la compra realizada por la Compañía Naviera Ultramar del Edificio Astoreca para su restauración y conversión a oficinas. En tanto, la derecha corresponde a un reportaje hecho a los antiguos habitantes de esta misma edificación, arrendatarios históricos que tuvieron que salir luego de realizada la compra.

## Proyecto de investigación

La investigación propuesta pone en tensión la vivienda en arriendo de bajos ingresos frente a un contexto de renovación urbana a escala de barrio, para indagar sobre las características vinculadas al arraigo, las vulnerabilidades asociadas a este tipo de tenencia, que se han delimitado como “vulnerabilidad residencial”, y las presiones que existen actualmente en el Barrio Puerto desde el ámbito público y privado para generar cambios en él. En un barrio con más de 90 por ciento

de arrendatarios cabe la pregunta cualitativa por los significados y la forma que toma este dato duro en la vida cotidiana.

Frente a los actuales procesos de renovación urbana en el Barrio Puerto de Valparaíso, ¿qué significa el arriendo, en términos del arraigo y vulnerabilidad residencial para los arrendatarios de bajos ingresos del Barrio Puerto de Valparaíso, a partir de sus características, factores y actores externos que intervienen para su persistencia y discontinuidad? La hipótesis principal es que los arrendatarios son un grupo con un escaso reconocimiento social, cultural y legal en Chile, además de ser invisibles en el contexto urbano, debido a la falta de propiedad con el suelo, cuestión que produce en ellos una serie de prejuicios externos respecto a su vinculación con el hogar y su contexto espacial. En particular, en el Barrio Puerto de la ciudad de Valparaíso, los arrendatarios de bajos ingresos poseen sentimientos de arraigo y pertenencia con el barrio y su residencia, más allá de su condición de propiedad con la vivienda, debido al prolongado tiempo de residencia en ese lugar. Sin embargo, su escasa importancia social, en coincidencia con los actuales procesos de renovación urbana en el sector, les configura como un grupo fácil de expulsar frente a procesos de transformación de los espacios residenciales, y por tanto sujetos vulnerables residencialmente.

A fin de comprender los significados asociados al arriendo, en términos del arraigo y la vulnerabilidad residencial para los arrendatarios de bajos ingresos del Barrio Puerto de Valparaíso es necesario:

1. Caracterizar los actuales procesos de renovación urbana en el Barrio Puerto de Valparaíso, que pudieran intervenir en la persistencia y discontinuidad del arriendo para grupos de bajos ingresos.
2. Identificar las características del arriendo para grupos de bajos ingresos en el Barrio Puerto de Valparaíso, los factores y actores externos que intervienen para su persistencia y discontinuidad.
3. Comprender los significados asociados al arriendo en términos del arraigo y la vulnerabilidad residencial para los arrendatarios de bajos ingresos del Barrio Puerto de Valparaíso.

## **Relevancia de la investigación**

En Chile existen pocas investigaciones que analicen las razones que determinan la decisión de arrendar o comprar una vivienda y la literatura señala, además,

que los arrendatarios han sido escasamente estudiados (Gilbert, 1993, 2011, Davis, 2007). También existe una falta de conocimiento vinculado al mercado de alquiler de viviendas y de habitaciones para los grupos populares en áreas consolidadas de las ciudades (Sabatini, Mora, Casgrain, Polanco, Brain, 2014). La investigación presentada pretende explorar estas aristas, aportando al conocimiento de arrendatarios de bajos ingresos y sus decisiones asociadas a la preferencia del arriendo.

En cuanto al aporte teórico, el análisis sobre los procesos de renovación urbana a escala barrial remite a clásicas perspectivas sobre el concepto de gentrificación (Glass, 1964, Smith, 2010, Slater, 2011, Marcuse, 1985) y a las recientes discusiones para el contexto latinoamericano y chileno (Sabatini *et al.*, 2008; Contreras, 2011; Inzulza, 2012; López, 2013; Janoschka *et al.*, 2014). Sumados al desarrollo del concepto "vulnerabilidad residencial", que podría resumir el estado intermedio entre la integración, por lo menos funcional a la ciudad, y una fase de desplazamiento latente relacionado con el tipo de tenencia de la vivienda y las presiones que ejerce el contexto sobre ella.

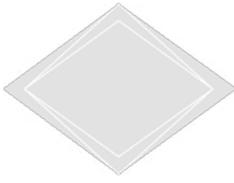
Por su parte, la relevancia empírica está en considerar una ciudad chilena que ha estado en permanente discusión académica y en los medios de comunicación en general, luego de su lejano esplendor y que el Estado chileno ha apostado por levantar a través de su historicidad y cultura tras la postulación como Sitio Patrimonio de la Humanidad (UNESCO, 2003). Valparaíso y en particular su Barrio Puerto son parte de constantes discursos de revitalización urbana desde 2003 que, sin una reflexión profunda, puede ser un ejemplo de centro urbano, como tantos otros casos en Estados Unidos, Europa y América Latina, que desplace a los habitantes más vulnerables a través de políticas urbanas.

Por último, en términos prácticos, esta investigación se plantea en un actual momento de recomendaciones internacionales sobre el arriendo como política de vivienda para América Latina<sup>3</sup> (Blanco, 2013), con un reciente intento local

---

3 El crecimiento exponencial de la vivienda en propiedad tendería a disminuir debido a las actuales políticas basadas en subsidios que serían insostenibles desde un punto de vista fiscal, insuficientes para atender la demanda e ineficientes por los patrones de uso de suelo que crea. Hoy, también, hay cambios en la estructura demográfica: disminución del tamaño de los hogares, aumento de las tasas de divorcio, aumento de los hogares unipersonales. Por su parte, una mayor movilidad laboral por economías flexibles y globalizadas hace que un número importante de familias opte por no adquirir una vivienda propia (Blanco *et al.*, 2014). El arriendo, a su vez, se vincula a un modo de tenencia que puede ayudar a resolver problemas de déficit habitacional en términos cuantitativos y cualitativos que afecta a casi 40 por ciento de los hogares de América Latina (*ibíd.*, 2014).

por generar los instrumentos y subsidios a la demanda para el arriendo. Por tanto, puede aportar, por lo menos, al conocimiento de uno de los perfiles de arrendatarios del país.



## Capítulo dos

# Marco metodológico

## Tipo de estudio

Frente a la falta de conocimiento vinculado al mercado de alquiler de viviendas y de habitaciones para los grupos populares en áreas consolidadas de las ciudades, se presenta un estudio de alcance exploratorio y descriptivo que dé cuenta de las características de los arrendatarios de bajos ingresos y las decisiones vinculadas a la preferencia de este tipo de tenencia de la vivienda, en un contexto barrial de renovación urbana.

## Tipo de diseño de investigación

Se circunscribe esta investigación a los estudios cualitativos, interesados en la experiencia vivida (Denzin y Lincoln, 2005). En la búsqueda del significado del arriendo, es decir, tras los datos existentes para el Barrio Puerto de Valparaíso es necesario comprender las motivaciones para arrendar, la trayectoria del arriendo, la perspectiva sobre la propiedad por parte de los arrendatarios y los posibles sentimientos de inseguridad asociados a este tipo de tenencia, donde la vivienda se comprende como una fuente de subjetividad. Todo ello sumado a una perspectiva de barrio, que implica que las cualidades del espacio influyen en los grupos sociales y viceversa (Soja, 2010).

Se hizo hincapié en las cualidades, procesos y significados de escenarios naturales. Luego, a través de varios puntos de vista implicados, se construyó un relato que permite llegar a una interpretación y que hace al mundo visible

(Valles, 1997). En el Barrio Puerto se encontraron experiencias sociales que son creadas y a las que se les dota de un sentido. Se trató de un diseño semiproyectado; al comienzo de la investigación el objetivo propuesto parecía limitarse a la recolección de información de fuentes primarias a partir de entrevistas abiertas a los arrendatarios de bajos ingresos, con el fin de que ellos hablaran de su contexto, un lugar que sitúa al observador en el mundo, en este caso el barrio que habitan. Pero conforme se avanzó en el desarrollo conceptual y empírico, el objeto de investigación dio cuenta de la complejidad del barrio como unidad de análisis, donde no sólo hay arrendatarios. Este grupo convive con presiones y expectativas que existen sobre el lugar, y que en general son ideas y proyecciones externas a ellos.

## Unidad de análisis y muestra

A partir de la reflexión anterior se define como unidad de análisis un grupo humano y un espacio geográfico: arrendatarios y el Barrio Puerto de la ciudad de Valparaíso, pero involucrados dialécticamente, es decir, los arrendatarios configuran el barrio, como el barrio configura el modo de habitar de los arrendatarios. Existe por tanto una mirada socioespacial para el análisis, permitiendo articular dos unidades que en sí mismas son dinámicas, fundamentado en tres principios de la perspectiva espacial crítica que presenta Soja (2010):

- a) La espacialidad ontológica del ser: todos tenemos un ser espacial, a la vez que social y temporal.
- b) Existe una producción espacial del espacio, y por lo tanto, éste puede ser modificado.
- c) Existe una dialéctica socioespacial, lo social moldea lo espacial, como lo espacial moldea lo social.

Reconocer lo espacial implica considerar lo geográfico y sus consecuencias en prácticamente todo lo que se realiza cotidianamente. En este caso, no es lo mismo ser arrendatario en este barrio o en otro, establecidos en una ciudad particular e incluso en un país determinado.

La muestra, por su parte, involucró la recolección y el uso de una variedad de materiales empíricos debido a la complejidad de la unidad de análisis definida; queriendo de esta manera generar calidad, riqueza de la información

y representar realidades múltiples, vinculadas a los objetivos que persigue una tradicional investigación de carácter cualitativo (Valles, 1997). La muestra, finalmente, quedó constituida por los siguientes grupos: a) arrendatarios de bajos ingresos; b) actores relevantes; c) *dossier* de prensa del Barrio Puerto; d) observación del barrio como lugar y contexto, un enlace entre espacio físico y espacio social.

El tamaño muestral se definió de manera particular para cada uno de estos grupos, cuyo criterio base fue perseguir la información relevante y cerrar la recolección de información según criterios prácticos definidos por el tiempo programado para el trabajo de campo. A continuación se definen en detalle los criterios de selección, el tamaño muestral y la técnica de recolección de datos para cada uno de estos grupos:

- a) Arrendatarios de bajos ingresos: se realizaron 14 entrevistas abiertas, de una duración aproximada de 1 hora en cada una de ellas, a 8 arrendatarios que se han denominado históricos<sup>4</sup> y 6 nuevos en el barrio. Se rescató el discurso sobre el arriendo, su postura con respecto a la propiedad y la vinculación con el barrio, la comprensión del significado del arraigo y vulnerabilidades asociadas desde su perspectiva al tipo de tenencia de la vivienda. El criterio de selección fue de homogeneidad cumpliendo con los siguientes requisitos: residir en el barrio de estudio, declarar bajos ingresos y tener más de 18 años. Aquí también se utilizó la técnica de "bola de nieve" o en cadena (Valles, 1997) para reproducir redes de los entrevistados y llegar con mayor facilidad a otros sujetos que tuvieran similares características.
- b) Actores relevantes: se realizaron 8 entrevistas semiestructuradas, de una duración aproximada de 45 minutos. El criterio de selección fue intencional para dar con representantes del sector público, privado y social (ver anexo). A partir de estos actores se integra la mirada de quienes habitan en el barrio, lo conocen, tienen capacidad de intervenir sobre él y/o defender de posibles presiones. Además se exponen evaluaciones sobre el Barrio Puerto, expectativas y proyecciones sobre el mismo.

---

<sup>4</sup> Los arrendatarios históricos son los que se autodefinieron como aquellos que han residido en el Barrio Puerto y sus alrededores "toda la vida", mientras que los nuevos corresponden a aquellos que han comenzado a residir en este lugar recientemente.

Durante el transcurso del trabajo de campo quedó manifiesto el interés por el Barrio Puerto, en particular por parte de un grupo de profesionales del ámbito público y privado de la ciudad de Valparaíso. Esta situación confirmó la elección de los "actores relevantes" como parte de la muestra. Específicamente se asistió a un seminario organizado por la Corporación La Matriz y la Fundación Plensa, ambas de la comuna de Valparaíso (ver en anexo invitación y el programa), llevado a cabo el día 30 de octubre de 2014 y cuyo nombre fue "Rehabilitación urbana del Barrio Puerto: planes, proyectos y acciones". Este seminario fue grabado y transcrito, y también formó parte de los análisis.

- c) *Dossier* de prensa del Barrio Puerto: se recolectó un total de 25 noticias que abordaban el Barrio Puerto, en la búsqueda de la huella de las transformaciones urbanas de este barrio. Se consideraron medios de prensa y especializados de alcance local, regional y nacional (ver anexo); el criterio de selección de esta muestra fue temporal a partir de ciertos hitos. En 2007 se dieron dos hechos clave: en primer lugar, el 3 de febrero ocurrió una explosión de gas en la Calle Serrano, un sector comercial importante del barrio y luego, a finales del mismo año, se promocionó por la prensa y la comunidad académica-profesional especializada el proyecto Loft de la Aduana en el corazón del Barrio Puerto, de Swinburn Arquitectos, y a partir de entonces se comenzó a comparar el barrio en estudio con el SoHo de Nueva York. El horizonte de análisis fue el cierre de la etapa de trabajo de campo correspondiente a junio de 2015.
- d) El barrio como lugar y contexto, espacio físico y espacio social: se realizó un tránsito periódico por el barrio, por lo menos una vez por semana, de 2013 a 2015. Esto dio lugar a una observación participante para comprender el contexto, el funcionamiento del comercio, sus límites y continuidades físicas y simbólicas, los recorridos de sus habitantes, detección de espacios relevantes, entre otros. Aquí se consideraron entrevistas a locatarios del barrio<sup>5</sup>.

Además, se realizan dos entrevistas a informantes clave:

---

<sup>5</sup> Estas entrevistas corresponden a las realizadas en el marco del proyecto de investigación interno del COES 2014: "La defensa del lugar: capacidades y límites de los habitantes de Valparaíso y el Barrio Puerto".

- a) Pía Mora, socióloga, coordinadora de ProUrbana, del Centro de Políticas Públicas uc. En particular se discutió sobre la política de vivienda en Chile y las actuales posibilidades del arriendo en la agenda pública.
- b) Luis Valdivieso, encargado de la Subdirección de Gestión de Vivienda de la I. Municipalidad de Santiago. En esta comuna se desarrolla un plan piloto de “arriendo protegido” para arrendatarios de bajos ingresos, vinculado a la reflexión de elementos similares a los que se encuentran en la ciudad de Valparaíso: arriendo, patrimonio, habitantes históricos y condición de pobreza.

### Cuadro 1

#### Total de documentos primarios y secundarios revisados

Barrio Puerto de Valparaíso	
Entrevistas a arrendatarios de bajos ingresos	14
Entrevista a actores relevantes de los sectores público, privado y social	8
Transcripción del seminario “Rehabilitación urbana del Barrio Puerto: planes, proyectos y acciones”	1
<i>Dossier</i> de prensa, noticias revisadas de 2007 a 2015	25
Entrevistas a locatarios	6
Entrevista a informantes clave	2
Total de documentos	56

Fuente: Elaboración propia, 2015.

## Trabajo de campo

La recolección de información en el Barrio Puerto comprendió los meses de mayo de 2014 y junio de 2015. Durante dos meses, se contó con el apoyo de una coordinadora de entrevistas quien concretó las citas con los arrendatarios de bajos ingresos y algunos de los actores relevantes vinculados al Barrio Puerto, además hubo una transcriptor de las grabaciones, ambas contratadas gracias a fondos externos provistos por COES. Esto permitió que en paralelo se pudieran recoger una serie de datos secundarios para reconstruir la huella de los discursos sobre posibles y concretos procesos de renovación urbana en este lugar, como también adelantar parte del trabajo de campo y su procesamiento, que suele ser largo en una investigación de tipo cualitativa.

## **Análisis de los datos**

El análisis de la información levantada se realizó con base en la perspectiva del análisis sociológico de los discursos (Alonso, 1998) y el análisis estructural del discurso (Martinic, en Canales, 2006). Siguiendo a Alonso (1998), el análisis está centrado en la interacción y el conflicto entre los grupos sociales. Los discursos son más que relatos, éstos remiten a la expresión de los participantes sobre sus actitudes en el ámbito sociocultural. Hay una búsqueda de la capacidad de acción, ellos dan cuenta de la producción de las relaciones sociales en un contexto social, de fuerza y de intereses concretos que marca las posiciones de los sujetos. Los discursos son reflejo de una ideología que tienen una existencia material (Canales, 2013). En este caso, se indagaron las ideas vinculadas a la vivienda, las expectativas respecto al barrio de los diversos actores involucrados y la posición relativa de poder que ocupan, y cómo estos discursos hacen eco en el contexto urbano.

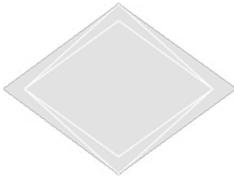
La primera etapa del análisis consistió en la definición de categorías o unidades que dotan de sentido a los contenidos y permite que éstos puedan ser clasificados (Martinic, en Canales 2006), entendiendo los conceptos como ideas abstractas generalizadas a partir de hechos empíricos. A continuación se presenta la conceptualización que permitió operacionalizar las variables definidas.

## **Consideraciones finales del trabajo de campo**

Se trató de una investigación abierta, en la que se informó a cada uno de los entrevistados arrendatarios y los definidos como actores relevantes acerca de los objetivos de la investigación en la que participaron. Recibieron un consentimiento informado (ver anexo) que resumía los tiempos involucrados en la entrevista y la grabación que se haría del encuentro. Las fotografías fueron utilizadas principalmente en los espacios públicos del barrio donde se despliegan las prácticas cotidianas de los residentes. También se pudo estar en el interior de las viviendas de los arrendatarios y en algunos casos recorrerlas, pero el uso de fotografías fue limitado bajo la perspectiva del resguardo de la intimidad de los participantes de esta investigación.

**Cuadro 2**  
Resumen de la operacionalización de las variables

Unidad de análisis	Concepto	Dimensión	Subdimensión	Concepto
Arrendatarios de bajos ingresos	Trayectoria residencial		Tipología de la vivienda	
			Movimiento residencial	
		Radio geográfico del arrendamiento	Jerarquías de localización	
		Mitos asociados al arriendo	Nomadismo/desapego Sedentarismo/arraigo	
	Arriendo	Proyecto/rechazo	Experiencia presente: conformidad/cuestionamiento con el arriendo de la vivienda	
		Expectativas	Anhelos futuros: ¿sueño de la casa propia?	
		Relación con el dueño de la propiedad o clase rentista	Relación abusiva/cordial Redes de amistad y de familia	
	Experiencia urbana	Vida de barrio	Redes de apoyo vinculadas a un espacio geográfico	
		Auténticos del BP	Definición física/simbólica del BP	
		Expectativas sobre el barrio	Identificación de los habitantes comunes del BP Identificación de nuevos habitantes en el BP	
		Revitalización urbana/renovación urbana	Arraigo/desapego al barrio	
	Barrio	Trayectoria de la renovación urbana BP	Definición simbólica/física del BP	
Reconocimiento del arriendo/afirmación del <i>ethos</i> de la propiedad de la vivienda			Imágenes/prejuicios/realidad del BP	
Puerto	Expectativas de la renovación urbana en el BP	Identificación de las identidades/autenticidad del BP	Visibilidad de los arrendatarios	
			Definición del abandono	



## Capítulo tres

# Marco teórico

El marco teórico está dividido en dos grandes apartados: el primero otorga una mirada general a los procesos de renovación urbana en ciudades globalizadas, para luego dar paso a un análisis específico de la gentrificación como concepto ampliamente abordado por la literatura urbana extranjera, y que a nivel nacional ha sido parte de la reflexión del contexto urbano a propósito de transformaciones en el espacio residencial de barrios céntricos de la comuna de Santiago, principalmente.

En el segundo apartado, existe un análisis de la condición de propiedad de la vivienda y en particular del actual lugar del arriendo en términos culturales, sociales y políticos. Aquí también se comienza a definir lo que se entenderá por vulnerabilidad residencial en términos teóricos, para luego ampliar el concepto tras el desarrollo empírico de esta investigación.

## Renovación urbana y metamorfosis de las ciudades

En el contexto de una reestructuración productiva y las consecuentes transformaciones de la ciudad, la renovación urbana<sup>6</sup> evidencia nuevas formas de organización socioespacial que ocurren generalmente en áreas donde es visible el dinamismo económico, social y cultural (Smith, 2012).

Ligada a los procesos de renovación urbana está la gentrificación, esto no quiere decir que sean conceptos sinónimos; el término gentrificación es el

---

<sup>6</sup> También conocida como regeneración urbana, derivado del concepto inglés *regeneration* (Fainstein, 2013).

que ha sido analizado a la luz de renovaciones urbanas. Se trata de términos vinculados que se deben diferenciar en el proceso de análisis (López, 2013).

Siguiendo con el término de renovación urbana, éste ha tenido un papel relevante en la red global de ciudades, especialmente para la recuperación y reactivación de los centros históricos y en la implantación de grandes proyectos urbanos y artefactos que permiten potenciar el *city marketing* (De Mattos, 2007). Si bien es cierto que existen procesos de globalización urbana y de homogeneización de paisajes, esto no implica la desaparición de aquellas características que hacen distintivas a las ciudades, por el contrario, existe una lucha por la diferenciación de manera de mejorar la competitividad.

La búsqueda de una nueva imagen o la exacerbación de lo local utilizando la identidad de un lugar hasta convertirlo en una marca, para Zukin (2010) remite al uso de la "autenticidad", es decir, una herramienta económica y política para la implementación y gestión de una impronta o un look urbano, y también un poder simbólico y práctico capaz de generar presiones para la transformación de un espacio. Quienes resienten más las presiones sobre una determinada área renovada son las clases medias y pobres, que, en general, no pueden seguir trabajando o viviendo en esos sitios luego de cambios en el uso del suelo o en el encarecimiento del mismo.

Reemplazar a residentes históricos modifica los significados asociados a un espacio geográfico, como también los rituales sociales vinculados a él. La homogeneización de un paisaje humano y su posible "elitización" producen zonas exclusivas y excluyentes (Delgado, 2007). En este sentido, desempeñan un rol relevante inversores inmobiliarios y de infraestructura (López, 2013) y también el poder cultural a través de los medios de comunicación y los gustos de los consumidores que refuerzan la idea de ciudades despiertas de día y de noche, ofreciendo sitios seguros, limpios y predecibles para poder consumir en ellos (Zukin, 2010). En estos términos las administraciones locales o municipios promueven políticas de crecimiento económico en áreas urbanas atractivas, para la conquista de mejores tasas de rentabilidad del suelo (López, 2013).

Delgado (2007), a propósito del modelo de renovación urbana de la ciudad de Barcelona, da cuenta de ciertos hitos para llevar a cabo una transformación de estas características. Lo primero es: a) declarar obsoleto un lugar, pues con el abandono las ciudades pierden su ventaja competitiva, promoviendo la retórica de la necesidad de un nuevo comienzo. Esto ocurre, generalmente, en barrios antiguos pero aún vibrantes (Jacobs, 2011). Luego, b) se generan planes,

representantes de aires de cambio y progreso, donde se promete una mejor existencia para los residentes y habitantes del sitio renovado. Por último, c) se concreta el desplazamiento y, sólo en ocasiones, hay ofertas de realojamiento para los residentes desplazados. Delgado (2007) critica que el territorio sea una fuente de enriquecimiento y un artículo de consumo más que un proyecto de convivencia, excluyendo y expulsando a aquellos habitantes o forasteros considerados como insolventes, por medio de acciones que no consideran el contexto histórico en el cual se insertan, sus características sociales o morfológicas. Como resultado se destruye el espacio residencial y comunitario de grupos de bajos ingresos, renovando barrios por medio de mecanismos de gentrificación (Fainstein, 2013).

## Renovación urbana y gentrificación

La gentrificación es un término polémico debido a que se ha utilizado para comprender y explicar casos radicalmente distintos (Smith, 2012). Su origen está en investigaciones situadas en ciudades de posguerra del mundo capitalista avanzado, con una vasta producción anglosajona y con una incipiente producción hispanoamericana, que durante la primera década del siglo *xxi* ha comenzado a desarrollar el término (Janochka, Sequera y Salinas, 2014).

Definido ya como un fenómeno de carácter global (Inzulza, 2012; Casgrain, Janochka, 2013), la gentrificación se relaciona con discursos sobre renovación urbana a través de: a) la reinversión de capital en un área geográfica definida y en consecuencia un alza del valor del suelo y en áreas colindantes. Desde este punto de vista es interesante volcar el análisis no sólo en el lugar o barrio específico renovado, sino también en sus áreas adyacentes; b) la llegada de nuevos agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios originales o históricos de lugar en el área o espacios colindantes; c) cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlado por grupos que ingresan en el territorio en renovación; d) desplazamiento o presión indirecta para el desplazamiento de grupos sociales de bajos ingresos (*ibíd.*).

Casgrain *et al.* (2013) señalan que las políticas urbanas de corte neoliberal consolidadas en América Latina incentivan y fortalecen la mercantilización de las ciudades más allá de satisfacer necesidades colectivas. Bourdieu (2001), en este sentido, enfatiza que es cotidiano el cálculo de costos y beneficios; así,

las características, a primera vista, universales del neoliberalismo se incrustan en sociedades particulares generando un arraigo de creencias, valores, un *ethos* y visión moral del mundo; el cuidado está en aquellas prácticas supuestamente conformes a la racionalidad económica, que en principio no tienen razón alguna, pero que son legítimas en términos ideológicos. En este orden de ideas, en el caso de la planificación urbana, por ejemplo, el cálculo de costo/beneficio se refleja claramente, pues es la herramienta de evaluación que demuestra la eficiencia de una propuesta: "Así, tomando como ejemplo programas de renovación urbana, la expulsión de residentes es justificable si la mayoría se beneficia, incluso de manera marginal, sin importar el costo para los desplazados. Más aún, habitualmente implica una cuantificación de beneficios sesgada en favor de los grupos acomodados" (Fainstein, 2013: 15).

A pesar de que actualmente existe un disminuido rol del Estado en la planificación de las ciudades, surge una situación paradójica, pues el campo económico está habitado por el Estado más que por cualquier otro actor, que contribuye a su existencia y además a todos los arreglos institucionales que lo caracterizan (Bourdieu, 2001). No obstante, al mismo tiempo posee propuestas, proyectos, decretos, tipificaciones y la propia planificación que pueden actuar como antídotos al cálculo de los costos y beneficios; en consecuencia, un set de herramientas que permiten la defensa de un lugar, que sin ellas sus residentes no tendrían cómo luchar contra las presiones del espacio residencial y social de barrios consolidados (Zukin, 2010).

Ruth Glass (1964) utilizó la idea de gentrificación para hacer referencia a la rehabilitación residencial caracterizada por la invasión de clases altas en barrios viejos de la ciudad de Londres, cuya consecuencia fue el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían "tugurizado" las casas tipo victorianas (Sabatini *et al.*, 2008). Sin embargo, el desarrollo teórico del concepto ha derivado en la explicación de otros procesos, como la remodelación de los *waterfront* urbanos para funciones recreativas, disminución de servicios de manufactura en los centros de las ciudades, aumento de hoteles y centros de convenciones, desarrollo de oficinas, aparición de tiendas de moda y restaurantes del mismo tipo (Slater, 2011), es decir, una profunda vinculación con procesos de renovación urbana.

La gentrificación es un término sencillo, pero poderoso, porque captura las inequidades e injusticias creadas por el capitalismo, tanto por el mercado del suelo como por las políticas urbanas; se trataría de un síntoma de una

serie de arreglos institucionales como los derechos de propiedad privada y el libre mercado, que favorecen la creación de ambientes urbanos que sirven a la acumulación capitalista, a expensas de las necesidades sociales de una vivienda, comunidad y familia (Slater, 2011).

Smith (2012), por su parte, pone énfasis en el contenido crítico de la clásica definición de Glass (1964), porque para él gentrificación implica el cambio de clase envuelto en los procesos de renovación de la ciudad. Zukin (2010), por el contrario, en su análisis de la renovación urbana de barrios antiguos de Nueva York, señala que la gentrificación simplifica y minimiza el análisis de los profundos cambios urbanos, pues existe una participación colectiva en esta transformación: inversores privados que tienen relación con el sector público, además de organizaciones comunitarias que también ayudan a los cambios físicos de la apariencia de un barrio, que comienza con ciertos indicios y que se transforman en presiones que se construyen en el tiempo. Para esta autora, los fenómenos vinculados al movimiento de ricos y bien educados, en sustitución de vecinos de clases bajas, con un aumento del valor de las viviendas, reconfigurando social y espacialmente un barrio decaído en un barrio caro, con un *look* hípster o histórico, es una ampliación de la reurbanización, no un proceso de gentrificación, es decir, vinculado más bien a un repoblamiento relativo o absoluto de la ciudad central (Sousa, 2010).

Para efectos de la investigación planteada, el vínculo entre la *paradoja de la vivienda en arriendo en el Barrio Puerto de Valparaíso* y la gentrificación tiene alcances en las transformaciones del espacio residencial —que puede ser una de las áreas modificadas con una renovación urbana, pero no necesariamente la única—, vinculado a un reingreso de capital en una de las áreas centrales de la ciudad de Valparaíso, el Barrio Puerto. La residencia y los posibles desplazamientos de los residentes crean un vínculo directo con la vivienda y la condición de propiedad con ella. En la literatura anglosajona y europea, los arrendatarios han sido analizados en investigaciones que abordan los procesos de gentrificación:

Los arrendatarios tienen menos seguridad en la tenencia y [...] puesto que en comparación con los propietarios de la vivienda, los inquilinos tienden a ser minoría [...], tienen ingresos más bajos, el problema de los movimientos los afecta mayormente, pues son los hogares más vulnerables de nuestra sociedad (Hartman y Robinson, 2004, en Slater, 2009: 304).

En la afirmación con respecto a los arrendatarios en la cita anterior se describe en un contexto donde la oferta de arriendo de carácter público existe, mientras que en Chile no toma tal forma. Sin embargo, el contexto empírico seleccionado para el análisis presenta a un barrio con una mayoría de arrendatarios, en un sector central de la ciudad, atractivo patrimonial y turístico, con acciones de renovación urbana en proceso; todos ellos elementos que permitirían dialogar con definiciones de procesos de gentrificación.

## Una mirada local a la gentrificación

La gentrificación en Chile ha sido estudiada con mayor profundidad a propósito del caso de la ciudad de Santiago. López (2013) señala que Schlack y Turnbaull (2011), Inzulza (2012) y Contreras (2011) observan un proceso análogo a contextos estadounidenses y europeos en cuanto a los mecanismos de gentrificación en Chile, acotado a barrios históricos, que para el autor se trata de casos que son comparativamente marginales por la escasa población que se ve afectada en términos de expulsión. Relegando los cambios culturales o preferencias de consumo de ciertos ambientes exclusivos que se pueden ubicar en ciertos barrios tradicionales de la ciudad, López (2013), por su parte, enfatizaría el potencial de ganancia (o *rent gap*) del suelo:

[...] la gentrificación en Chile es un proceso de reestructuración espacial con recambio social de grupos de menor a mayor ingreso y capital social, *asociado con una inyección de capital inmobiliario en zonas focalizadas, que son posibilidades por regulación estatal* [...] asume una *forma de recambio de stock edificado residencial, a gran escala y considerable altura y densidad*, dominado por agentes productores no residentes, y que genera niveles altos de exclusión, desplazamiento social y segregación a escala regional, aunque no elitismo cultural (López, 2013: 36).

Sin embargo, la “población insuficiente” de los barrios históricos que indica López (2013) parece un argumento cuestionable a la hora de descartar los análisis sobre esta tipología barrial y su vínculo con procesos de gentrificación, pues en ellos existe una riqueza de fenómenos que permite explorar los alcances teóricos de este término en contextos latinoamericanos. En Chile y en América Latina en general, donde han predominado políticas urbanas neo-

liberales asociadas a derechos de propiedad privada y el libre mercado, este tipo de barrios se caracterizan por un alto sentido de pertenencia e identidad local de sus habitantes, como también por residentes que han permanecido en el barrio casi desde sus orígenes (Inzulza y Galleguillos, 2014). Argumentar en este caso una escasa población en áreas centrales es coincidir ideológicamente con planificadores y desarrolladores inmobiliarios que arrasan con barrios históricos desconociendo su vocación residencial debido a una “población insuficiente”.

Otra de las discusiones en el ámbito nacional es la vinculación entre el concepto de gentrificación y desplazamiento. Para Sabatini *et al.* (2008) no es una característica propia de América Latina debido a las condiciones de propiedad con la vivienda que predominan en esta región:

*La vivienda de los grupos populares raramente está ocupada en régimen de arrendamiento regular o legal, como en Europa y los Estados Unidos. Es de propiedad privada con titulación al día, como en el caso de los complejos de vivienda social que dominan el paisaje de las ciudades chilenas, o bien los suelos están ocupados ilegalmente, ya sea por invasiones de tierras o a través de loteos ilegales, como es lo predominante en la gran mayoría de las ciudades de América Latina (Sabatini et al., 2008: 165).*

Para el autor, es la periferia popular la interesante en estos términos, más que el centro, pues la tenencia del suelo es mucho más segura, contrario a los sectores que son amenazados o desplazados en países desarrollados, donde se tiende a residir sin seguridad con respecto a la tenencia de la vivienda debido al arriendo. En la periferia habría suelo disponible, por lo que una colonización de esta área por grupos ricos se puede dar sin desplazamiento, y como un generador de nuevas realidades urbanas y sociales, es decir, una gentrificación de consecuencias positivas (Sabatini, 2015). Esta definición escapa del contenido crítico del término y su vinculación a procesos de injusticia e inequidad socioespacial (Smith, 2012; Slater, 2011). Para efectos de esta investigación, la gentrificación se entiende como un proceso vinculado a áreas urbanas centrales o pericentrales, y considera, a su vez, al desplazamiento residencial con un contenido de clase social como parte de los elementos propios de lo que se entiende por el término.

Contreras (2015), por su parte, al igual que Marcuse (1985), señala que la gentrificación no tiene una manifestación homogénea en un barrio y se puede

especializar en una calle, una manzana, e incluso en un edificio. Se trata de un proceso que involucra a clases medias profesionales y técnicas inscritas en procesos de movilidad social ascendente, haciendo hincapié en la tipología de actores gentrificadores, identificando los siguientes: a) promotores inmobiliarios, b) promotores internacionales, c) colonizadores individuales, y por último d) el gobierno local, quienes con sus políticas incentivan el desplazamiento de los residentes históricos. Desde su punto de vista, hay un énfasis en el centro de la ciudad debido a que es un lugar en disputa entre diversos grupos sociales, y representa también un sitio de oportunidades territoriales. El desplazamiento sería evitable en la medida en que existan políticas urbanas y habitacionales que promuevan el acceso y la resistencia de los grupos más vulnerables para que persistan en la ciudad central.

Por último, Inzulza (2012) define la "Latino gentrificación", es decir, una gentrificación con patrones físicos y socioeconómicos particulares para América Latina, a partir del caso de barrios centrales de la comuna de Santiago. Este proceso se caracterizaría por el reemplazo de la tipología residencial existente por nuevas tendencias de vivienda como los barrios cerrados y la vivienda en altura, incentivado por grupos inmobiliarios, la planificación local y nacional. Cambios en el mercado de la vivienda, que tienen como resultado el desplazamiento de los residentes originales de estas áreas y gentrificadores que no sólo son del tipo residencial, sino también comercial y del sector terciario. Lo que se observa en el Barrio Puerto, en este sentido, son transformaciones urbanas que se han caracterizado, hasta el momento, por la instalación de oficinas y servicios educativos más que por un mercado residencial privado en altura y de consumo acelerado del suelo, como ocurre en el caso de barrios de la capital, condición que le otorga cierta singularidad al caso estudiado, pero sí coincidente con un incentivo en el nivel local para el reemplazo de la tipología residencial existente.

Estos elementos teóricos serán contrastados a lo largo del trabajo de campo, para lograr definir su manifestación, o no, en el Barrio Puerto de Valparaíso.

## ***Ethos de la propiedad privada de la vivienda versus el arriendo***

La vivienda propia encarna los ideales de la movilidad social ascendente; se trata de una práctica que representa complejas jerarquías de poder y significado (Wiese, 2004). Contiene componentes simbólicos intensos debido a que es un

bien material que se expone a la percepción de otros, que delata el ser social del propietario, sus medios y gustos. La vivienda da cuenta de inversiones económicas y también afectivas; se refiere a una “colocación” de ahorro no financiero, de inversión, cuyo valor se pretende conservar o aumentar y procura satisfacciones inmediatas, cuya pretensión es por lo menos perdurar tanto como su propietario, y ojalá sea una herencia transmisible (Bourdieu, 2001). Muy distinto a la posición del arriendo, que se presenta como una opción desvalorizada socialmente (Reid, 2013), tanto en el sentido común como también en los discursos oficiales.

En América Latina, la política pública ha apoyado los ideales vinculados a la promoción de la propiedad privada como solución habitacional, fomentando en los grupos de bajos ingresos la obtención de una vivienda por medio del ahorro, subvenciones y créditos a través de la banca privada. Mientras que los arrendatarios no han sido asimilados por las políticas de gobierno por medio de sus programas de vivienda (Coulomb, 1991), las demandas de este grupo por la mejora de la calidad de sus hogares, generalmente, no son consideradas por las autoridades (Gilbert, 1993).

Gilbert (*ibíd.*) asegura que los estudios sobre la vivienda propia y la autoconstrucción han prevalecido en las investigaciones sobre la vivienda en América Latina, es decir, aquellos que estudian formal e informalmente la propiedad. Los arrendatarios, por su parte, aparecen como invisibles a la luz de los análisis de este carácter, según el autor, porque los gobiernos y los académicos están convencidos de que cada familia algún día será y debe ser propietaria.

En el caso de Chile, la política de vivienda social —entendida como aquella facilitada por el Estado por medio de algún subsidio— ha posibilitado que el país, en comparación con sus pares de América Latina, sea de aquellos con más bajas tasas de déficit habitacional, una política exitosa en términos cuantitativos. Si bien es cierto, las críticas al modelo se han sostenido debido a que la intervención del Estado promovió un modo de hacer ciudad que segregó a grupos sociales a la periferia de las ciudades, especialmente a aquellos más pobres (Sabatini, Wormald, Rasse, 2013).

El mercado de la vivienda en propiedad es producto de una construcción social (Bourdieu, 2001), un *ethos*, donde el Estado contribuye a través de la construcción de la demanda por medio de sus políticas, la disposición sobre la localización, la asignación de recursos, la producción y publicidad sobre la misma. Además, Bourdieu (*ibíd.*) indica que el Estado cumple una función

importante a la hora de modelar el parque habitacional total, o sea, la oferta, pues no tiene un efecto sólo individual en cada grupo beneficiado, sino también en la economía en términos más amplios.

De esta manera, la política de vivienda se ha utilizado como estrategia para la activación económica, punto en el que se genera una tensión con el interés social que tiene la vivienda, pues no se ha privilegiado necesariamente la generación de hogares para aquellos grupos que más la necesitan o con características acordes a su contexto. La preponderancia de la propiedad privada de la vivienda es producto de políticas que apostaron por un modelo económico sustentado en el negocio inmobiliario, fomentando la acumulación y un supuesto arraigo en la población (Fernández, Jiménez, 2014).

El arriendo como modo de tenencia de la vivienda ha sido recientemente estudiado en América Latina (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014). Las investigaciones realizadas se concentran en análisis cuantitativos sobre la descripción de los grupos que arriendan, las ventajas y/o desventajas económicas de este modo de tenencia de la vivienda, la comparación de macro datos entre países, características de los hogares y su ubicación, principalmente (*ibíd.*).

Las actuales tasas de propiedad urbana en América Latina representan un fenómeno relativamente reciente: en las principales ciudades en la década de 1950 la tasa de propiedad no superaba el 50 por ciento, excluyendo el caso colombiano (*ibíd.*). Este cambio se vincula a acciones incentivadas por los gobiernos de la región (Gilbert, 1993) a través de: a) un control de los precios del arriendo: para evitar el descontento social algunos gobiernos impidieron subir el precio de los arriendos, restricción que afectó a la oferta privada; b) políticas de vivienda social basadas en la entrega de viviendas en propiedad; c) sistemas de financiación hipotecaria, es decir, subsidios de hipotecas que incrementaron las tasas de propiedad; d) traspaso de una vivienda informal a vivienda formal, es decir, viviendas que han pasado por procesos de titulación para su legalización.

Sabatini (2014) indica que la vivienda en propiedad en el contexto latinoamericano de alta informalidad e incertidumbre hace de ella un activo muy importante para las familias. A pesar de lo anterior, los actuales problemas de la vivienda en Chile no se concentran en el déficit.<sup>7</sup> Se vinculan a una actual

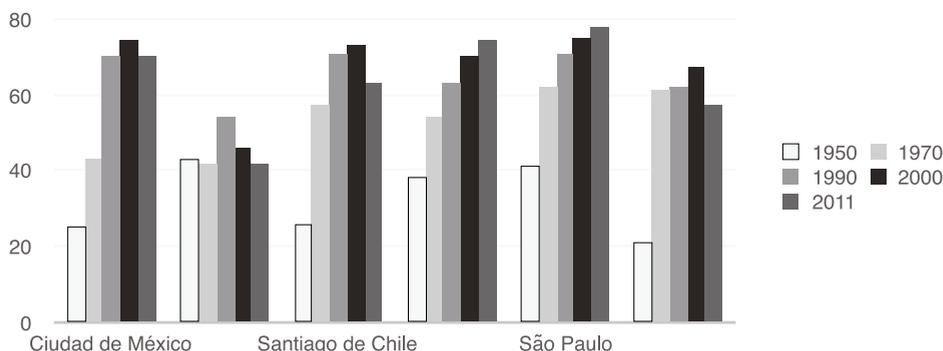
---

7 "Si bien la política de vivienda sigue teniendo un déficit, que alcanza entre las 300 y 400 mil unidades, estas cifras son mucho más bajas que las de la década de los años 'noventa que alcanzaba el millón, y en comparación con otros países de América Latina esta cifra es bastante baja" (Pía Mora, entrevista, 2014).

escasez de suelo en las grandes ciudades que incentiva el encarecimiento de sus precios y, por tanto, genera una tendencia al uso comercial de los suelos más que a los proyectos sociales debido a su mayor rentabilidad. En este sentido, el mercado de la vivienda funciona mejor para aquellos grupos que pueden pagar más y para la clase media con capacidad de endeudamiento. Los grupos más afectados son la clase de bajos ingresos, sin capacidad de endeudamiento y otros grupos vulnerables como el caso de los inmigrantes.

## Gráfica 2

Porcentaje de las tasas de propiedad en ciudades de América Latina y el Caribe, ciudades seleccionadas



Fuente: Blanco *et al.*, 2014, p. 17.

Según Mora (2014), el actual rol del Estado es generar un *voucher* para que la oferta del mercado de la vivienda, por su propia cuenta, decida dónde consigue el suelo, cómo construye y administra. Frente a lo anterior, hoy parece necesaria una apertura del Estado con respecto a la propiedad en cuanto a su función social y a la función pública del arriendo, pues podría aportar a la solución de los actuales problemas habitacionales del país.

## El actual lugar del arriendo

El arriendo se presenta contrario al actual razonamiento económico, principalmente porque, al parecer, no hay aquí una noción de inversión a largo plazo,

pero, como pregunta Bourdieu (2001), ¿se puede atribuir universalmente a los sujetos una aptitud del comportamiento económico racional, suprimiendo las condiciones económicas y culturales que alimentan ciertas disposiciones? Según el propio autor, hay un acuerdo entre las disposiciones y las posiciones que ocupan los agentes en el ámbito social; en otras palabras, hay un correlato entre la disposición a arrendar y el lugar social de los agentes. Es en este ambiente donde construyen sus previsiones, esperanzas, posibilidades, incluyendo los gustos, pensamientos y necesidades. En este sentido, se podría señalar que los fundamentos de la propiedad poseen un arraigo cultural, y no asumir este supuesto sería deshistorizar el concepto.

La decisión económica sobre una vivienda depende de las disposiciones económicas y del estado de la oferta de la vivienda. Ambas serían dependientes y producidas por la política de la vivienda, en tanto que orienta directa o indirectamente las inversiones financieras y también sitúa las condiciones afectivas para las distintas categorías sociales en materia habitacional (Bourdieu, 2001). En Chile existe una mayor proporción de arrendatarios a medida que se asciende socialmente (Blanco *et al.*, 2014), aunque en el caso de Santiago esta cifra ha aumentado en los sectores de bajos ingresos. Mora (2012) plantea al respecto que los grupos de los deciles más bajos que arriendan en la ciudad lo hacen en las áreas centrales debido a las redes laborales y sociales que allí se generan; este tipo de tenencia no se comprende sólo por una demanda por techo, sino más bien por una demanda vinculada a la integración a la ciudad. Se puede señalar que es habitual que los arrendatarios en el contexto latinoamericano se ubiquen en las áreas centrales, densas y accesibles de las ciudades, cuestión observada en Buenos Aires, Lima, Bogotá, Montevideo, Quito y Medellín (Blanco, 2013).

Según Carrión (2005), el patrón de urbanización de América Latina ha derivado de la periferia hacia la ciudad construida, donde el centro histórico y/o el centro urbano toma un nuevo peso y se revaloriza, lo que plantea el desafío a las accesibilidades, sus símbolos, las relaciones sociales que le dan sustento; estas variaciones implican desafíos para las perspectivas analíticas y mecanismos de intervención que vayan más allá del cuidado de sus edificios o su monumentalidad, porque la centralidad en una ciudad es un área privilegiada, pues se trata de una localización colindante al comercio, servicios, con buen acceso a la infraestructura y equipamiento urbano (Rasse y Letelier, 2013).

Para el caso de las familias de bajos ingresos el privilegio es aún mayor: "Para estos hogares, la localización cercana al centro y sus ventajas, y las relaciones sociales construidas durante años en el barrio, representan un activo central en su capacidad de integración a la ciudad y sus oportunidades" (*ibíd.*: 141). Asimismo, se indica que el centro se caracteriza por una estructura social heterogénea, donde los grupos de bajos ingresos también tienen cabida a través de viviendas informales como sucede en un importante número de países de América Latina, arrendando viviendas públicas o antiguas en desuso como ocurre en Estados Unidos, subarrendando habitaciones como en el caso de Santiago y Valparaíso en Chile, o en la ampliación del centro que termina por incluir a los barrios pobres que fundaron la ciudad. Sin embargo, su revalorización económica pone en duda la continuidad de la heterogeneidad social que ha caracterizado a los centros urbanos (*ibíd.*).

Este último punto es lo que explica Carrión (2001) con el nacimiento de las centralidades históricas en América Latina. Su génesis se produce en el momento en que el centro entra en un proceso de decadencia por la concentración de pobreza, problemas ambientales, entre otros, donde la renovación del sector implica un sentido de futuro y cambio, más que de reconstrucción de las condiciones iniciales. La tensión entre intereses discrepantes sucede cuando la riqueza del centro por su peso histórico y cultural acumulado en el tiempo conlleva a una capitalización de actividades relacionadas a servicios, especulación inmobiliaria y turismo (Carrión, 2013). "Así, la concentración patrimonial se convierte en un activo importante para actividades económicas y urbanas" (*ibíd.*: 11).

## Vulnerabilidad residencial

Como señalaba el apartado anterior, un centro histórico atractivo en el que residen grupos de bajos ingresos en viviendas arrendadas es fuente de conflicto. Siguiendo a Bourdieu (1999), los lugares son entendidos como espacios de lucha, especialmente cuando están cerca de bienes escasos y deseables. Destacando que la capacidad de dominar un espacio, ya sea material o simbólicamente, dependerá del capital poseído, que permite alejar a las personas y cosas indeseables, como también acercar a los deseables. Éste es un primer punto de la condición de vulnerabilidad residencial que presentan los arrendatarios de

bajos ingresos, cuestión exacerbada en procesos de renovación urbana. La falta de capital económico y simbólico de los arrendatarios hace de ellos un grupo fácil de mover de los sectores atractivos de la ciudad, poniendo en incertidumbre su proximidad física al centro urbano, que favorece el encuentro con otros y la acumulación de capital social. Las posibilidades de elegir un lugar que cumpla con las mismas condiciones de accesibilidad a los servicios —como ocurre en el centro de las ciudades— y alcanzable en términos económicos para un grupo de bajos ingresos se ven claramente reducidas al ocurrir un desplazamiento o una expulsión residencial. Como se mencionó anteriormente, ocupar esta área urbana otorga la posibilidad de integración por lo menos funcional a la ciudad.

El término *vulnerabilidad* se enmarca en las discusiones sobre la generación y producción de la pobreza y la exclusión, que en general habían sido entendidas desde el criterio de la satisfacción de las necesidades básicas. Sin embargo, la vulnerabilidad vino a complejizar dicho enfoque tratando de vincular una situación microsocial con la macrosocial, con el objetivo de proveer los antecedentes útiles para mejorar el diseño e implementación de políticas de apoyo a grupos vulnerables de la población (Kaztman, 1999a, 1999b, 2000).

Uno de los más importantes lectores latinoamericanos del concepto es Rubén Kaztman (*ibíd.*), quien pone el acento en los hogares y precisa una vulnerabilidad de tipo social. De esta manera, las problemáticas microsociales tienen relación con la capacidad de los hogares de controlar las fuerzas que moldean su propio destino y contrarrestar los efectos externos que pudiesen afectar su bienestar; en paralelo, en términos macrosociales se refiere a tres grandes referentes: a) el mercado, b) el Estado y c) la comunidad, caracterizados por las actuales vicisitudes del mercado, una precarización del trabajo y la privatización de los servicios y como consecuencia el repliegue del Estado y una actuación más bien asistencialista, además de un debilitamiento de las instituciones primordiales como la comunidad y la familia.

Así el concepto de vulnerabilidad social se define como el “desfase o asincronía entre los requerimientos de acceso de las estructuras que brinda el mercado, el Estado y la sociedad y los activos de los hogares que permitirían aprovechar tales oportunidades” (Kaztman, 2000: 278), donde la desprotección e inseguridad son elementos relevantes de la definición.

La propuesta de Kaztman (2000) sobre vulnerabilidad social y la estructura de oportunidades que brinda en primer lugar el mercado, se vincula más bien a las oportunidades de tipo laboral. Para realizar una lectura vinculada a los

arrendatarios, esta conceptualización no parece suficiente porque una definición de precariedad e inseguridad en el mercado del trabajo no es exclusivo de los arrendatarios o de un estrato social particular, es una característica que se ha generalizado en la población; así mismo la comprensión del Estado y la comunidad en su repliegue tampoco permiten generar análisis respecto a las incertidumbres derivadas del arriendo propiamente tal. En Chile, en particular no existe una oferta de arriendo público, por lo que la actuación del Estado históricamente ha sido tangencial en esta área.

Si bien el autor reconoce en su análisis de vulnerabilidad social a la vivienda como uno de los recursos más importantes de los pobres urbanos o en riesgo de caer en la pobreza, dado que otorga seguridad, esta variable se analiza siempre desde la condición de propiedad, porque sería este tipo de tenencia la que permite reforzar los vínculos con las redes personales e induce a los miembros del hogar a invertir en su comunidad (Kaztman, 2000). Por el contrario, la definición de los arrendatarios es opuesta a la hipótesis que se maneja en esta investigación:

Las categorías "arrendatarios", así como "inquilinato en pieza", estarían señalando en cambio [la diferencia de la propiedad] una insuficiencia de capital social. Por lo general esta última condición de tenencia está asociada a una carencia extrema de contactos, la que se manifiesta en la imposibilidad de disponer de otras personas que puedan oficiar como garantía de arriendo para la vivienda (Kaztman, 2000: 287).

Chardon (2010) por su parte, define el término de vulnerabilidad en el contexto del "hábitat vulnerable", es decir, integrando una variable espacial al concepto de vulnerabilidad, entendiendo que "vulnerabilidad corresponde a la probabilidad (factible a priori, pero no seguro) de que un sujeto expuesto a una amenaza [...] sufra daño o pérdida en el momento del impacto de ese fenómeno, teniendo además la dificultad de recuperarse de ella, a corto, mediano o largo plazo" (*ibíd.*: 32).

Se propone en esta investigación que el arriendo es un espacio donde se expresa la vulnerabilidad y que también es parte de una dinámica generadora de esa vulnerabilidad en términos paradójicos. El arriendo desde este punto de vista representa un modo de residencia que posee en sí mismo la probabilidad de que un sujeto —el arrendatario— sea expuesto a una amenaza —procesos

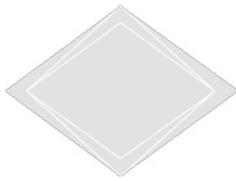
de renovación urbana, cambios en el uso del suelo, encarecimiento de la vivienda, expulsión voluntaria o involuntaria por parte de un propietario— y sufra la pérdida de su vivienda y de la centralidad, es decir, una localización que oficia de puente con un entorno a diferentes escalas: barrio, ciudad, metrópolis. Sumado lo anterior a un bajo ingreso, los arrendatarios de estas características difícilmente se podrán recuperar de la pérdida de un objeto como su casa y de un entorno propicio para un sistema de vida creado en un lugar particular, especialmente cuando se trata de un sistema de residencia no reconocido y desprotegido legalmente.

Una vulnerabilidad de tipo residencial guarda similitudes con lo que se ha definido como hábitat vulnerable (Chardon, 2010). Si bien integra a la vivienda como una variable de análisis, no es la única y a ella se le suma un ambiente natural al considerar el "hábitat" en términos generales, variable que no fue abordada en esta investigación.

De la definición dada por Kaztman (1999a, 1999b, 2000) se rescata la dimensión práctica del concepto asociado a la formulación de propuestas y además el énfasis en la desprotección e inseguridad de los grupos vulnerables, el vínculo entre los análisis micro y macro social. El uso del concepto de *vulnerabilidad residencial* parece adecuado en el sentido de dar cuenta de una situación intermedia entre la integración a un sistema de red de relaciones urbanas, trabajo, familia, organizaciones sociales y, por otro lado, la tensión sobre la exclusión de estas áreas, debido a procesos de renovación urbana, donde existe una inseguridad derivada de la incertidumbre sobre la tenencia de una vivienda. Bajo una dimensión práctica de análisis, también se pretende proveer antecedentes para mejorar el diseño y la implementación de políticas para este grupo particularmente.

Hasta el momento las políticas de vivienda han realizado gestiones en el arriendo desde el subsidio hasta la demanda, pero no hay una implicancia mayor en la relación entre privados que establece el vínculo del arrendatario y la clase rentista en Chile. Por otra parte, una apertura del Estado a este tipo de tenencia de la vivienda es una decisión económica, política e ideológica importante y compleja, pues cuestiona la lógica de la renta con el suelo y significaría un costo para la economía en general (Mora, 2014). El lugar del arriendo para grupos de bajos ingresos, dista de permanecer seguro en Chile.





## Capítulo cuatro

# Resultados

## Procesos de renovación urbana en el Barrio Puerto: entre el abandono y la gentrificación

*La ciudad colonial de Valparaíso constituye un ejemplo notable del desarrollo urbano y arquitectónico de América Latina a finales del siglo XIX. Enmarcada en un sitio natural en forma de anfiteatro, la ciudad se caracteriza por un tejido urbanístico tradicional especialmente adaptado a las colinas circundantes, que contrasta con el trazado geométrico utilizado en terreno llano.*

UNESCO, 2003.

El año 2003 marca un hito en la ciudad de Valparaíso luego de la declaratoria patrimonial realizada por la UNESCO. Si bien no le confiere este reconocimiento a la ciudad en su totalidad, sí le otorga una distinción respecto de aquello que la haría única e irreplicable en comparación con otras a nivel mundial. La esperanza que emerge sobre Valparaíso en términos colectivos a partir de esta nominación se comprende al analizar la posición que ocupaba la ciudad en los niveles regional, nacional e internacional; con una persistente declinación demográfica vinculada a una disminución en la dinámica económica, por la pérdida de masa industrial luego del decaimiento de la actividad portuaria y manufacturera, cuestión que imposibilitó mantener una demanda por trabajo y población. Se trata de una comuna que consideraba nuevas estrategias de crecimiento, tras la desindustrialización ocurrida en la primera mitad del siglo XX.

Muy distinto a lo vivido durante el siglo XIX cuando era puerta de entrada a Chile por su cercanía a la capital, una ciudad dinámica que se hacía notar con

la llegada de extranjeros, principalmente europeos, y la floreciente actividad portuaria. Valparaíso era un *entrepôt* o puerto de tránsito, cuestión que permitió el desarrollo de una economía abierta a Europa y Estados Unidos vía el Cabo de Hornos (Urbina, 1999). Sin embargo, el apogeo de la ciudad dependía de la estabilidad del comercio internacional y nacional, asimismo de la estabilidad política y económica de los países que comerciaban a través de este puerto. El Canal de Panamá fue el que revirtió las rutas de navegación por Valparaíso, coincidente con la Primera Guerra Mundial que interrumpió el tráfico marítimo (Schmutzer, 2000, en Estrada 2000). Santiago, como capital nacional, comenzó al mismo tiempo a centralizar la economía y el poder político, mermando la autonomía del resto de las regiones del país y por ende también de esta comuna. Así la ciudad pierde su auge y protagonismo comercial e industrial, varios de los extranjeros residentes se van a Europa o Santiago, y los nacionales se fueron a la capital o a Viña del Mar.

No obstante, la condición patrimonial entrega a Valparaíso un "aire de superioridad" en el reconocimiento de sus particularidades, donde lo "auténtico" es una herramienta que otorga poder económico y político que permite, entre otras cosas, apelar a nuevos planes de financiamiento urbano,<sup>8</sup> reforzar políticas de crecimiento, generar nuevos espacios de consumo y de flujo de capital (Zukin, 2010):

La declaración de Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO ha contribuido sin duda a *incrementar la actividad turística en la ciudad*. Un hecho elocuente es la inclusión de Valparaíso como recalada de cruceros turísticos. El flujo de cruceros crece desde 17 embarcaciones en 1999 a 41 en el año 2004 y 23 700 pasajeros, para llegar a 48 cruceros en el 2008, con 40 460 pasajeros y 47 cruceros en el 2009 con 46 000 pasajeros (Trivelli, 2010: 9-10).

---

8 Por ejemplo, el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV), dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), del Ministerio del Interior, surge en el año 2006 fruto de un contrato de préstamo entre el Estado de Chile y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), con un presupuesto total de 73 millones de dólares, para intervenir de manera integral en el territorio urbano considerado área patrimonial de Valparaíso. En el año 2008 se pone en marcha el Programa URBAL-Barrio Puerto para la elaboración de un modelo de gestión para el Barrio Puerto de Valparaíso, en el marco del Programa URBAL "Modelo de Gestión para Barrios Históricos en Ciudades Puerto". Paralelo a estas iniciativas, el municipio presentó en 2011 un expediente para postular al Premio Jean-Paul-L'Allier para el Patrimonio edición 2011, con el proyecto "Puerto Viejo-Revitalización Barrio Puerto-Valparaíso". El objetivo del proyecto es la puesta en valor del Barrio Puerto, por medio de potenciar e implementar una serie de proyectos para revitalizar el barrio, pero manteniendo su carácter patrimonial e histórico.

Además de las recaladas de los cruceros, el comercio y los servicios orientados al sector turístico crecen exponencialmente en los Cerros Alegre y Concepción, lo que se refleja en las patentes municipales otorgadas en el periodo y lo mismo ocurre con la dinámica del mercado inmobiliario; pero según diagnósticos oficiales "en el caso del Barrio Puerto, hay un bajo nivel de inversiones en un contexto de deterioro y estancamiento" (Trivelli, *ibíd.*: 113).

Los impactos sociales de una tercerización de la base económica de Valparaíso se reflejan en el ámbito urbano principalmente en los cerros más exitosos; en estos sitios disminuyó el número de viviendas, se perdió población, existió un recambio de los residentes, donde los nuevos vecinos pertenecen al primer quintil de ingresos. Elementos que permitirían hablar de un proceso de gentrificación en esta zona (Cofré, 2015). Distinto es el caso del Barrio Puerto que también perdió población durante la época, pero por otros motivos:

[...] sin un proceso de gentrificación, [más bien] como consecuencia de su situación de deterioro agudizada por la explosión de la red subterránea de gas, que significó la destrucción de inmuebles y la consecuente evacuación de muchas familias. El Barrio Puerto no se ha recuperado después de este lamentable desastre (Trivelli, *ibíd.*: 112).

## El abandono del Barrio Puerto

El Barrio Puerto sería el caso menos exitoso en términos económicos del sector correspondiente a la nominación patrimonial de la ciudad de Valparaíso. En la literatura urbana de carácter más conservador, la gentrificación es un proceso positivo en estos contextos porque permitiría la revitalización de los barrios, especialmente a través de la introducción de iniciativas privadas en zonas abandonadas, donde el sector público no tiene los recursos u otras herramientas para poder revertir las consecuencias negativas de un barrio en decadencia. No obstante, estos enfoques tienden a olvidar los efectos nocivos para los grupos que quedan al margen de los procesos de transformación que ocurren particularmente en los espacios residenciales.

En Chile, en los últimos treinta años, las variaciones en el mercado de la vivienda han generado beneficios en el sector privado, más que en un mercado

de vivienda de interés público y provisto por el Estado (Inzulza, 2012), lo que se puede observar en las áreas centrales de las ciudades donde, en general, no existe nueva oferta de vivienda social debido a la baja rentabilidad de proyectos de este tipo en un suelo más costoso, comparado con otras iniciativas que permiten generar mayor flujo de capital.

A pesar de la primacía del sector privado en el ámbito urbano, el Estado sigue desempeñando un rol relevante a través de sus propuestas, proyectos, decretos y la misma planificación (Bourdieu, 2001) y, a su vez, este mismo actor puede ser un agente clave para la devaluación del suelo por el deterioro de ciertas áreas.

En el caso del Barrio Puerto el abandono es su actual sello distintivo. Sin embargo, desde un enfoque socioespacial el abandono de un sitio se comprende como un producto social, colectivamente creado, configurado, socializado y útil para lograr ciertos objetivos en un espacio geográfico (Soja, 2010). Un barrio en abandono representa en un primer nivel de análisis un desgastado ambiente material, pero también esconde una crítica a quienes lo habitan. En el barrio en cuestión, se trata de una mayoría de residentes arrendatarios, de bajos ingresos, a los que se suman habitantes cotidianos como vagabundos, todos ellos representantes de una persistencia geográfica de la pobreza en la zona.

El abandono, además de una crítica a un espacio habitado, es la justificación para invitar a una revitalización o renovación urbana, debido a la pérdida de las ventajas competitivas. El abandono y los mecanismos de gentrificación, entendidos como reinversión de capital, serían conceptos estrechamente relacionados (Marcuse, 1985).

En el *dossier* de prensa construido para el Barrio Puerto los anhelos de una renovación urbana se vinculan a ejemplos de ciudades extranjeras como Nueva York, Venecia, Lisboa, Quito, Puerto Madero, Barcelona. Se trata de ciudades-puerto o de características patrimoniales que han hecho del turismo y los espacios de consumo su estrategia de crecimiento económico:

En mayo de 2010, el alcalde de Valparaíso, Jorge Castro, y la directora de la Oficina de Gestión Patrimonial del municipio porteño, Paulina Kaplan, anunciaban a la comunidad la intervención de la zona fundacional de la ciudad, la que va entre plaza Aduana y plaza Sotomayor, más conocida como *Barrio Puerto*. La iniciativa, llamada "*Puerto Viejo*", consiste en un plan estratégico para atraer inversiones

públicas y privadas al sector, en miras a transformarlo en un lugar turístico y de servicios (*Dossier*, núm. 15, 2013).

Valparaíso no sería el único “Puerto Viejo” del mundo, la parte más antigua en el puerto de Barcelona es conocida con este nombre. En las últimas décadas esta ciudad europea se ha convertido en uno de los modelos y ejemplos más exitosos de renovación urbana y de generación de una “marca ciudad” (Rius, 2014). El sector conocido como “Puerto Viejo” corresponde a uno de los importantes proyectos del modelo Barcelona, que reveló mecanismos para que un área marginal se convirtiera en una marca urbana basada en la creatividad, singularidad y la autenticidad (*ibíd.*). Barcelona representa un paradigma de la construcción de la vida urbana, caracterizada por la reapropiación capitalista de la ciudad. Delgado (2007), desde una perspectiva crítica, define al modelo como un parque temático, que gentrificó los centros históricos, expulsó a los residentes antiguos, tercerizó su base económica, dispersó la miseria, pero sin poder ocultarla y menos erradicarla.

Un nuevo nombre para el barrio representa la metáfora para la definición de un territorio distinto, que a partir de una veta económica puede configurar el espacio en función de nuevos consumidores. Sin embargo, el Barrio Puerto tiene un carácter residencial, que se enmarca en un entorno, construido por medio de un sistema de vida, que permite sentirlo propio, enraizado y proyectado, a pesar de sus problemáticas:

[...] ahora me ha gustado todo esto del barrio, de la vida en sí de barrio, como que es la punta del iceberg no más la que uno conoce [del Barrio Puerto], porque *hay un funcionamiento adentro del barrio súper regular de lunes a viernes y los fines de semana son todos iguales, ies barrio po'!* ¿Es tranquilo? Es tranquilo, sí es tranquilo, a lo más te pueden pedir plata, pero son los mismos locos de todos los días, he visto menos “flaites” aquí que para el lado de Pedro Montt o Bellavista (hombre, 36 años, arrendatario nuevo, 2014).

¿Qué le gusta de vivir aquí en el barrio? Primero vivo acá porque nací acá, no hay otra opción [risas], lo que sí me gustaría es mejorar el lugar donde yo vivo, eso me gustaría, mejorar, eso me agrada (mujer, 40 años, locataria antigua “Verdulería” y residente-propietaria, 2014).

#### Fotografías 4

Imágenes seleccionadas de reportaje de TVN, “El abandono del Barrio Puerto”, agosto de 2014



“Un segundo puerto, nuevas plataformas de carga y cambiar su nombre son las promesas para modernizar el histórico puerto de Valparaíso, con el ahora añadido Puerto

*Viejo, como el de Barcelona.* Sin embargo según sus vecinos, *el sector se encuentra abandonado y no está a la altura de su título como patrimonio de la humanidad.*” Así comienza el reportaje “El abandono del Barrio Puerto (*Dossier*, núm. 21). El abandono del barrio se vincula a la presencia de comercio ambulante, antiguo y popular, vagabundos y sitios baldíos.

Hablar de abandono en el Barrio Puerto posee diferentes aristas y representa distintos contextos que deambulan entre retórica, imaginarios urbanos y otros de existencia material. Se han construido cuatro tipologías para la comprensión del actual abandono que aquí existe:

### **Abandono demográfico**

Éste es el primer tipo de abandono mencionado y el más común entre los discursos de los actores relevantes, que se vincula a una falta de habitantes en el barrio. El Censo 2002 arrojó un total de 400 residentes; si se consideran los datos del último Censo del año 2012, éste indica sólo 192 personas. Debido a los cuestionamientos metodológicos sobre la producción de estos datos, se contrastó con fuentes secundarias que señalaban que al año 2012 existían 500 residentes y una población flotante de unas 5 000 personas, según el secretario de la Junta de Vecinos del Barrio Puerto (*Dossier*, núm. 11). En junio de 2013, *La Juguera Magazine*, revista local, realizó una entrevista a los últimos habitantes del Edificio Astoreca en el corazón del barrio frente a la Plaza Echaurren, en ella aseguraron que antes de su venta en febrero de 2013 residían 179 personas, dato que corresponde a un edificio del barrio, por lo que es difícil asegurar que hayan menos de 200 personas en este sector. Finalmente, en noviembre de 2014, con base en una entrevista con Gonzalo Cowley, cofundador de la Fundación La Matriz y presidente de la mesa técnica urbana del Barrio Puerto de la Fundación P!ensa en conjunto con la Corporación La Matriz, ellos calculaban un total de 900 residentes en la zona.

¿Pero existe una medida para indicar la cantidad de personas que permite definir qué es un barrio o cuánta población es necesaria para una configuración espacial como ésta? Jackson (2014) se atreve a señalar que alrededor de 500 personas es un número que propiciaría el conocimiento entre vecinos y la generación de las dimensiones subjetivas de este espacio geográfico: sentimientos de pertenencia, arraigo y cohesión. El Barrio Puerto estaría alrededor de este número; hay que agregar, además, que no luce como un “sitio fantasma”, durante el trabajo de campo se realizaron constantes recorridos por él, en diferentes horarios y días de la semana, y nunca estaba vacío.

Por su parte, la falta de una estimación clara sobre la cantidad de residentes del barrio puede ser indicativo de la invisible condición de los arrendatarios, debido a la extendida subdivisión de habitaciones y a la mediana informalidad de este tipo de tenencia de la vivienda, cuestión que puede dificultar la pesquisa de la totalidad de los residentes del área.

Persistir en el argumento de un abandono residencial es favorable a los proyectos de revitalización que no incluyen a los históricos residentes, pues no los reconocen. Bajo la lógica de los proyectos urbanos de corte neoliberal, el cálculo costo/beneficio permite evaluar la eficiencia de una propuesta y favorecerla si una mayoría se beneficia, aunque sea de manera tangencial e incluso sesgada a favor de los grupos más acomodados (Fainstein, 2013). Es esta perspectiva la que opera en la lectura realizada por planificadores en el Barrio Puerto, donde los arrendatarios representan una minoría, quizás no de manera cuantitativa en el sector, pero sí cualitativa vinculado a su escaso poder político y social:

[...] un porcentaje significativo de gente no es propietaria, pero ese dato tenemos que mirarlo a la luz de una *cantidad objetiva de población insuficiente* [...]. Lo que ocurre con el barrio en la actualidad es que hay una disminución progresiva del ingreso, esa cuestión hace por un lado que se fugue población hacia otras zonas y por lo tanto la que queda no es propietaria, por lo tanto *una buena parte de las iniciativas que nosotros mencionamos son las que se juntan a través de la inversión y resuelven el problema, no desde el síntoma sino que desde la causa* (Ricardo Abuauad, arquitecto encargado del Plan Maestro del Barrio Puerto para el mandante Cía. Naviera Ultramar. Expositor Seminario, 2014).

### Fotografías 5 y 6 Comercio y habitantes cotidianos del Barrio Puerto



Fuente: Adriana Marín Toro, 2015.

Estas imágenes corresponden al día jueves 11 de junio a las 12:30 p.m. y muestran el uso del barrio en un día común y corriente, dando cuenta que el abandono de población en el Barrio Puerto es cuestionable.

## Abandono de instituciones públicas y privadas

*Tanto que se gastan en "yo amo Valparaíso",  
ioye! pero si tú amas algo lo cuidas, no lo destruyes  
(mujer, 49 años, arrendataria histórica, 2014).*

Cuando las instituciones públicas, privadas, o ambas, actúan en el supuesto de que la inversión a largo plazo en el barrio —ya sea mantenimiento, mejoras o nuevas construcciones— no se justifican, se deja en una situación de inseguridad a quienes residen allí. Una vez que el abandono se hace presente, es sólo cuestión de tiempo antes de que los residentes de una vivienda abandonada o un barrio abandonado sean desplazados (Marcuse, 1985). El incendio provocado por una explosión de gas en la calle Serrano en 2007 es un ejemplo del abandono del barrio; de él resultaron 67 locales comerciales dañados y 88 departamentos destruidos, mermando la oferta de arriendos económicos. Hubo responsabilidad privada y pública, reflejo de un abandono y una ineficiente administración de la ciudad.

*¿Y cómo cree que será este barrio en el futuro? ¿Cómo se lo imagina? Peor, como que va decayendo, espero que no, pero creo que va a seguir así, va a ir decayendo de a poco (mujer, 53 años, arrendataria histórica, 2014).*

[El Barrio Puerto] es un barrio en decadencia, o sea, a mí me llamaba la atención que cada dos edificios hay un espacio vacío, eso puede generar un incendio, y tienes ahí el mercado y hartos edificios que están botados, antes que seguir viviendo [el barrio], sigue muriendo (hombre, 36 años, arrendatario nuevo, 2014).

Aquí yo no veo un compromiso de otros, del Estado, no veo un compromiso, por lo menos yo tengo bien puesta la camiseta con mis "pacos" ahí en el lugar, yo tengo obligadamente veinticuatro horas a un carabinero ahí, antes teníamos un furgón móvil pero lo tuvimos que sacar porque ya se fundió [...], quizás está estigmatizado por algunos chilenos, pero al extranjero le gusta mucho [el Barrio Puerto] y por eso yo tengo a esos carabineros ahí permanentemente (Juan Rodrigo Pezoa, teniente coronel, Segunda Comisaría de Valparaíso, 2014).

La condición patrimonial ha generado inversiones públicas vinculadas a un embellecimiento del sector, como la reposición de adoquines, manutención de las fachadas y nuevo alumbrado, pero aún sin vincularse a los problemas particulares de los sitios baldíos o de las viviendas antiguas, como la carencia de cortafuego, falta de mantenimiento de instalaciones eléctricas y de gas, y la construcción predominante en adobillo, entre otras. Se trata de problemas estructurales, que necesitan de inversiones a largo plazo e incluso de un gasto más intensivo de recursos necesarios para asegurar la vida útil de un barrio. La condición patrimonial crea una tensión entre el interés público y los intereses privados por los inmuebles y los espacios de uso público; la mejora en la calidad de estos lugares permite no sólo un resguardo patrimonial, también la seguridad de sus residentes.

### Fotografías 7

#### Incendio en la calle Serrano



Estas imágenes muestran las consecuencias del incendio y el actual memorial de los cuatro fallecidos. Fuente: *Dossier*, núm. 21 (superior); Guillermo Marín Toro, 2014 (inferior).

## Fotografías 8

## Actuales comercios y servicios en la calle Serrano



Fuente: Guillermo y Adriana Marín Toro, 2014 y 2015.

Es cierto que el incendio afectó en términos residenciales el barrio y su área comercial. La calle Serrano fue modificada, de dos vías pasó a tener sólo una y, en consecuencia, afectó el paso de la locomoción colectiva disminuyendo el número de personas que circulaba por esta calle:

Para nosotros esto *ya no tiene atractivo comercial*. Antes había botonerías, negocio de ropa americana entre otros más, antes se podía "vitrinear" (Perfumerías Casa Eliana, *Dossier* núm. 14, 2013).

*Estoy en la quiebra*, la explosión se llevó unos cincuenta millones al tiro, luego perdí otros veinte millones porque entraron a robar al local, se llevaron todo. Hoy vendo un noventa por ciento menos de lo que vendía antes, todos los días significa pérdida esperando que entre alguien (Ferretería Bachur, *Dossier* núm. 14, 2013).

A pesar de las dificultades señaladas en 2013 por estos locatarios, al año 2015 estos mismos negocios aún estaban abiertos y en funcionamiento, a pesar de que el incendio dejó una huella en la calle Serrano con sitios abandonados y cuatro fallecidos recordados en un memorial. Lo cierto es que esta calle al 2015 albergaba comercio de los tradicionales anteriores al incendio y también nuevos. A esto se sumó la llegada de la Facultad de Humanidades de la Universidad de Valparaíso que alberga tres carreras, con un total de 550 personas aproximadamente que deambulan por esta calle de manera cotidiana y aportan vida social, cultural y económica al lugar.

El Barrio Puerto posee una impronta popular, distinta a la de una "ciudad moderna", donde predomina una comunidad de bajos ingresos. Ha sido parte del análisis en la literatura urbana cómo barrios con estas características son destruidos en sus espacios residenciales y transformados a través de mecanismos de gentrificación (Smith y Williams, 1986; Houwet y Roudolph, 1988; Lees, Slater y Willy, 2008, citados por Fainstein, 2013). Velada tras las críticas sobre la obsolescencia en este lugar, hay una discriminación basada en un cierto tipo de clase social que aquí reside. Una renovación urbana sin los habitantes históricos es un ejemplo de exclusión y expulsión de los insolventes:

[...] en el acontecer del flujo de la ciudad, es un barrio [Barrio Puerto] que se tiende a esquivar, *es una especie de isla* que está ubicado en el tramo de una avenida que tiene alto flujo y harta relevancia para la metrópoli del Gran Valparaíso, *que está sitiado*, que no tiene acceso al mar, que está situado entre dos plazas, que *tiene cincuenta mil problemas sociales* y que está, en lo que acusa normalmente los problemas de gentrificación, *básicamente despoblado*, por lo tanto *requiere un remodelamiento* con lo que nosotros decimos, con mixtura social, con *mucha inversión en el espacio público, con mucha creatividad para lograr que tengamos flujo, poder de compra, recuperación de los edificios* (Gonzalo Cowley, presidente de la mesa urbana del Barrio Puerto, cofundador de la Corporación La Matriz. Seminario, 2014).

Este supuesto abandono económico fue contrastado también en otras calles que pertenecen al barrio; los comerciantes señalan que se vende y bien, especialmente en aquellos del rubro más antiguo o popular, que difícilmente se podrían mantener y subsistir en un contexto de abandono demográfico y económico:

[...] lo bueno es que *nunca ha parado de crecer el negocio*, siempre, siempre ha crecido, [...] nosotros hemos logrado formar cuatro locales más, tenemos cuatro locales adicionales (hombre, 57 años, locatario antiguo La Yolanda y residente-proprietario, 2014).

*Sí, sí, se vende*, se vende alrededor de cien, ciento veinte platos, entre menús, colaciones, bifés pobres, pescados fritos, papas fritas, al día [...] *el cliente es el trabajador, el portuario, el lanchero, el pescador, una que otra familia ahí que anda paseándose [...] los viejitos jubilados que viven en las distintas piezas que arriendan por acá, ese tipo de gente atiende yo* (mujer, 54 años, locataria antigua Le Maison Doree, 2014).

## Abandono humano

Este abandono se refleja en un importante grupo humano en situación de calle, con problemas de alcoholismo y/o drogadicción que se concentran en el sector. Se trata de personas "escasamente decorativas" (Delgado, 2007: 61), pero con una larga historia en el Barrio Puerto.

Aquí se genera una ruta de la caridad o de asistencia social asociada a diferentes iglesias católicas (La Matriz), evangélicas (el Ejército de Salvación y Pentecostales), que hacen el intento por dignificar las condiciones de vida dando techo, comida y compartiendo sus creencias religiosas y espirituales, esfuerzos voluntarios que generan impactos, pero modestos, frente a un escenario más complejo. Davis (2004) señala que las actuales condiciones de pobreza urbana presentan un desafío para la teoría social, para comprender al remanente urbano que carece de poder económico estratégico del trabajo socializado y concentrado en ciertos sectores de la ciudad. El protagonismo sobre esta discusión no ha estado en los movimientos sociales o en los análisis políticos y académicos: "A decir verdad, al menos por el momento, Marx ha cedido el escenario histórico al Espíritu Santo. Si Dios murió en las ciudades de la revolución industrial, ha resurgido de nuevo en las ciudades postindustriales del mundo en vías de desarrollo [...] [pues] santifica a aquellos que, en todos los sentidos estructurales y existenciales, viven de verdad en el exilio" (pp. 30-34).

[...] esto nace en 1909, llega el Ejército de Salvación a Chile a Valparaíso, acá a la Plaza Echaurren, para hospedar a varones que trabajaban, había muchos varones que venían de paso en ese tiempo y no tenían dónde dormir, entonces se les daba hospedería; en 1912 se construye aquí este edificio [...] nosotros acá como hospedería pasamos a ser un hogar, pero es propio de las necesidades del sector porque mucha gente que se hospedaba aquí empezó a envejecer, y muchos se fueron quedando [...] en el invierno llegamos a ciento ochenta, a veces trescientas personas. Por eso que éste es un lugar bien especial en todo sentido de la palabra, y yo creo que en Valparaíso es el único con esas características, es el único que recibe realmente gente de calle (Eladio Martínez, director de la Hospedería Ejército de Salvación, 2014).

### Fotografías 9

“En situación de calle”



Fuente: Guillermo Marín Toro, 2014.

Lo auténtico del Barrio Puerto desde fines del siglo XIX —con el crecimiento portuario y la absorción de oferta de mano de obra rural en la ciudad— hasta el día de hoy es congregarse en un lugar a personas excluidas material y simbó-

licamente. Esta área de la ciudad se convierte en un ámbito de permanencia y estabilidad, de reunión; a pesar de la plena libertad que tienen los vagabundos para abandonar el espacio, generalmente ellos se marginan o son marginados de los espacios sociales sedentarios (Del Acebo, 1996). El abandono en términos institucionales, la baja inversión, la falta de propietarios en el Barrio Puerto, ayudan a que no existan barreras o presiones externas para que este grupo de personas se sientan obligados a salir. El barrio congrega a los invisibles arrendatarios como también a los vagabundos que pasan inadvertidos de las áreas urbanas.

En el caso del Barrio Puerto el abandono y el deterioro se producen porque ha habido una ausencia de gobierno local e incluso nacional por tratarse de un sitio Patrimonio de la Humanidad. Debido a los problemas sociales que este barrio congrega, no se debería esperar de la inversión privada expectante de las plusvalías la persecución de una causa social, sino la maximización de la rentabilidad de sus proyectos. En ese sentido, el desarrollo urbano de una ciudad o un barrio debería ir bajo el alero de una promoción pública y no privada, que tenga en consideración motivaciones no sólo de tipo económicas.

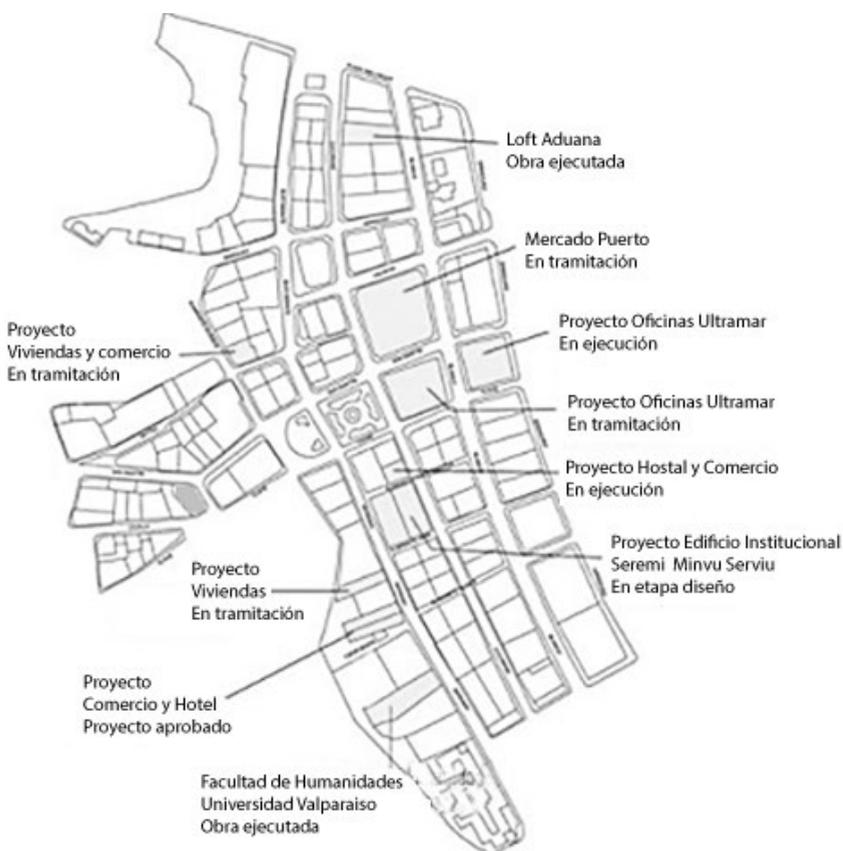
## **Procesos de gentrificación y sus consecuencias en el Barrio Puerto**

En el Barrio Puerto existen 21 proyectos de diversas características en ejecución y tramitación actualmente (Abuauad, Seminario, 2014), entre ellos, educativos como la ya mencionada Facultad de Humanidades de la Universidad de Valparaíso y el Centro de Neurociencia de la misma universidad, también oficinas de entidades públicas y privadas, hoteles, comercio (figura 1). Este reingreso de capital y de interés en la zona remite a procesos y mecanismos de renovación urbana para la revitalización de un área deteriorada.

La mayoría de los proyectos no son de tipo residencial por lo que no existe la llegada de una elite o una clase media que "vuelve al centro" a ocupar nueva oferta habitacional. Los procesos de gentrificación descrito para algunos casos chilenos, especialmente de la comuna de Santiago, se relacionan a una reestructuración de la oferta habitacional por medio de la llegada de residentes de mayores ingresos, capital social y por la inyección de capital inmobiliario a través de viviendas de gran altura (López, 2013), pero esto no es lo que ocurre

en Barrio Puerto. Lo que sí se comienza a observar es un reemplazo de la tipología residencial por oficinas, comercios y servicios educativos, con proyectos que aún no se han materializado necesariamente; expectantes, al parecer, de las mejoras que pudiesen existir en el barrio desde lo público; esta situación es característica de una ciudad neoliberal que espera los procesos de gentrificación para generar flujo de capital (Contreras, 2015).

**Figura 1**  
Inversiones proyectadas y ejecutadas en el Barrio Puerto



En el caso del Barrio Puerto de Valparaíso la reestructuración de la oferta habitacional sería una consecuencia del reingreso de capital (Smith, 2012), más amplio que la sola llegada de nuevos residentes. Si bien existen casos de nuevos tipos de vivienda para personas con mayor capital económico, este grupo no se ha logrado instalar con propiedad en el barrio, cuestión que se ejemplifica con el SoHo Porteño. Éstos serían los "auténticos *loft* de Valparaíso", como los describirían los responsables del proyecto Vicente y Matías Swinburn, de S+S Arquitectos, debido a que se trata de la recuperación de un antiguo inmueble, convirtiendo desgastadas y abandonadas bodegas en exclusivos departamentos, imitando estilos de consumo extranjeros. Zukin (2010) describió al SoHo de Nueva York como el representante de la metáfora de un nuevo comienzo: en los años setenta se transforma en el barrio pionero que reemplaza las antiguas fábricas de metal y de cartón por galerías de arte y residencias de tipo *loft*.

#### Fotografía 10 Loft de la Aduana



Fuente: Guillermo Marín Toro, 2.

Se le cambia el uso a una bodega para transformarla en una vivienda y se amplía en un piso su altura para lograr vista. Aquí nunca se ha hecho esto de recuperar un almacén portuario. *En todas las grandes capitales se ha hecho.* Donde había estructuras de almacenajes dejadas de lado por la ciudad, se han reinventado para que duren 100 años más. [...] La creación de los sofisticados departamentos a pasos de la Plaza Aduana en pleno Barrio Puerto permitirá a juicio de sus impulsores *atraer nuevos vecinos al sector, muchos de ellos con un alto poder adquisitivo, que podrían contribuir a mejorar el entorno.* No por nada cada uno de ellos fluctuará entre los 1 850 UF y los 4 850 UF (*Dossier*, núm. 1, 2007).

Luego de ejecutada la obra del Loft de la Aduana, se instaló en 2013 en el mismo edificio el Café Puerto Blanco, la primera cafetería de especialidad en el barrio. Simbólicamente remite a nuevos espacios de consumo para gentrificadores, que en conjunto con los *loft* comienzan procesos de elitización en estos espacios. Tanto este *loft* como el café son representantes del tradicional caso de renovación urbana y los procesos de gentrificación vinculados a la transformación de edificios antiguos, el incentivo de comercios de pequeña escala, convirtiendo un barrio declinado en un barrio caro.

### Fotografía 11 y 12 Café Puerto Blanco



No obstante el proyecto Café Puerto Blanco no tuvo el éxito esperado y finalmente cerró sus puertas en mayo de 2015.

[...] *el concepto chocó, de hecho mantenemos los precios lo más bajo posible, muchos de ellos están a nivel de costo, porque pensamos que íbamos a lograr traer gente de aquí mismo que viniera a consumir, pero ya cuando mucha gente nos ha dicho que se ve muy pituco, muy caro, entonces no tenemos clientes de acá (mujer, 29 años, locataria nueva del Café Puerto Blanco, 2014).*

La llegada de *loft* como también de nuevos comercios tipo cafés no significan necesariamente procesos de gentrificación, de allí la necesidad de un estudio cualitativo que logre comprender los significados tras los cambios en la "forma" de un lugar o un barrio. Estas nuevas actividades no han logrado cambios en el paisaje urbano del barrio, debido a que no hay un control por parte de nuevos agentes que estén presentes en la zona de estudio. La entrada de residentes con mayores ingresos no se ha dado hasta el momento en el Barrio Puerto, lo que hace distinto este caso de los procesos de gentrificación descritos por autores nacionales. Los residentes del mismo *loft*, por su parte, tampoco eran suficientes para mantener este tipo de negocio o promover otros del estilo.

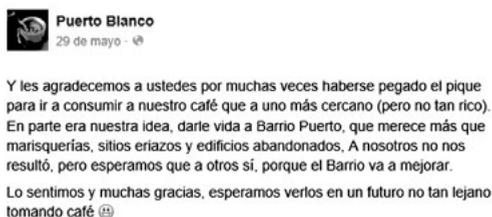
*¿Y la gente de acá, de los loft? No tienen gente acá los loft, hay solamente tres departamentos ocupados, el resto son la quinta vivienda de alguien que vive en Santiago y que tiene mucha plata y tienes cuatro personas que viven ahí, de trece departamentos, es súper poco y gente con mucha plata y gente que no consume aquí mismo porque lo encuentran peligroso. Tengo una amiga acá mismo y ella consume acá en el café pero prefiere ir a Cerro Alegre o a Cerro Concepción porque ella intenta ir al supermercado que está en [Plaza] Echauren y le ha tocado ver peleas de que se lanzan los canastos de supermercado cachai', y ella tiene un hijo de cuatro años po', o sea quién quiere estar así, el nivel de alcohólicos, de indigentes es altísimo (mujer, 29 años, locataria nueva del Café Puerto Blanco, 2014).*

Sin embargo, que no haya nuevos residentes en el barrio no significa que no existan procesos de gentrificación. Hay que recordar que este concepto no tiene por qué tener una manifestación masiva dentro de un barrio, puede

afectar a una manzana, una calle o simplemente un edificio (Marcuse, 1985). El Barrio Puerto es un espacio consolidado de la ciudad de Valparaíso, deteriorado, con una mayoría de residentes de bajos ingresos, en tenencia de arriendo y propensos a la expulsión; un barrio que ha presentado cambios en sus áreas residenciales. A ello se suman presiones externas desde el ámbito público y privado que podrían prever que en este barrio se esperan transformaciones residenciales sostenidas en el tiempo.

## Figura 2

### Despedida del Café Puerto Blanco (extracto de la página de Facebook)



Fuente: Página de Facebook de Puerto Blanco, 2015.

En esta dirección, el recambio y la expulsión de los antiguos residentes es un punto clave en el análisis del término de gentrificación. El desplazamiento ha sido una de las consecuencias más estudiadas del concepto debido a la carga política y de injusticia que contiene (Smith, 2011). Suele tener graves efectos para quienes experimentan una salida del lugar que habitan; en general, se trata de movimientos residenciales involuntarios que, independiente de si es una acción del gobierno o privada, ocurre con aquellas personas que no tienen poder económico y político para resistir un desplazamiento (Hartman, 1982, en Slater, 2011).

Inzulza (2012) menciona que existen algunos consensos respecto al concepto de gentrificación, particularmente para los casos europeos y anglosajones: implican un cambio de clase del tipo de tenencia de la vivienda: de arriendo a propiedad y de vivienda colectiva a unifamiliar. En el contexto europeo y estadounidense el arriendo ha sido parte de los análisis de los estudios urbanos al abordar ejemplos de gentrificación, pues aquí existe una oferta pública de arrendamiento. Los arrendatarios estudiados tienden a una condición bastante vulnerable debido a la inseguridad con la tenencia de la vivienda.

En el caso del barrio en análisis, las condiciones de los arrendatarios son bastante similares; sin embargo, la vulnerabilidad residencial sería aún mayor que en otros países. En Chile no existe un reconocimiento del arriendo como opción de política pública para la tenencia de la vivienda, lo que es producido y reproducido por una cultura donde está incrustada la promoción de la propiedad privada en las áreas más importantes de la vida, incluyendo el hogar. Bajo un supuesto en el que existe una construcción de la sociedad, la cultura, la política y la economía, y que esto tiene una vinculación dialéctica en el espacio (Soja, 2010).

El Barrio Puerto, más que un caso marginal para los análisis de los procesos de gentrificación en Chile, representa un lugar interesante para observar la expresión del reingreso de capital y la reestructuración de los espacios residenciales a través de la expulsión de personas de menores ingresos, sumada a un desconocimiento del arriendo como opción habitacional en el país. Estos elementos permiten explorar otros derechos distintos a la propiedad privada, especialmente cuando la propiedad hoy en día se ha transformado en un valor superior e intocable, visible en lo urbano y que ha ido en desmedro de otros tipos de vínculos, como el de echar raíces en un barrio o de habitar en un lugar, en el continuo proceso de vivir, trabajar y la construcción de una experiencia diaria de vida (Lefebvre, 1969; Zukin, 2010; Jackson, 2014).

Uno de los proyectos emblemáticos de los procesos de renovación urbana que ocurren en el Barrio Puerto es la remodelación del Edificio Astoreca, comprado por la naviera Ultramar que invertirá alrededor de 20 millones de dólares para recuperar el edificio y convertirlo en oficinas.

### Figura 3

Anuncios de renovación urbana en el Barrio Puerto y el Edificio Astoreca

El Barrio Puerto  
se prepara para  
**ponerse guapo**

*Particulares y entidades públicas impulsan emblemáticos proyectos para recuperar el área fundacional de Valparaíso y estimular el retorno de la gente.*



"Cada vez se va acortar más la brecha. Al comienzo hablábamos de cinco años, pero yo creo que de aquí a dos años va a haber una inversión importante. Han venido muchos interesados en el sector; creemos que la inversión de los cerros Alegre y Concepción ya se está trasladando al Barrio Puerto y eso es sumamente importante, porque además se extiende a La Matriz y al cerro Cordillera", dice la arquitecto (Paulina Kaplan, directora de Gestión Patrimonial de la I. Municipalidad de Valparaíso, *Dossier*, núm. 15, 2013).

El Edificio Astoreca era una de las típicas viviendas colectivas del sector en el que se subarrendaban habitaciones; con la venta del inmueble sus residentes tuvieron que desalojar el lugar. En febrero de 2013, antes de su venta, residían 179 personas, 109 adultos y 70 niños, niñas y adolescentes (*Dossier*, núm. 15). Se trataba de trabajadores del puerto, de la construcción, asesoras de hogar, cuidadores de ancianos, vendedores ambulantes de mariscos, verduras, comerciantes, entre otros; también existía un grupo de adultos mayores que vivían de su pensión (*ibíd.*). ¿Quiénes fueron los desplazados? Comúnmente, los que no se pudieron incorporar a los nuevos tiempos económicos, sin capacidad de generar movimientos vecinales en contra de la expulsión. Se trata de los sectores más débiles de la sociedad: jóvenes, adultos mayores y pobres en general.

La compra del Edificio Astoreca es un ejemplo de proceso de gentrificación, del vinculado a un ingreso de capital más que a nuevos residentes. Han pasado dos años desde el anuncio de las remodelaciones al edificio, instalación de oficinas y del desalojo de los arrendatarios, pero aún no comienzan las obras en este inmueble. Marcuse (1985) advierte que el proceso abandono-gentrificación puede tomar décadas y en el caso del Barrio Puerto las acciones del mercado inmobiliario han tomado su tiempo; sin embargo, ya hay huellas vinculadas a una de las consecuencias de este proceso:

Don Renato González (ochenta años) vivía en el tercer piso, con acceso por calle Blanco y San Martín, junto a seis familias, a las cuales él les subarrendaba. Llegó al edificio en el año 1984, era trabajador portuario. En un principio, le arrendaba una pieza a la "Cuchita", una señora que daba almuerzo a los funcionarios de la Armada. Luego, cuando ella murió, el administrador le confió el subarriendo del departamento. Desde entonces, confiesa, siempre ha mantenido el orden. Cuando llegaban nuevos inquilinos les decía "*Ésta es una casa*

*de familia, aquí nadie va a llegar metiendo bulla, ni curao, ni tocando música para todos los vecinos, usted toca la música al gusto suyo en su pieza". Vivían tranquilos, asegura. Por eso, cuando le dijeron que se tenía que ir fue como un balde de agua fría. "No dormí en toda la noche pensando que tenía que echar a la gente", recuerda (Dossier, núm. 15, 2013).*

Sin un reconocimiento del arriendo como posibilidad residencial o un mecanismo de movilidad social y una estrategia de acceso a la ciudad para aquellos grupos más vulnerables, difícilmente se podrán evitar los posibles desplazamientos, particularmente por parte de una política urbana y habitacional centrada en el *ethos* de la propiedad privada, y el Edificio Astoreca podría marcar el comienzo de una serie de expulsiones de arrendatarios de bajos ingresos en el barrio, por mecanismos de renovación urbana y gentrificación:

*Sí, todos coincidimos con que el barrio tiene que mejorar sí o sí, estamos todos de acuerdo, tiene que haber inversión, de todas maneras, tienen que recuperarse los edificios, de todas maneras, ¿tiene que quedarse la gente? Y ahí uno queda [silencio] sí, pero cómo, ¿cómo lo logra? (Luis Rivera, gerente del Barrio Puerto, I. Municipalidad de Valparaíso, 2014).*

Las políticas y una ideología de corte neoliberal han privilegiado la privatización, la responsabilidad individual y la acumulación para la consecución de objetivos económicos. El arrendatario al no tener un vínculo de estas características con la vivienda que utiliza parece ser sujeto de una serie de prejuicios que involucran la relación con su vivienda y su entorno. El factor común de la definición que se dio de los arrendatarios a ojos externos, es asumir un corto periodo de estadía en un lugar y, por ende, una falta de sentimientos de arraigo, pertenencia y responsabilidad con el contexto espacial.

*Son pasajeros negativos, no muy positivos [...] el arrendatario no se preocupa del lugar, viene a vivir aquí, a hacer sus actividades que hace generalmente y después se va, o algunos pernoctan más tiempo, pero la gran mayoría no es permanente, es de poco tiempo (hombre, 56 años, locatario antiguo de La Yolanda y residente-propietario, 2014).*

Cuando tú eres dueño de tu casa, quieres que tu barrio esté limpio, barres la puerta de tu calle, si hay plantitas las riegas, si hay que hacer mantenimiento de tu fachada tú feliz haces tu fachada y *cuando eres arrendatario no es tan así, porque al final tú llegas, la usas y te vas, son casas de llegar y tirar*, entonces si todo lo conviertes en arriendo, depende del administrador de las viviendas como sea eso pero, *no se potencia la vida de barrio*, el sentimiento de propiedad hace que uno lo cuide más y que se haga *vecino de sus vecinos* (Carmen Caballero, Community Housing, 2014).

*Tú sabes que la mayor parte de los que vivimos en el Barrio Puerto no somos dueños de nada, por lo tanto es difícil que una persona que arriende haga algo por su barrio*, hicimos una encuesta, [...] y ellos veían a sus vecinos como un enemigo, y a quienes habitaban con ellos como perniciosos, como peligrosos unos con otros [...] *no tiene ningún compromiso con el espacio físico porque está arrendando entonces en ese lugar está superviviendo* [...] de un modo uno tiene que entender como legislador social que esto es tierra de nadie, con una vulnerabilidad alta, no por el lado de las seguridades, de luces ni cosas así, sino porque *en realidad nadie siente que el puerto, de los que vivimos acá, tenga algo para ellos para darles de forma estable, entonces por eso que hay que meter estos subsidios mixtos, para dar señales de que te puedes quedar, de que tú tienes un espacio en el proyecto*, si en esta dimensión urbana el Estado se va a ocupar de que tú tengas espacio en este proyecto, porque si una vez más se dejan llevar por el libre mercado, el mercado los va a expulsar (Gonzalo Bravo, párroco de La Matriz, 2014).

Este tipo de discursos dan señales de que, frente a posibles desplazamientos de los arrendatarios de bajos ingresos, tampoco existirá una defensa de este grupo por parte de los actores relevantes y externos que conocen el barrio y además tienen un capital social que les otorga poder para contrarrestar presiones urbanas de transformación de los espacios residenciales. Los prejuicios sobre los arrendatarios que habitan el Barrio Puerto son uno de los factores externos que intervienen para la discontinuidad del mercado de arriendo económico en este sector de Valparaíso.

**Cuadro 3**  
Prejuicios sobre los arrendatarios

Relación	Arrendatarios-arriendo	Arrendatario-vivienda	Arrendatario-barrio
	Es una de las peores opciones de tenencia de la vivienda a la que una persona puede acceder; por tanto, ¿qué tipo de persona es la que prefiere arrendar?	Tiempo reducido de permanencia.	No le importa las condiciones del barrio.
	El arriendo perjudica la vida de barrio.	No se logra una vinculación en términos afectivos con la vivienda y, por ende, no hay un cuidado de la misma.	No hay cuidado por los detalles externos (plantas, fachadas).
	Significa inestabilidad personal y con el entorno.		No se generan vínculos con los vecinos.

Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas a no arrendatarios, 2015.

## Arrendatarios en el Barrio Puerto de Valparaíso

### Situando a los arrendatarios

El Barrio Puerto se define generalmente entre las plazas Aduana y Sotomayor, considerando el plan y parte de los pies de cerro que lo circundan. Para Jackson (2014), el barrio es un concepto de importancia simbólica y que no termina necesariamente en los límites y definiciones formales que ha dado la administración; tiene la presunción de cohesión, sentidos de pertenencia, familiaridad y existencia de redes sociales coincidentes con un espacio físico.

Se realizó una reconstrucción de la trayectoria residencial de los arrendatarios para evidenciar el nivel de temporalidad del arriendo, la cantidad de desplazamientos, la condición voluntaria o involuntaria de los mismos, que permitió generar una "ruta del arriendo"; esta última lectura espacial se presenta a continuación para introducir el capítulo de los arrendatarios.

A través de las entrevistas, los constantes recorridos y observaciones por el barrio, se puede afirmar que existe una serie de zonas aledañas al Barrio Puerto que presentan similares condiciones de oferta de arriendo barato y en donde hay un tránsito cotidiano por parte de quienes habitan estos sectores circundantes al barrio de estudio. Nos referimos particularmente a Cerro Artillería, Subida Carampangue, Cerro Cordillera, Avenida Tomás Ramos y en menor medida Cerro Playa Ancha y Avenida Alemania. A través de esta definición espacial se pueden interpretar dos situaciones:



Esta descripción permite poner en cuestionamiento, nuevamente, los fundamentos sobre una cantidad insuficiente de población en el barrio. Las imágenes que se presentan a continuación dan cuenta que, además de esta conexión espacial debido a la cercanía, no existen mayores diferencias tipológicas con aquellos sectores que no corresponden al límite físico y oficial que se maneja del Barrio Puerto; se trata de continuidades residenciales del Barrio Puerto y sus áreas aledañas, con similares tipos de viviendas y formas de habitar.

### Fotografías 13 y 14

#### Sectores aledaños al Barrio Puerto: Cerro Cordillera



Fuente: Adriana Marín Toro, 2015.

### Fotografías 15 y 16

#### Sectores aledaños al Barrio Puerto: Almirante Tomás Ramos



Fuente: Adriana Marín Toro, 2015.

### Fotografía 17

#### Sectores aledaños al Barrio Puerto: Subida Carampangue



Fuente: Guillermo Marín Toro, 2014.

2) En segundo lugar, se puede decir que en el caso de existir cambios en la estructura residencial del Barrio Puerto por procesos de renovación urbana, lo más probable es que los arrendatarios del barrio busquen una vivienda en los sectores identificados en la trayectoria residencial, cuestión que ya han realizado en ocasiones anteriores, según las entrevistas llevadas a cabo. En este sentido, parte de la persistencia del arriendo en el Barrio Puerto y sus alrededores tiene relación a que los desplazamientos no se realizan a la periferia de la ciudad, sino que los arrendatarios se cambian dentro de una misma área, en este caso en los alrededores del Barrio Puerto.

82

Sin embargo, las transformaciones urbanas detectadas en el barrio también pueden presionar al mercado de arriendo de bajos ingresos en el área circundante, y en estos sectores se observaron inmuebles en venta, nuevas tipologías de propiedad, hoteles y nuevas ofertas de arrendamiento para grupos con mayor capacidad de pago, como estudiantes y profesionales jóvenes.

## Fotografías 18

## Cambios en el mercado de la vivienda en sectores aledaños al Barrio Puerto



Las imágenes corresponden particularmente a los casos de Subida Carampangue y Cerro Cordillera.  
Fuente: Guillermo y Adriana Marín Toro, 2014, 2015.

## Significados y características del arriendo de bajos ingresos en el Barrio Puerto de Valparaíso

*Arrendar es botar la plata.  
Hombre, 36 años, arrendatario nuevo.*

La idea más generalizada relativa al arriendo es "botar la plata", incluso para los propios arrendatarios. Chile, al igual que otros países del mundo, da cuenta de una marcada inclinación a preferir la propiedad de la vivienda por sobre otros tipos de tenencia (Gilbert, 1993; Weise, 2004; Fernández, Jiménez, 2014). Esta inclinación como práctica social posee dimensiones culturales y limitaciones económicas que estructuran comportamientos; a su vez, estas dimensiones generan patrones de arraigo social en determinados grupos (Bourdieu, 2001). En el caso

de Chile, se trata de un país que es parte de una cultura de economía insegura e inflacionaria, cuestión que produce que la vivienda sea “la variable económica más estable en el largo plazo” (Sabatini, Mora, Casgrain, Polanco, Brain, 2014: 3), de allí que se pueda comprender parte del apego que existe a la propiedad, particularmente en los grupos de bajos ingresos.

Ahora bien, en este contexto el arriendo se presenta contra toda razón económica, porque es la vivienda en propiedad la que simboliza seguridad, tranquilidad y otros significados más complejos como la garantía de un buen mantenimiento general de la misma, vecinos de ingresos y formación académica más o menos equivalentes y un símbolo de éxito económico y social (Wiese, 2004). Pero no es menos cierto que la extensión de la propiedad con base en la política de la vivienda en Chile tiene actualmente una serie de desafíos y cuestionamientos, donde el principal es la imposibilidad de acceder a suelo bien localizado. No parece suficiente entonces el acceso formal a una vivienda luego de la construcción de una pauta que segregó espacialmente a los hogares más pobres; por esta razón la integración de los habitantes a la ciudad y a las oportunidades que ella brinda cobra relevancia en estos días (Sabatini *et al.*, 2014).

El caso de los arrendatarios del Barrio Puerto presenta a grupos vulnerables muy bien localizados, pero sin propiedad. La comprensión sobre el arriendo en lugares centrales permite reconocer otras lógicas de apropiación urbana para, entre otros objetivos, generar mecanismos prácticos que permitan ofrecer alternativas a los patrones de segregación vinculados a la actual política de vivienda del país.

En general son dos tipos de arrendatarios de bajos ingresos presentes en el barrio: los históricos y los nuevos. Los primeros se caracterizaron por tener alrededor de cincuenta años, su ocupación laboral variaba entre trabajadores informales, esporádicos y cesantes. Se trata de los arrendatarios de habitaciones de casas antiguas, sin remodelaciones recientes y que han residido en el barrio y sus alrededores “toda la vida”. A pesar de su historicidad y permanencia en el lugar se trata de los arrendatarios más invisibles del barrio, debido a que el arriendo y subarriendo de habitaciones se vincula al “conventillo”, tipología de vivienda nacida a finales del siglo XIX que carga con una fuerte connotación negativa relacionada a la marginalidad social, pobreza e insalubridad, estereotipo que recae tanto en las viviendas como en los moradores de ellas (Urbina, 2011).

## Fotografías 19

### Tipología de vivienda de los arrendatarios históricos



En general se trata de edificaciones de dos o tres niveles, con un primer piso de uso comercial y los niveles superiores de uso residencial, donde el arriendo toma forma a través de la subdivisión por habitaciones, aunque no fue generalizado, en el caso de las entrevistas realizadas, el uso de un baño y cocina común. Fuente: Guillermo Marín Toro, 2014.

En el Barrio Puerto el arriendo es una práctica prolongada que se ha dado por generaciones. Investigaciones históricas dan cuenta de esta característica desde finales del siglo *xix* y principios del siglo *xx*, vinculada al auge de la habitación popular económica: "Segmento temporal que correspondió a la época de mayor presión demográfica y especulativa sobre terrenos habitables en la ciudad-puerto, y que explica la densificación y proliferación de los colectivos" (Urbina, 2011: 30).

Durante estos siglos, el arriendo de habitaciones estaba estrechamente ligado a procesos de inmigración urbana en Valparaíso, como ha ocurrido en el siglo *xxi* en ciudades como Santiago u otras que concentran capital en el país (Márquez, 2014; Contreras, 2011), aunque en el presente siglo, los procesos de migración no corresponden al movimiento del campo a la ciudad, sino una inmigración de tipo internacional. En los centros de estas ciudades la demanda por localización ha generado un mercado de arriendo para grupos de bajos ingresos caracterizado por el hacinamiento, cobros abusivos por las viviendas—incluso el arriendo de camas—, con una mala calidad de la habitabilidad en general; por ejemplo en el caso de Santiago:

En un galpón metálico de tres pisos oculto tras una fachada de calle Olivo, propiedad de un coreano, habitan actualmente treinta familias de inmigrantes latinoamericanos ilegales. Cada una paga un *arriendo de \$80 000 mensuales (us\$90) por su habitación de seis metros cuadrados con derecho a cocina, lavadero y baño común*. Ello da un total de \$2 400 000 mensuales (us\$5 000), precio cinco veces más alto que los arriendos de las casonas del sector. En una vivienda remodelada de calle Fariña, propiedad de un palestino, cada habitación se arrienda en \$90 000 mensuales (us\$100); allí habitan cinco familias de inmigrantes latinoamericanos, lo que da un total de \$450 000 mensuales (us\$900) por la vivienda, precio cuatro veces superior al valor del arriendo por una vivienda similar y unifamiliar en el mismo sector (Márquez, 2014: 61).

Por el contrario, en Valparaíso y el Barrio Puerto en particular, como se puede observar en el cuadro siguiente, el cobro por el arriendo no parece excesivo como en algunos barrios de Santiago, ni tampoco el hacinamiento es una de sus características principales. En la comuna de Valparaíso no existe un proceso de inmigración relevante en términos cuantitativos; aquí se trata de un arriendo casi exclusivo de chilenos pertenecientes a grupos de bajos ingresos.

**Cuadro 4****Resumen de las características de los arrendatarios históricos entrevistados**

Caso	Edad	Ocupación	Valor actual del arriendo en miles (\$)	Tipo de vivienda	Residentes en casa del entrevistado/a	Años en la actual vivienda	Años en el barrio, puerto o en sus alrededores
1	50	Asesora de hogar	100	Departamento, 2 habitaciones, baño y cocina privada. En edificio antiguo.	3	5	Toda la vida
2	60	Cuidadora de autos	68	Casa, 2 habitaciones, baño y cocina privada. En casona antigua.	2	7	Toda la vida
3	53	Subarrienda habitaciones	450*	Casona antigua, más de 10 habitaciones	8	4	20
4	59	Dueña de casa	50	Casa, 3 habitaciones, baño y cocina compartida. En casona antigua.	3	20	Toda la vida
5	53	Asesora de hogar	50	Casa de 3 habitaciones, baño y cocina privada. En casona antigua.	2	2	Toda la vida
6	54	Vende pescados, hace aseo y cuida autos	70	1 habitación, baño y cocina compartida. En casona antigua.	1	13	Toda la vida
7	56	Cesante	70	1 Habitación, baño compartido. En casona antigua.	1	1	Toda la vida
8	49	Subarrienda habitaciones	400*	Casona antigua, más de 10 habitaciones.	7	29	29

Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas realizadas, 2015.

En el segundo grupo están los arrendatarios nuevos, quienes en su discurso dan cuenta de un tiempo acotado de arrendamiento en el barrio y con la expectativa de residir, en algún momento, en una vivienda en propiedad; vivienda que posee las características del imaginario colectivo: con patio y mascota. La ubicación del hogar en este caso no es tan relevante como en el grupo anterior; por tanto, zonas lejanas a la comuna o del plan de Valparaíso forman parte de las

opciones para convertirse en propietario o arrendatario. En su mayoría, se trata de jóvenes o adultos-jóvenes pertenecientes a la "burguesía informal" que define Davis (2007), es decir, personas vinculadas al sector comercial o de servicios y profesionales por cuenta propia que no han podido acceder a las capas formales del mercado de trabajo. Se trata de arrendatarios de habitaciones remodeladas y/o departamentos compartidos. A diferencia de lo que en general ha definido la literatura sobre los gentrificadores, no se trata de una clase media hípster, con nuevas pautas culturales de consumo, ni tampoco en proceso de movilidad social ascendente. Aunque se vinculan laboralmente a lo que se conoce como industria creativa: diseñadores, arquitectos, músicos y parte del mundo de las artes en general, lo hacen desde la informalidad y la flexibilidad laboral, con sueldos variables y donde arrendar en algún área del Barrio Puerto les permite tener una vida cómoda y no tan costosa.

## Fotografías 20

### Tipología de vivienda de los arrendatarios nuevos



Entre sitios baldíos y edificaciones abandonadas existen edificios remodelados o antiguos departamentos que son ocupados por los arrendatarios que se han denominado como nuevos.

Fuente: Guillermo y Adriana Marín Toro, 2014-2015.

## Cuadro 5

## Resumen de las características de los arrendatarios nuevos entrevistados

Caso	Edad	Ocupación	Valor actual del arriendo en miles (\$)	Tipo de vivienda	Residentes en casa del entrevistado/a	Años en la actual vivienda	Años en el barrio, puerto o en sus alrededores
9	26	Músico	155	Departamento, 5 habitaciones. Edificio antiguo.	6	2	Viña del Mar
10	23	Parvularia y atiende una galería de arte	165	Departamento, 4 habitaciones. Edificio antiguo.	3	1	Vitacura
11	34	Arquitecto <i>free lance</i>	180	Departamento, 4 habitaciones. Edificio antiguo.	5	4	Viña del Mar
12	36	Coordinador de eventos deportivos	100	Habitación remodelada. Edificio antiguo.	1	1	Viña del Mar
13	36	Estudiante y garzón en el Congreso Nacional	200	Departamento, 2 habitaciones. Edificio antiguo.	3	1	Cabildo
14	57*	Dueña de casa	350	Departamento, 3 habitaciones. Edificio antiguo.	4	0	Valparaíso

Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas realizadas, 2015.

Como ya se hizo mención, en el caso de Valparaíso y el Barrio Puerto, en particular, el hacinamiento y los cobros excesivos no son las características principales que dan forma al modo de arrendar. No obstante, el arriendo como modo de tenencia de la vivienda deja de manifiesto una serie de condiciones de inseguridad para quienes viven de esta manera, cuestión que se ha denominado como "vulnerabilidad residencial". La descripción de las características de este tipo de vulnerabilidad con base en caso del Barrio Puerto permitirá dar a conocer ciertas generalidades para definir el concepto propuesto.

## Vulnerabilidad residencial

*Ése es el problema de arrendar po',  
que estás ahí, a disposición de lo que el dueño te diga.  
Hombre, 34 años, arrendatario nuevo, 2014.*

Una de las primeras características de la vulnerabilidad residencial de los arrendatarios de bajos ingresos en el Barrio Puerto es la poca seguridad sobre la tenencia de la vivienda. En Chile, la perduración o no en una vivienda arrendada depende casi exclusivamente del dueño del inmueble, quien directamente puede pedir formal o informalmente el desalojo a los arrendatarios, o utilizar otras estrategias como el aumento del valor de la casa, para así presionar a la expulsión. En general, mientras los dueños de las viviendas tuvieran la disposición de seguir arrendando el inmueble, los arrendatarios, en sus discursos, afirmaban que no había la necesidad de un cambio.

*Fue bien triste porque ese día se casaba mi hija y teníamos todos los preparativos y estábamos todos listos, nos fuimos a la fiesta, y el dueño de casa, no sé por qué motivo, razón o circunstancia, cuando llegamos de la fiesta en la madrugada, había cerrado las puertas y las ventanas con latas y no podíamos entrar, y mi yerno vivía en el mismo pasaje en una casa del frente y tuvimos que pasar ahí en la casa de mis consuegros, tuvimos que estar ahí hasta que el caballero se animara a abrirnos la puerta y no había caso, tuvimos que llamar a la comisaría y vino una pareja de carabineros y lo obligó a que nos abriera la puerta porque se estaba apoderando de cosas que no eran de él po', todo lo que teníamos adentro era de nosotros. ¿Y ustedes estaban a tiempo con el pago del arriendo? Sí, estábamos bien con el arriendo, lo que pasa es que el caballero era de un carácter difícil, y de repente uno lo veía buena persona lo invitábamos a almorzar y otras veces andaba enojao (mujer, 59 años, arrendataria histórica, 2014).*

*Una casa la arreglé bien arreglada, la dueña me ayudó con el arreglo, con algo del arreglo, y después que la tenía toda lista ella se empezó a interesar por la casa, no me la pidió directo, pero me habló que a lo mejor me iba a subir el arriendo (mujer, 53 años, arrendataria histórica, 2014).*

En segundo lugar, las casas, debido a su antigüedad y uso intensivo (Urbina, 2011) por la subdivisión de habitaciones, presentan deterioros cuyas reparaciones significan un desembolso económico importante que los arren-

datarios no quieren asumir, contribuyendo de esta manera al desgastado ambiente material, al aspecto físico abandonado y descuidado del Barrio Puerto. Además, fue común observar durante la realización de las entrevistas trizaduras de murallas, estucos de cemento que se han desprendido, pues no logran adhesión a este sistema constructivo, además de filtraciones de agua y humedad.

El arriendo para grupos de bajos ingresos se da en un acuerdo entre privados con las características que esto implica: pagos de mes de garantía, contratos de arrendamiento, presencia de corredoras de propiedades que se hacen cargo del cobro mensual de las habitaciones o departamentos, como también el subarriendo, que es una práctica extendida por este barrio. Acuerdos que si bien son legales, pierden de vista que se trata de un negocio residencial, donde se ha naturalizado no responder sobre las demandas de los arrendatarios, no realizar mantenimientos en la estructura de las viviendas o aumentar el valor del arriendo al responder sobre alguna de estas peticiones. Las mejoras sobre un inmueble no es un tema superficial, su descuido implica un peligro de posibles derrumbes, daño a sus moradores, pérdida de patrimonio y un posible aumento de los sitios a medio construir y baldíos, como los que ya existen en el Barrio Puerto:

[El departamento] tiene una destrucción porque es antiguo, por ejemplo en *mi pieza hay un clóset que da con la ducha y se está humedeciendo el piso por debajo* y no sé qué hacer con eso cachai? No tengo plata pa' invertir, porque es un gasto importante igual arreglar el piso, también pienso, claro, no es mi casa [risas] estoy complicado con ese tema (hombre, 34 años, arrendatario nuevo, 2014).

Ahí cayó todo el techo, cayó todo, mi marido llegó y arregló [...] *vinieron a vernos de la municipalidad y esta casa se sentó con el temblor del otro día, y yo fui a hablar con el corredor y le dije que le dijera al dueño que tiene que levantar la casa y poner unos pilares, si es posible unos pilares anchos porque si no la casa se va a volver a caer, yo le he dicho al dueño y nunca ha hecho nada, al final no son los arrendatarios, son los dueños que no quieren hacer nada* (mujer, 50 años, arrendataria histórica, 2014).

Siendo propietario es todo tuyo y no hay problema, *y como arrendatario lo que nos pasó es que llegamos y estaba "bueno el baño", entre comillas, no estaba bueno, estaba malo, porque cuando usted entró [al edificio] había agua abajo. Sí, lo vi. Cae el agua abajo y la señora lo arregló una vez, le puso un parche de silicona, segunda vez lo*

mismo, entonces *nunca hay una solución completa, nos metimos al receptáculo a bañarnos y el receptáculo sube y baja y como está en el aire, vuelve a soltarse la silicona y vuelve a caer el agua*, entonces eso no es tuyo, yo no lo puedo arreglar porque no es mío y *ella no lo arregla porque "ya lo arregló" [...]* si la señora es muy "amarrete, moño 'e cuete" le digo yo, entonces igual le dijimos lo de los zancudos y me dijo "No, que cuando le entregué la casa aquí no habían zancudos", ilógico que no, si usted no vivía acá cómo iba a ver los zancudos!, porque ella se iba, porque es joven, entonces nosotros llegamos a acá y le dijimos que nos fumigara y no, que no puedo fumigar fumiguen ustedes (mujer, 57 años, arrendataria nueva, 2014).

### Fotografías 21

#### Problemas inherentes a la vivienda antigua en el Barrio Puerto: construcción en adobillo



Fuente: Adriana Marín Toro, 2015.

Las imágenes corresponden a una de las habitaciones de un arrendatario histórico entrevistado; el desprendimiento de la muralla se da por un problema de filtración de agua a partir de una fuga originada en la vivienda que estaba en la planta superior, cuestión que mantenía húmeda la pared y la estructura de madera, que finalmente terminó cediendo, como se ve en la imagen. Esta habitación fue clausurada, pero sin ninguna solución por parte del propietario de la casa. Los arrendatarios de esta residencia siguen morando en habitaciones contiguas, como también los arrendatarios que habitan en el piso superior, con el riesgo de que el techo también pueda ceder en algún momento.

En tercer lugar, otra de las características de la vulnerabilidad es la venta de casas en el barrio, en el continuo proceso del abandono y gentrificación que actualmente caracteriza este lugar. Tanto el estancamiento de la inversión como su incentivo merman la oferta de arriendo económico, debido a que no existe un recambio de la oferta, sólo hay pérdida en ambos polos de transformación urbana. La inyección de capital vuelve este sector cada vez más atractivo y por ende más caro, con un uso de los inmuebles que se podría capitalizar de mejor manera que arrendando para grupos de bajos ingresos. Al no existir incentivos públicos ni privados sobre la oferta de arriendo, lo más probable es que esta oferta termine por desaparecer en el barrio (fotografías 22).

### Fotografías 22

#### Procesos de abandono/gentrificación en el Barrio Puerto de Valparaíso



En la primera imagen superior se observa un sitio baldío, de fondo el Edificio Astoreca recientemente desalojado para su reconversión de arriendo de habitaciones a oficinas. La imagen inferior izquierda se observa la venta de un gran inmueble de uso comercial, y al costado derecho, tipologías de viviendas claramente en abandono en el Barrio Puerto.

Fuente: Guillermo Marín Toro, 2014.

La vulnerabilidad residencial se entiende como aquellos elementos de inseguridad vinculados intrínsecamente al tipo de residencia, que desde una

perspectiva socioespacial permite integrar en términos dialécticos lo social y lo espacial en un solo concepto. En este sentido, el arriendo de bajos ingresos presenta una condición de vulnerabilidad residencial compuesta por lo menos de cinco dimensiones para el caso del Barrio Puerto:

### Cuadro 6

#### Dimensiones de la vulnerabilidad residencial para arrendatarios de bajos ingresos

<b>Ideológica</b>	<i>Ethos</i> de la propiedad privada de la vivienda	Grupo invisible en el contexto urbano, que no ha sido asimilado por las políticas de gobierno a través de sus programas de vivienda. Falta de reconocimiento social que se reproduce y repercute en otras escalas como a nivel local y en la vida cotidiana.
<b>Poder</b>	Arrendatarios como grupo urbano falto de poder	Sin la capacidad de demandar mejoras con respecto a la calidad de sus hogares, incluso una acción en este sentido podría ser un aliciente para aumentar el valor del arriendo; esta situación genera barreras que permitan crear alternativas para mejorar la calidad de las viviendas arrendadas.
		Sin derecho a indemnizaciones o realojamientos luego de sucedido un desplazamiento involuntario.
		Sin organización como grupo de presión para protegerse a sí mismos.
<b>Socioespacial</b>	Arrendatarios frente a procesos de renovación urbana	Grupo propenso al desplazamiento de aquellos sectores más atractivos de la ciudad debido a la inseguridad sobre la tenencia de la vivienda. Susceptible a cambios debido a un aumento en el precio del suelo o cambios de uso del mismo.  Sin renovación o aumento de la oferta de vivienda para arriendo económico tanto público como de iniciativa privada; por tanto, se trata de un mercado que está forzado a desaparecer.
<b>Económica</b>	Arrendatarios de bajos ingresos	Bajos ingresos significan un tope respecto a la capacidad de pago de un arriendo; las fluctuaciones en los valores de la renta repercuten inmediatamente en la permanencia de los arrendatarios. Asimismo, si no existe capacidad de ahorro por parte de este grupo, es difícil para ellos poder generar otras alternativas a la tenencia como la compra de una casa; incluso si pueden pagar una vivienda en propiedad a través de un subsidio, pierden la localización y la integración a las redes que el centro les permite tener.
<b>Contexto</b>	Barrio Puerto	En el barrio es extensivo el uso de adobillo como forma constructiva, en general, sin mantención de ningún tipo, por lo que su destrucción y posibles perjuicios a sus moradores es una condición latente.

Fuente: Elaboración propia 2015 con base en definiciones de Chardon (2010), Davis (2007), Coulomb (1991), Gilbert (1993), Marcuse (1985) y del trabajo empírico realizado en el Barrio Puerto de Valparaíso.

## Arraigo espacial

*Siempre en arriendo, desde que nací, siempre en arriendo.  
Mujer, 53 años, arrendataria histórica.*

Resulta paradójico que a la vez de las inseguridades propias de arrendar, este tipo de tenencia de la vivienda provea de condiciones que motivan su perduración. Esto se produce porque existe una individuación del lugar, construida a través de la relación de una persona con el espacio, una fijación fundamentalmente cualitativa. Un anclaje, donde los seres humanos tienden a fijarse, a generar estados de permanencia, estabilidad y reunión, que pueden estar basadas en un carácter social, cultural e incluso espacial (Del Acebo, 1996).

El arraigo de tipo social se entiende como aquella vinculación a grupos y organizaciones que involucran a personas afines sentimentalmente o políticamente. También existe un arraigo que puede ser de tipo cultural, vinculado a normas, modos de hacer o actuar, a comunidades, etnias, lazos sanguíneos, incluso más allá de una localidad (*ibíd.*). El tipo de arraigo que nos interesa es el de tipo espacial, porque es donde encontramos el lazo entre arrendatarios y el Barrio Puerto, pues es un arraigo vinculado a la localización.

Según Lefebvre (1969), el habitante no debe ser periférico, sino central, entendido como el derecho a poseer una centralidad urbana, es decir, al mismo tiempo territorial, social, política y cultural, donde la eliminación —o el desplazamiento para mencionarlo en las categorías descritas con anterioridad— es lo que conlleva a la pérdida, por tanto, al desarraigo y empobrecimiento vecinal, y de la vida en general. Lo urbano, desde este punto de vista, es comprendido como una forma de encuentro y de conexión con la vida social.

Lo que existe en el caso estudiado es un arraigo de los arrendatarios a la localización, por sobre cualquier otra razón. La vivienda puede cambiar, pero no el lugar, pues el Barrio Puerto ofrece lo que Lefebvre (1969) reconoce como centralidad urbana. Para los arrendatarios de bajos ingresos vivir en el centro les reporta una oportunidad territorial e incluso una ganancia económica al permitir el ahorro en locomoción. La movilidad permite estar en contacto con otras escalas más allá de la vivienda, es decir, un barrio, una ciudad, una escala metropolitana. Se trata de usos que, además del residencial, convocan a la recreación, a actividades económicas, de educación, salud, entre otras.

El plan de Valparaíso es un lugar privilegiado para residir, debido a la particular morfología de la ciudad; el Barrio Puerto está cercano a zonas comerciales y servicios públicos. Por su parte, la conectividad permite el ahorro en locomoción y la posibilidad de generar redes laborales cercanas, primordial para los grupos de bajos ingresos. Resulta evidente cómo el atributo de la localización puede ser incluso más importante que la propiedad de una casa o que la calidad de una vivienda.

### Fotografías 23

#### Centralidad del Barrio Puerto



Fuente: Guillermo Marín Toro, 2014.

*A mí me tocó una casa para Placilla<sup>9</sup> la otra vez por el SERVIU y yo le dije que no [...] la rechacé, claro que me arrepiento, aunque no tanto porque me gusta acá [...] y prefiero arrendar aquí, es que mire, la plata de la micro, para trabajar por ejemplo, yo me voy a la pega y le digo ¿lléveme por \$200? y me llevan po', y los choferes a una hasta la conocen y [te dicen] sí, sube, sube no más (mujer, 50 años, arrendataria histórica, 2014).*

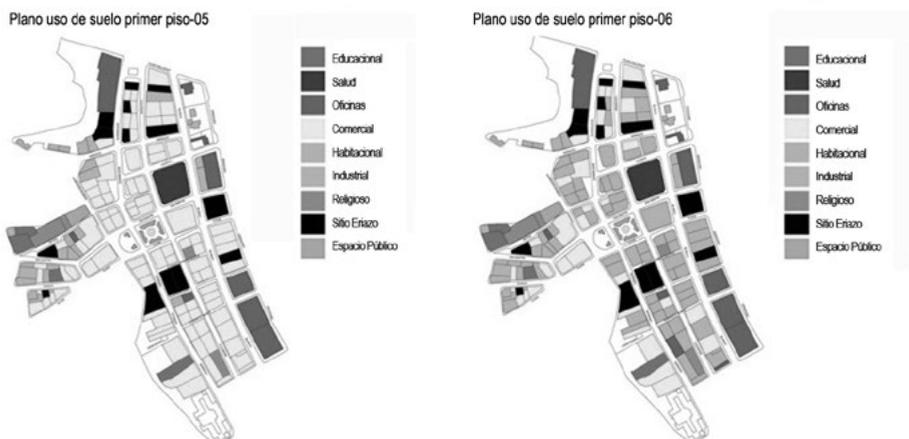
*Como te decía esta casa es súper helada, no tengo ventanas, no entra la luz, pero nosotros no nos hemos movido de aquí porque pagamos poco, porque fíjate que para una pieza*

<sup>9</sup> Placilla es una localidad ubicada en la comuna de Valparaíso, que se encuentra a 100 km de Santiago y 11 km del plan de la ciudad de Valparaíso, que ha experimentado un rápido crecimiento poblacional.

están pidiendo de 80 mil pesos para arriba, ¡por una pieza!, y yo aquí pago 50 mil por tres piezas, el baño y la cocina (mujer, 59 años, arrendataria histórica, 2014).

## Planos 5 y 6

Planos de los usos de suelo del primer y segundo piso en el Barrio Puerto



Fuente: Proyecto interno, FONDAP 15130009. Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES).

La casa cumple varias funciones: allí se duerme, habla, trabaja, se convive en familia, y dependiendo de cuál o cuáles de ellas se prioricen se desprenderá la más importante (Del Acebo, 1996). En el caso del Barrio Puerto, la vivienda en arriendo permite la vida social, adecuada para generar relaciones sociales, de trabajo, vínculos que se originan en el compartir cotidiano, en la “vida de barrio” y en a la movilidad que permite la localización:

*Lo bueno de vivir aquí es que está cerca del plan y te ahorras la plata del pasaje, porque uno se puede movilizar a pie, porque imagínate si uno que vive en el cerro tiene que tener todos los días la plata del pasaje pa' arriba y pa' abajo* (mujer, 59 años, arrendataria histórica, 2014).

La *conectividad* aquí, tienes la opción de Errázuriz, *el metro cerca, colectivo* (mujer, 23 años, arrendataria nueva, 2014).

Es *súper céntrico*, tienes micro, metro pa' todos lados, tienes de todo po', yo camino dos cuadras y llego a los bancos, el otro día tuve que ir a negociar un crédito, subí dos cuadras al centro y listo, ¿cachai? (hombre, 36 años, arrendatario nuevo, 2014).

La vivienda en arriendo y, por ende, los arrendatarios comprendidos bajo la presunción de una actitud de desarraigo o de carecer de raíces con su entorno sería erróneo toda vez que es inseparable el hogar como proyecto social duradero. Remite a la morada material, pero al mismo tiempo a vínculos afectivos y a un patrimonio de bienes simbólicos (Bourdieu, 2001). Especialmente en el caso de los arrendatarios históricos, quienes han residido en una misma casa por veinte a treinta años aproximadamente o en el barrio y sus alrededores en similar cantidad de tiempo, es posible observar un vínculo con el hogar, aunque ésta sea una habitación o un conjunto de ellas. Propiedad no es igual a arraigo, y de la misma manera, arrendatario no es igual a nomadismo y/o desapego con el hogar. En los discursos los arrendatarios mencionan el lugar donde viven como "mi casa", cuestión que remite a sentimientos de pertenencia vinculados a relaciones sociales que la vivienda permite generar, más allá de la propiedad o de un arraigo de tipo económico.

Mi techito es éste, *amo mi casa, amo mi casa, mi casa, mi gente, mis conocidos* (mujer, 56 años, arrendataria histórica, 2014).

Se lo he dicho a los dueños y se ríen, porque una vez que vinieron para acá, había un problema en el techo y vinieron y yo les decía: "*ésta es mi casa*", y me dijo sí po', si tú acá pagas arriendo, pagas por vivir acá y es tu casa, y sí po'. *Si me casé, tuve a mis hijos, los crié, entonces yo siempre lo he dicho, que ésta es mi casa* (mujer, 49 años, arrendataria histórica, 2014).

El arraigo a un lugar quizás no significa nada para la ley, pero sí tiene una implicancia directa con las personas que habitan esos espacios. Desde este punto de vista, la relevancia está en el vínculo político que tiene esta arista, en el reconocimiento de otros tipos de propiedad presentes en los territorios, que escapan de las formas de apropiación espacial vinculadas a una autonomía fundada en la capacidad de consumo personal.

La lectura de la vivienda o la casa posee una dimensión simbólica como espacio vivido y con-vivido, un límite que ampara y a la vez proyecta más allá de él (Del Acebo, 1996). Como espacio vivido para los arrendatarios, la casa es igual a hogar; por tanto, se tiene afecto a ella. Era de esperar que aquellos que han vivido décadas en una misma casa o en el mismo barrio tengan una postura arraigada y de cuidado con sus viviendas, pero ¿sería distinta la actitud en el caso de los arrendatarios nuevos? Lo interesante es que aquí no hubo mayores diferencias al respecto, arrendatario no sería sinónimo de descuido, en el sentido de los prejuicios que se han descrito anteriormente. Cabe mencionar que, además de los discursos, las entrevistas se realizaron en las viviendas de los mismos arrendatarios, por lo que el contraste entre lo dicho y los actos eran inmediatos:

*Se dice a veces que los arrendatarios no son cuidadosos con el lugar, ¿tú estás de acuerdo con eso? No, nosotros llegamos acá y estaba súper feo, estaba pintado afuera como en el Bronx, ¿cachai? O sea las escaleras estaban rayadas, así horrible, ahí mismo caché que había un patio interior y abajo estaba lleno de basura, así hasta arriba y deben haber habido ratones y todo, y fui al tiro a avisar porque es del Journal<sup>10</sup>, porque el Journal arrienda los primeros pisos y los usan como bodega, entonces estaba súper cochino y empezamos al tiro a arreglar la cuestión y a preocuparnos de eso, o sea llegamos así a la propiedad, y nosotros arreglamos (hombre, 26 años, arrendatario nuevo, 2014).*

*Nosotros lo sentimos como nuestro hogar, entonces tratamos, dentro de lo posible, de mantener limpio y ordenado, [...] lo mantenemos, lo mantenemos bien, si lo sentimos como nuestro hogar, un departamento amable y un barrio amable, entonces como que uno agarra cariño (hombre, 34 años, arrendatario nuevo, 2014).*

Se debe recalcar que los arrendatarios entrevistados, tanto los históricos como los nuevos, jamás hacen mención en sus discursos de la palabra "conventillo" para hacer referencia al lugar en el que viven ni tampoco para indicar o identificar una tipología de vivienda presente en el Barrio Puerto. Conventillo es una tipología de vivienda y un concepto que actualmente sería insuficiente para realizar una lectura de la realidad y menos para poder intervenir sobre

---

10 Restaurante del sector.

ella; se trata de un término cargado de prejuicios y estigmas que no hace más que fomentar el desprestigio y desconocimiento de la oferta de arriendo económico.

## Del sueño de la casa propia, a la propiedad del arriendo en el Barrio Puerto

*¿Y ustedes tienen, junto a su esposo, el sueño de la casa propia?*

*¿Quién no? Dime quién no.*

*¿Pero no les apura?*

*No, y no me caliento la cabeza por eso, no, cuando los niños estaban chicos sí me calentaba mucho la cabeza porque eran muchos, eran cuatro, pero después vi que mis cabros empezaron a crecer, empezaron a irse, ya no me quita el sueño como antes.*

*Mujer, 49 años, arrendataria histórica, 2014.*

La propiedad de la vivienda está incrustada como un sistema de creencias y de valores, un *ethos* y visión moral del mundo (Bourdieu, 2001). ¿Quién no desea ser propietario?, resulta una pregunta obvia con respecto al anhelo de ser dueño de una propiedad. Ya sea por la incapacidad de generar ahorros o por no cumplir con los requisitos para un subsidio habitacional, el arriendo en el Barrio Puerto pasó de ser un síntoma de la imposibilidad de un sueño a una forma de vida.

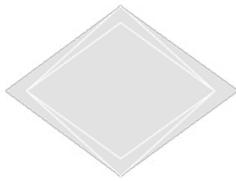
He tenido que arrendar porque yo fui mamá sola y tenía tres hijos y con lo que ganaba *no me alcanzaba para ahorrar* mi dinero para un subsidio o alguna cosa, después para los años que yo tengo, mis hijos están grandes, están todos lejos y no tengo el puntaje que pide el gobierno para darme un subsidio y no me da, ya postulé, y no me lo dieron entonces es la opción, *no podís hacer nada más porque no vas a juntar las lucas pa' comprar, entonces por eso te digo, para mí fue una opción, no es que no me gustaría, porque me gustaría tener lo mío, yo creo que a todo el mundo le gustaría tener lo propio* (mujer, 53 años, arrendataria histórica, 2014).

*El problema está que nosotros vivimos el día a día, entonces no tenemos plata para ahorrar, porque yo te puedo decir, ah ya voy a empezar a juntar plata en un tarrito, pero qué pasa, que en la pega de mi marido hay días buenos y hay días malos,*

entonces de repente estamos pasando por una mala racha y la plata que está en el tarrito hay que sacarla, entonces ése es el atado, que no tenemos la plata, porque te piden, te exigen una cantidad de plata que hay que tener po', y ése es el problema (mujer, 59 años, arrendataria histórica, 2014).

*Nunca se me dio la oportunidad y aparte yo trabajaba y se me iba toda la plata en la casa y no podía ahorrar y ahora yo digo para qué, si mi hijo tiene un terreno con su pareja, lo único que le digo yo, es que me compre la casa en el cementerio al tiro no más, un hoyito y te olvidas de todos los problemas, iya mamá me dice! [risas] (mujer, 53 años, arrendataria histórica, 2014).*

El conocimiento de este grupo permite señalar que la propiedad de una vivienda como fin último es una construcción social, y que también existen otros sujetos con una base cultural dispuestos al arrendamiento como modo permanente de tenencia de la vivienda, y que no se cuestiona. Aunque los arrendatarios no gozan en igual grado de las ventajas de la permanencia como los propietarios, se puede afirmar que el arriendo barato es particularmente útil para aquellos con ciertas características sociodemográficas como núcleos unifamiliares, adultos mayores, mujeres solas, parejas sin hijos, como también para los grupos económicamente vulnerables en general, pues permite disfrutar de las ventajas de la vida urbana como espacio social vivido y convivido, a través de la apropiación de un espacio más que de una vivienda. Sin embargo, en el caso del Barrio Puerto los actuales procesos de renovación urbana y lo que hemos denominado como vulnerabilidad residencial, representan una amenaza al vínculo espacial, al fomentar el desplazamiento de los residentes como consecuencia de una falta de lugares a los cuales arraigarse.



## **Conclusiones**

# Paradojas de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial

*Nosotros construimos nuestra geografía, historia,  
de manera que material e imaginada,  
pero que definitivamente hemos creado.*

E. Soja, 2010.

A partir de una perspectiva socioespacial crítica se analizaron los significados asociados al arriendo, en términos del arraigo y la vulnerabilidad residencial para los arrendatarios de bajos ingresos del Barrio Puerto de Valparaíso a partir de sus manifestaciones características, los factores y actores externos que intervienen para su persistencia y discontinuidad.

En primer lugar se dieron a conocer los procesos de renovación urbana que suceden en el barrio y los vínculos con la persistencia y discontinuidad del arriendo económico. La reconstrucción de una huella de las transformaciones del Barrio Puerto a partir del análisis de los medios de comunicación dio cuenta de un barrio que ha tenido lentos procesos de cambio, donde los proyectos de inversión han tomado años antes de ser ejecutados, pero que actualmente tienen una expresión urbana. De modo aparente, la forma del barrio no ha cambiado, sin embargo existe un reingreso de capital —más relevante que un reingreso de nuevas personas— que comienzan a modificar sutilmente este espacio. La invisible condición de los arrendatarios de bajos ingresos ayuda a que las definiciones del barrio sean las de un lugar estancado

y despoblado, pero se trata de un discurso que es un producto social devenido del desconocimiento del grupo en estudio, socializado y útil para levantar la necesidad de nuevas inversiones que motivan a la transformación de él.

El Barrio Puerto posee un carácter residencial y actualmente se puede definir en un estado intermedio entre procesos de abandono y gentrificación. El abandono entendido como aquel que justifica la renovación y la gentrificación como la expresión de la renovación en los espacios residenciales del Barrio Puerto; ambos procesos no colaboran en la persistencia del arriendo para grupos de bajos ingresos, por el contrario, promueven su discontinuidad al incidir en la merma de la oferta de arriendo disponible.

El Estado desempeña un rol relevante en el abandono del Barrio Puerto, tanto por parte del gobierno local como nacional, pero sobre todo del primero, debido a que es en este nivel donde se deberían conocer las particularidades del territorio que se gestiona. La administración local en este sitio se ha expresado en el incentivo a la inversión privada y en el mejoramiento de ciertos espacios públicos, con una visión de futuro vinculada a estrategias de crecimiento que simulan formas de consumo extrajeras, promoviendo la turistificación del área. Sobre esta vía de desarrollo se puede asegurar un desarrollo inmobiliario, pero no necesariamente uno de tipo urbano que reconozca a quienes habitan el Barrio Puerto.

En el caso de la gentrificación, se puede afirmar que en el barrio se han plasmado dos elementos que permiten hablar de su expresión en tanto existe: a) un reingreso de capital en el área y también en sectores colindantes, además de b) un desplazamiento de arrendatarios de bajos ingresos debido a modificaciones en el espacio residencial del Barrio Puerto. Lo distintivo respecto de este caso, en comparación con barrios centrales de la comuna de Santiago, es la menor evidencia de agentes con mayor capacidad de pago y, por ende, que hayan generado cambios en las actividades y en el paisaje urbano del Barrio Puerto como consecuencia de su instalación en él. Los procesos de gentrificación no han sido masivos en el caso investigado, por lo que el término toma relevancia en la medida en que permite observar las tensiones existentes entre diferentes intereses que convergen en un mismo espacio geográfico y la manera en que el proceso afecta directamente al grupo de estudio a través de su desplazamiento.

En este caso, la expulsión de los arrendatarios no tiene una necesaria expresión en la periferia de la comuna de Valparaíso. El área aledaña al Barrio

Puerto actúa como un territorio de amortiguación para el desplazamiento de los arrendatarios. El Barrio Puerto es uno de otros sectores de Valparaíso que permiten una persistencia del arriendo económico en esta ciudad.

Los procesos de gentrificación analizados a la luz de una metodología cualitativa pretenden reflejar realidades complejas, que den un paso más allá de los "sentidos comunes" instalados socialmente. En el caso del Barrio Puerto no fue el típico café de especialidad o la vivienda tipo *loft* los que entregaron elementos para observar un proceso de gentrificación, por el contrario, estos ejemplos ponen en cuestionamiento su expresión en el sitio al no representar casos exitosos de renovación residencial. El reingreso de capital y modificación sobre estos espacios fue claro en lugares que transitan entre el abandono y la gentrificación, como lo es el proyecto de oficinas para el Edificio Astoreca.

A pesar del lento movimiento de transformación detectado en el Barrio Puerto, los proyectos en tramitación y diseño, de llevarse a cabo, sin duda traerán consecuencias para los arrendatarios de bajos ingresos, ya sea por el encarecimiento de los arriendos, el desplazamiento voluntario o involuntario por la venta o cambio en el tipo de uso de los inmuebles.

Lo anterior remite al segundo objetivo de esta investigación: las características del arriendo, los factores y actores externos que intervienen para su persistencia y discontinuidad. El tipo de arriendo que se identificó en el Barrio Puerto presenta una serie de ventajas para quienes habitan allí, posee una privilegiada localización, más importante para los arrendatarios que la posibilidad de ser propietario, ya sea de manera formal o informal; por ejemplo, en otros sectores de Valparaíso se puede encontrar una presencia importante de viviendas autoconstruidas en los cerros o en las mismas quebradas que también conectan con el plan de la ciudad (Pino, 2015).

Además, a diferencia de otros casos analizados con respecto al arriendo en Chile, éste es bastante económico, es más, el Barrio Puerto representa una ventaja económica, pues permite a los arrendatarios vivir con sus bajos ingresos; en otros términos, el desgastado ambiente material, la antigüedad de las viviendas, la despreocupación de los propietarios, la falta de inversión pública y privada han contribuido a la construcción de un barrio que luce abandonado y que permite el pago de un arriendo, hasta el momento, de precio conveniente. Esta cuestión no sólo ha sido atractiva para los arrendatarios que se denominaron históricos, sino también para un grupo de nuevos arrendatarios jóvenes y adultos-jóvenes que se han mantenido en las capas informales de

trabajo y que han encontrado en Barrio Puerto un lugar cómodo para residir. Esta manifestación característica del arriendo en el barrio analizado lo diferencia de otros barrios centrales, donde el abuso sobre los precios del arriendo es parte de su definición.

A pesar de las ventajas identificadas para los arrendatarios y ser uno de los grupos de habitantes característicos del Barrio Puerto, a lo largo de los documentos revisados —principalmente las entrevistas a actores relevantes y el *dossier* de prensa— en los discursos prevalece la simple imperceptibilidad de este grupo y demuestran estar revestidos de prejuicios al preguntar directamente por ellos, pues implicó discursos que asumen una serie de estigmas como: a) que se trata de un grupo nómada, es decir, se asume que los arrendatarios tienden a moverse continuamente de una vivienda a otra —y de un lugar a otro— en un estado de transitoriedad permanente como síntoma de una falta de capacidad de establecimiento; b) los arrendatarios estarían desarraigados, no representan habitantes que entreguen “seguridad” a un lugar, debido a lo fugaz de sus responsabilidades con el contexto espacial, es decir, con la vivienda y el barrio; y c) el arriendo sería un puente a un estado residencial “mejor”, principalmente por su desvalorización social, donde lo preferible siempre es la vivienda como propiedad.

Estos discursos gozan de una existencia material reflejada en el ámbito urbano, conducente a dos factores que intervendrían en la discontinuidad del arriendo económico para el caso del Barrio Puerto de Valparaíso. En primer lugar, los actores relevantes seleccionados con base en su conocimiento sobre el barrio y las posibilidades de intervenir e interpelar de manera pública en los debates sociales vinculados a este sitio, poseen los discursos correctos sobre el cuidado del sector y de la ciudad de Valparaíso en general, al promover “un puerto para los del puerto”. No obstante, el desconocimiento de los arrendatarios es tal, que son los propios actores relevantes los que proveen los insumos para construir los prejuicios descritos para este grupo. En ese sentido, ante cualquier desplazamiento de arrendatarios a nivel masivo o como un proceso de lenta manifestación, es probable que los actores relevantes —quienes tienen el capital social para comportarse como un grupo de presión frente a determinadas transformaciones urbanas— no sean un grupo de apoyo ni de defensa para los arrendatarios de bajos ingresos del Barrio Puerto.

En segundo lugar, los propios arrendatarios no se reconocen a sí mismos como un grupo cohesionado capaz de levantar alguna demanda u objetivo

vinculado a su residencia. Hay una falta de reconocimiento como sujetos de derecho que no promueven el uso de uno de los espacios colectivos que comparten, la vivienda. Las acciones en esta dirección, es decir, en la promoción de la organización colectiva por parte de los arrendatarios, son un camino que permite a) visibilizar a los arrendatarios en el contexto urbano; b) exigir calidad de las viviendas a los propietarios o corredores de propiedades; c) promover acciones participativas para la manutención de las viviendas antiguas a través de quienes habitan las viviendas arrendadas.

Son las características propias del arriendo identificado en el Barrio Puerto las que otorgan el nombre a esta investigación, definitivamente paradójica: arraigo espacial y vulnerabilidad residencial. Parte de la hipótesis de trabajo vinculada a las características del arriendo en el Barrio Puerto proviene de los estudios históricos (Urbina, 2011), que daban cuenta que este tipo de tenencia de la vivienda era parte de un proceso de urbanización del barrio presente desde finales del siglo XIX, situación que posibilitó la congregación y consolidación en el sector de una clase arrendataria, es decir, que la larga temporalidad del arriendo podría ser la variable principal a la hora de comprender su persistencia en este sitio. Sin embargo, no era sólo el tiempo de vida en el barrio el que explicaba su continuidad, a pesar de que varios de los arrendatarios han residido "toda la vida" en la misma área, sino una variable temporal sumada a la variable espacial. Es un lugar el que posibilita la persistencia del arriendo, expresado por un arraigo de tipo espacial. Esta cuestión remite al tercer objetivo: *comprender los significados asociados al arriendo en términos del arraigo y la vulnerabilidad residencial para los arrendatarios de bajos ingresos*. Además de la definición de un arraigo espacial relacionado a una buena localización y un arriendo económico, este tipo de arraigo remite a algo que es más importante que un objeto, o la vivienda en este caso. Su importancia reside en que permite generar otros significados, ya sea de tipo familiares, de trabajo, de encuentro con otros. La propiedad no es el objetivo principal a la hora de comprender el uso de una vivienda por parte de los arrendatarios.

Ahora, la vulnerabilidad residencial refleja la paradójica situación de los arrendatarios de bajos ingresos, debido que a pesar de las ventajas que les proporciona habitar en este barrio, existe una serie de inseguridades que se comprendieron en diferentes dimensiones: a) ideológica, b) de poder, c) socioespacial, d) económica y e) de contexto. Los arrendatarios en el Barrio Puerto se encuentran actualmente en un estado intermedio entre aquello que puede suceder y

no, es decir, entre un desplazamiento, o no, del barrio. No obstante, los arrendatarios siguen dependiendo de las decisiones de un propietario, sin mayores resguardos en relación con la calidad de la vivienda, o de una certeza vinculada a la posibilidad de permanecer en un hogar.

La primacía de la propiedad privada en el país ha obnubilado al arriendo como objeto de investigación en los estudios urbanos y también a un sujeto de política pública. Como se mencionó anteriormente, el campo económico no está habitado tanto por otro como lo es por el Estado (Bourdieu, 2001), a lo que se agregaría un análisis a una escala más pequeña haciendo una analogía con el gobierno local, pues es éste el que contribuye con el acceso y la resistencia de los grupos más vulnerables a la ciudad central por medio de proyectos, decretos y la misma planificación.

Esta investigación de carácter exploratorio y descriptivo permitió conocer algunas de las características del mercado de arriendo para grupos de bajos ingresos en áreas centrales de la ciudad, a partir del caso del Barrio Puerto de Valparaíso. Soja (2010), desde la perspectiva que reivindica lo espacial, señala que la comprensión de las actuales condiciones de vida contemporánea, como fue el objetivo de investigación al estudiar el arriendo, tiene el propósito de encontrar caminos que permitan actuar políticamente en la reducción de diferentes problemáticas, como una toma de conciencia y de acción con respecto a los debates vinculados a los derechos humanos, inclusión/exclusión social, democracia, pobreza, entre otros.

En este caso, el arriendo económico en el Barrio Puerto de Valparaíso permitió observar lógicas de vinculación con el espacio en grupos de bajos ingresos; en palabras de Lefebvre (1969), como un valor de uso, más que como un valor de cambio, en un barrio en declive "pero aún vibrante", como diría Jacobs (2011). La vivienda como un espacio en el que no existe una relación de propiedad de por medio, pero que de igual forma posee una significación debido a que posibilita lo urbano, entendido como un lugar de encuentro. El arriendo en áreas centrales ataca uno de los actuales problemas de la política pública de la vivienda en Chile, su mala localización y desvinculación funcional —y muchas veces social— con el resto de la ciudad.

Al finalizar esta etapa de investigación inicial en el caso del arriendo para grupos de bajos ingresos, se puede afirmar que asegurar la oferta de arriendo se presenta como una forma de habitar que necesita una respuesta política a una interrogante que se ha planteado en términos paradójicos. Situados en un

área de denominación patrimonial, el reconocimiento del arriendo posibilita el rescate del patrimonio sin clichés, es decir, considerando a quienes habitan en los espacios territoriales valorados. En el caso del Barrio Puerto se trata de personas de bajos ingresos, a quienes de esta forma se les proporciona la oportunidad de seguir ocupando una parte de la ciudad que ofrece buena localización, conectividad, oferta de servicios educacionales, de salud, empleo y recreación.

¿No es acaso el arriendo, como forma de habitar, una peculiaridad más que define la condición patrimonial del Barrio Puerto, dada su larga historicidad? Además, frente a procesos de renovación urbana, asegurar la oferta de arriendo barato faculta el poder mantener una de las características de un barrio central de una ciudad: su heterogeneidad social.

La oferta en arriendo hoy es parte de un incipiente debate en la política de vivienda del país. Una de las alternativas que se están trabajando en Chile, en un lugar con similares condiciones a las presentadas en el caso del Barrio Puerto, es la I. Municipalidad de Santiago, que a través de una gestión municipal pretende administrar viviendas en arriendo protegido, para lo cual considera tres elementos clave: arriendo, vivienda antigua y sistema de mantención de los inmuebles:

[El mercado de la vivienda antigua] está entregado al abandono de los propietarios, a intermediarios mafiosos que se toman propiedades y las subarriendan ilegalmente. La gente vive muy mal, hacinada, los edificios terminan incendiándose y se pierde el patrimonio, entonces la búsqueda de esta gestión de arriendo es también para intentar generar en su administración un excedente que permita financiar la mantención del edificio sobre todo si es de conservación histórica [...]. *Se necesita una política que construya una oferta con claridad, con las restricciones necesarias, pero que tenga un sentido*, entonces esta política pública que estamos intentando aplicar a través de un caso concreto, va en esa dirección (Luis Valdivieso, Subdirección de Gestión de Vivienda de la I. Municipalidad de Santiago, 2015).

Las comunas de Valparaíso y Santiago coinciden en la persistencia de vivienda antigua en barrios centrales, ubicadas en sectores patrimoniales o de conservación histórica y habitantes vulnerables residiendo en ellas. La pregunta por la gestión de este tipo de viviendas en un contexto socioespacial particular se torna fundamental, decisión que se vincula a debates sobre la

justicia urbana y los derechos a la ciudad, particularmente en áreas que se han vuelto muy atractivas para el despliegue económico, social y cultural.

Esta investigación da cuenta de las particularidades y de los beneficios que le reporta a los grupos de bajos ingresos un arriendo bien localizado que, sin embargo, se desarrolla de manera paradójica, como se ha descrito a lo largo del estudio. Hacer visible a este grupo urbano ha permitido observar sus ventajas espaciales y también sus vulnerabilidades, pero es necesario hacer notar que mientras se considere a los arrendatarios como sujetos ajenos a la forma de habitar lo urbano, más allá del despliegue de una serie de atractivos, características excelentes y de la posibilidad de trabajar políticamente con este grupo, no se podrá reconocer su "propiedad territorial" (Del Acebo, 1996), de modo que se ofrezca ciudad, barrio y no sólo vivienda a estas personas.

## Lista de actores relevantes entrevistados

**Cuadro 1**  
Total de actores relevantes entrevistados

Sectores	Entrevistados
Público	<p>1) Alexandra Garín Jefa de Planificación de SECPLA I. Municipalidad de Valparaíso Directora del Plan de Desarrollo Comunal de Valparaíso Ex jefe de Proyectos del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso, SUBDERE. Ministerio del Interior. Gobierno de Chile.</p> <p>2) Luis Rivera Gerente del Barrio Puerto de Valparaíso I. Municipalidad de Valparaíso</p> <p>3) Paula Quintana Concejala I. Municipalidad de Valparaíso Ex ministra de Planificación del Gobierno de la Pdta. Bachelet Ex subdirectora del Consejo Nacional de la Cultura y de las Artes Ex seremi de Planificación y Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Valparaíso</p> <p>4) Juan Rodrigo Pezoa Teniente coronel de la Segunda Comisaría de Valparaíso Segunda Comisaría Central de Valparaíso</p>
Privado	<p>5) Carmen Caballero Arquitecto ONG Community Housing</p>
Social	<p>6) Gonzalo Bravo Párroco de la Iglesia La Matriz Presidente de la Corporación La Matriz</p> <p>7) Gonzalo Cowley Cofundador de la Corporación La Matriz Presidente de la Mesa Técnica de Desarrollo del Barrio Puerto de la Fundación Plensa</p> <p>8) Eladio Martínez Director de la Hospedería del Ejército de Salvación</p>

## **Seminario “La rehabilitación urbana del Barrio Puerto de Valparaíso; planes, proyectos y acciones”**

### **Invitación seminario jueves 30 de octubre 2014**

La Corporación La Matriz, en conjunto con la Fundación Piensa, tienen el agrado de invitar a Ud. al Seminario “La rehabilitación urbana del Barrio Puerto de Valparaíso; planes, proyectos y acciones”, que se llevará a cabo el jueves 30 de octubre entre las 08:45 y las 13:00 hrs., en dependencias del Centex del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes ubicado en la Plaza Sotomayor 233 de Valparaíso. Esperamos contar con su asistencia y adjuntamos programa respectivo.

### **Programa Seminario: “La rehabilitación urbana del Barrio Puerto: planes, proyectos y acciones”**

- 08:45 h. Inscripción y café de bienvenida
- 09:00 h. Apertura Jorge Martínez, Director Ejecutivo, Fundación Piensa P. Gonzalo Bravo, Presidente Corporación La Matriz y Párroco La Matriz.
- 09:15 h. Inducción al Seminario: Sentido y destino del impulso en torno al Barrio Puerto. Gonzalo Cowley, Cofundador Corporación La Matriz y Presidente Mesa Barrio Puerto.
- 09:20 h. Alternativas de desarrollo para el Barrio Puerto; aproximaciones a un plan maestro. Ricardo Abuaud. Arquitecto. Director Escuela de Arquitectura UDP.
- 10:20 h. Mesa redonda: Proyectos detonantes para la recuperación urbana. Recuperación del Edificio Astoreca, Empresa Ultramar. Expone: Enrique Browne y Tomás Swett. Oficina Browne & Swett Recuperación Palacio Subercaseaux. Expone: Pedro Gubbins, Oficina Gubbins Arquitectos. Recuperación Edificio Severín, Centro Interdisciplinario de Neurociencias de Valparaíso, CINV. Expone: Juan Carlos García, Gerente del CINV.
- 11:15 h. Café
- 11:30 h. Exposición: El sello social del Barrio Puerto. Presentación proyecto Casa de Acogida, Corporación La Matriz.

- 11:50 h. Conversatorio: Recuperación del Mercado Puerto. Visiones y consensos. Expone: Luis Parot, Secplac Municipalidad de Valparaíso  
Comentan: Gonzalo Undurraga, Arquitecto Presidente Plan Cerro y miembro comisión Barrio Puerto Macarena Carroza, Historiadora del Arte, miembro comisión Barrio Puerto.
- 12:50 h. Presentación del Observatorio de Rehabilitación del Barrio Puerto [www.barriopuerto.cl](http://www.barriopuerto.cl).
- 13:00 h. Cierre a cargo de autoridades.

## Dossier de prensa: noticias seleccionadas

### Cuadro 2

#### Dossier de prensa sobre el Barrio Puerto

Núm	Año	Medio	Título
1	2007	El Observador de Valparaíso	"En la Plaza Aduana se construirán amplios y sofisticados <i>lofts</i> "
2	2009	ARQ	"Loft de la Aduana. Barrio Puerto"
3	2010	LUN	"Por 2 000 UF se puede quedar con un <i>loft</i> de los auténticos"
4	2010	El Mercurio de Valparaíso	"Loft al estilo Soho en Valparaíso"
5	2010	Revista Placeres	Editorial: "Cerca del Mar"
6	2010	Revista Capital	"Soho porteño"
7	2010	Casas de Cosas	"Loft de la Aduana"
8	2010	El Mercurio de Valparaíso	"Se reactivan proyectos <i>loft</i> en Valparaíso"
9	2011	El Mercurio	"Valparaíso inicia carrera para convertirse en centro de investigación científica internacional"
10	2012	Revista Casas de El Mercurio	"Recuperación con sentido"
11	2012	El Matutino	"Vecinos piden más presencia policial en barrio Puerto de Valparaíso"

Núm	Año	Medio	Título
12	2012	El Matutino	“Corporación La Matriz busca realizar los sueños de los porteños”
13	2013	El Mercurio de Valparaíso	“El Barrio Puerto se prepara para ponerse guapo. Particulares y entidades públicas impulsan emblemáticos proyectos para recuperar el área fundacional de Valparaíso y estimular el retorno de la gente”
14	2013	El Epicentro	“El abandono de un barrio clave de Valparaíso: calle Serrano histórica y olvidada”
15	2013	La Juguera Magazine	“Los últimos habitantes del Astoreca”
16	2013	El Mercurio	“La matriz rota”
17	2014	Red Valparaíso	“Banda de ladrones aterroriza al Barrio Puerto”
18	2014	El Mercurio de Valparaíso	“Puerto de Ideas revela primeros detalles de lo que será su versión 2014”
19	2014	La Tercera	“La reconstrucción: Valparaíso ¿de mi amor?”
20	2014	El Mercurio de Valparaíso	“Estudian plan maestro para la recuperación del Barrio Puerto”
21	2014	TVN	Reportajes TVN: “El abandono del Barrio Puerto”
22	2014	La Estrella de Valparaíso y Diario Hoy x Hoy	“Barrio Puerto, ad portas de una gran renovación”
23	2014	El Mercurio de Valparaíso	Entrevista Gonzalo Cowley: “Queremos que nuestro trabajo no espere más de una generación para ver resultados”
24	2015	El Mercurio de Valparaíso	“\$700 millones destinarán a remodelación de Barrio Puerto”
25	2015	La Estrella de Valparaíso	“El Liberty amenaza con cierre por los ininterrumpidos robos”

Fuente: Elaboración propia, 2015.

# Bibliografía

- ALONSO, L. 1998. *La mirada cualitativa en sociología: una aproximación interpretativa*. Madrid: Fundamentos.
- ARIAS, P., Karmelic, L. y Baglioni, E. 2011. "Reconstrucción de poblados patrimoniales después del terremoto de Chile 2010: El caso del poblado de guacarhue", en *Earth USA*, 30 de septiembre y 1 y 2 de octubre de 2011. Albuquerque, Nuevo México.
- BELL, D. 1976. *El advenimiento de la sociedad post-industrial: un intento de prognosis social*. Madrid: Alianza.
- BLANCO, A. 2013. "Política de arriendo y su incidencia en la promoción de residencias socialmente inclusivas", en Centro de Políticas Públicas Uc. *Seminario Internacional: Grandes líneas de la política urbana para la promoción de la integración social*. 18-19 de diciembre de 2013. Disponible en: [http://politicaspublicas.uc.cl/cpp/static/uploads/adjuntos\\_publicaciones/adjuntos\\_publicacion.archivo\\_adjunto.b3c169a3a06d3405.526567697374726f2053656d696e6172696f5f323031332e706466.pdf](http://politicaspublicas.uc.cl/cpp/static/uploads/adjuntos_publicaciones/adjuntos_publicacion.archivo_adjunto.b3c169a3a06d3405.526567697374726f2053656d696e6172696f5f323031332e706466.pdf). Rescatado el 24 de mayo de 2014.
- BLANCO, A., Fretes, V., Muñoz, F. 2014. *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo. Disponible en: <http://www.iadb.org/es/temas/desarrollo-urbano/vivienda-en-alquiler/vivienda-en-alquiler,9546.html>.
- BONTJE, M. 2004. "Facing the challenge of shinking cities in East Germany: The case of Leipzig", en *Geo Journal*, núm.61, Países Bajos, pp. 13-21,
- BOURDIEU, P. 2001. *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Mantial.
- \_\_\_\_\_. 1999. *La miseria del mundo*. Barcelona: Akal.
- BRAIN, I. 2011. "Una política de arriendo para inmigrantes: ¿Por qué no?", en *La Tercera*, 23 de septiembre. Recuperado el 27 de abril 2014 de: [http://blog.latercera.com/blog/ibrain/entry/inmigrantes\\_vulnerables\\_una\\_pol%C3%ADtica\\_de](http://blog.latercera.com/blog/ibrain/entry/inmigrantes_vulnerables_una_pol%C3%ADtica_de).
- CANALES, M. 2013. *Investigación social. Lenguajes de diseño*. Santiago: Lom Ediciones.

- CARRIÓN, F. 2013. "Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es", en *Revista Digital del Programa en Gestión de la Ciudad*, núm. 16. Disponible en: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/imagenes16/\\_02\\_ART\\_CARRION\\_carajillo16.pdf](http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/imagenes16/_02_ART_CARRION_carajillo16.pdf).
- \_\_\_\_\_. 2005. "El centro histórico como proyecto y objeto de deseo", en *EURE*, vol. xxxi, núm. 93, Santiago de Chile, pp. 89-100.
- \_\_\_\_\_. 2001. *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: UNESCO/BID/SIRCHAL.
- CASGRAIN, A. y Janoschka, M. 2013. "Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile", en *Revista Andamios. Revista de Investigación Social*, vol. 10, núm. 22.
- CHARDON, Anne-Catherine. 2010. "Reasentar un hábitat vulnerable: teoría versus praxis", en *Revista INVI*, vol. 25, núm. 70, pp. 17-75. Recuperado el 5 de septiembre de 2015, de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-83582010000300002&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582010000300002&lng=es&tlng=es). 10.4067/S0718-83582010000300002.
- COFRÉ, L. 2015. *Gentrificación y sus hitos de cambio en la ciudad de Valparaíso 2000-2013. Estudio de casos aplicados en Barrios Cerro Alegre/Concepción y Barrio Puerto*. Tesis de Magíster no publicada. Magíster en Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- CONTRERAS, Y. 2015. Ponencia presentada en el Seminario Internacional Gentrificación y Mercados del Suelo en América Latina, *¿Es posible evitar el desplazamiento y cómo?* 13 y 14 de mayo de 2015. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. Recuperado del canal de YouTube del ISS-UNAM: <https://www.youtube.com/watch?v=KzEncrUAW-QA>; <https://www.youtube.com/watch?v=ouvDIDwo91U>; <https://www.youtube.com/watch?v=jcch5KGSfZg>.
- \_\_\_\_\_. 2011. "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos", en *EURE*, vol. xxxvii, núm. 112, pp. 89-113.
- COULOMB, R. 1991. *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la ciudad de México*. México: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos.
- DAVIS, M. 2007. *Planeta de las ciudades miserias*. Madrid: Foca.
- \_\_\_\_\_. 2004. "Planet of slums. Urban involution and informal proletariat", en *New Left Review*, núm. 26, marzo-abril, pp. 5-34.
- DEL Acebo, E. 1996. *Sociología del arraigo. Una lectura crítica de la teoría de la ciudad*. Buenos Aires: Editorial Claridad.
- DELGADO, M. 2007. *La ciudad mentirosa. Fraude y miseria del "modelo Barcelona"*. Madrid: Catarata.

- DE Mattos. 2007. "Modernización capitalista y revolución urbana en América Latina: cinco tendencias genéricas", en *Seminario Internacional: La globalización neoliberal y planeación urbano-regional: perspectivas para América Latina*. Medellín, Colombia, 23 y 24 de agosto de 2007.
- DENZIN, N. y Lincoln, Y. 2005. *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Thousand Oaks: Sage.
- DUCCI, M. E. 1997. "Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa", en *EURE*. vol. xxiii, núm. 69, pp. 99-115.
- ESTRADA, B. 2000. *Valparaíso, sociedad y economía en el siglo XIX*. Valparaíso: Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.
- FAINSTEIN, S. 2013. "Planificación, justicia y ciudad", en *Urban NS06*, pp. 7-20.
- \_\_\_\_\_. 2010. *The Just City*. Ithaca: Cornell University Press.
- FERNÁNDEZ, C. y Jiménez, C. 2014. "Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español", en *Revista INVI*, vol. 29, núm. 82, noviembre.
- GILBERT, A. 2011. "Ten myths undermining Latin American Housing Policy", en *Revista de Ingeniería*, núm. 35, julio-diciembre, pp. 79-87, Universidad de Los Andes, Colombia. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/1210/121022763012.pdf>. Rescatado el 24 de mayo de 2014.
- \_\_\_\_\_. 1993. *In Search of a Home. Rental and Shared Housing in Latin America*. Tucson: The University of Arizona Press.
- GLASS, R. 1964. *London: Aspects of Change*. Londres: McGibbon and Kee.
- INZULZA, J. 2012. "'Latino gentrificación'. Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities", en *Urban Studies*, vol. 49, núm. 10, pp. 2085-2107.
- INZULZA, J. y Galleguillos, X. 2014. "Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago", en *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 58, pp. 135-159. Recuperado el 9 de junio de 2015, de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022014000200008&lng=pt&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200008&lng=pt&tlng=es). 10.4067/S0718-34022014000200008.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO. 2009. *Memoria Barrio Puerto. Proyecto de gestión de barrios históricos de ciudades puerto*. Valparaíso: Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
- JACKSON, K. 2014. *The Changing Meaning and Conception of Neighborhood in Modern America*, 24 de abril. [Archivo de video]. Recuperado de: [https://www.youtube.com/watch?v=kmD-w7zdzqjvY&feature=youtu.be&list=PLbbLOxSEWAN3U2CURhbeV25B70W4M\\_Uva](https://www.youtube.com/watch?v=kmD-w7zdzqjvY&feature=youtu.be&list=PLbbLOxSEWAN3U2CURhbeV25B70W4M_Uva).
- JACOBS, J. 2011. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing.

- JANOSCHKA, M., Sequera, J. y Salinas, L. 2014. "Gentrification in Spain and Latin America —A Critical Dialogue", en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, núm. 4, pp. 1234-1265.
- KAZTMAN, R. 2000. "Notas sobre la medición de la vulnerabilidad social, en *BID-Banco Mundial-CEPALIDEC*". Quinto Taller Regional La medición de la pobreza: métodos y aplicaciones (continuación), Aguascalientes, 6 al 8 de junio de 2000, Santiago de Chile, CEPAL, pp. 275-301, LC/R.2026.
- \_\_\_\_\_. 1999a. "Activos y estructuras de oportunidades. Estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en el Uruguay, Montevideo", en *Oficina del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y Oficina de la CEPAL en Montevideo*, LC/MVD/R.180.
- \_\_\_\_\_. *et al.* 1999b, "Vulnerabilidad, activos y exclusión social en Argentina y Uruguay, Chile, OIT", en *Serie Exclusión Social-MERCOSUR*, documento de trabajo 107.
- LEFEBVRE, H. 1969. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- LÓPEZ-Morales, Ernesto. 2013. "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria", en *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 56, pp. 31-52. Recuperado el 30 de junio de 2015, de: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022013000300003&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022013000300003&lng=es&tlng=es). 10.4067/S0718-34022013000300003.
- MARCUSE, P. 1985. "Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in New York City", en *Journal of Urban and Contemporary Law*, vol. 28, núm. 195, pp. 195-240.
- MÁRQUEZ, F. 2014. "Imaginarios urbanos en el Gran Santiago: huellas de una metamorfosis", en *EURE*, vol. xxxiii, núm. 99.
- MARTINIC, S. 2006. "Estudio de las representaciones y el análisis estructural del discurso", en Canales (ed.). *Metodologías de investigación social. Introducción a los oficios*. Santiago: Lom Ediciones.
- MORA, P. 2012. "Arrendamiento en los hogares vulnerables: ¿sólo déficit de vivienda o demanda?", en *La Tercera*, 9 de agosto. Recuperado el 26 de abril de 2014, de [http://blog.latercera.com/blog/piamora/entry/arrendamiento\\_en\\_los\\_hogares\\_vulnerables](http://blog.latercera.com/blog/piamora/entry/arrendamiento_en_los_hogares_vulnerables).
- PINO, A. 2015. *Quebradas de Valparaíso. Memoria social autoconstruida*. Santiago: Lom Ediciones.
- RASSE, A. y Letelier, F. 2013. "El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca: fotografía a dos años de la catástrofe", en *Revista INVI*, vol. 28, núm. 77, pp. 139-164.
- REID, C. 2013. "To buy or not to buy? Understanding tenure preferences and the decision-making processes of lower income households", documento presentado en *Homeownership Built to Last: Lessons from the Housing Crisis on Sustaining Homeownership for*

- Low-Income and Minority Families*. 1-2 de abril. Disponible en: <http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/hbtl-14.pdf>.
- RIUS, J. 2014. "Culture and authenticity in urban regeneration processes: Place branding in central Barcelona", en *Urban Studies*, vol. 51, núm. 14, pp. 3026-3045.
- RODRÍGUEZ, A. y Sugranyes, A. 2004. "El problema de los 'con techo'", en *EURE*, vol. xxx, núm. 91, p. 53-65.
- ROUSSEAU, M. 2009. "Re-imagining the city center for the middle classes: regeneration, gentrification and symbolic policies in 'loser cities'", en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33, núm. 3, septiembre, pp. 770-788.
- SABATINI, F. 2015. Ponencia presentada en el Seminario Internacional Gentrificación y mercados del suelo en América Latina *¿Es posible evitar el desplazamiento y cómo?* 13 y 14 de mayo. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. Recuperado del canal de Youtube del ISS-UNAM: <https://www.youtube.com/watch?v=KzEncrUAWQA>; <https://www.youtube.com/watch?v=ouvDIDwo91U>; <https://www.youtube.com/watch?v=-jcch5KGSfZg>.
- SABATINI, F., Mora, P., Casgrain, A., Polanco, I., Brain, I. 2014. *Mercados de arriendo de vivienda para hogares populares: factibilidad de una política de fomento en ciudades chilenas*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- SABATINI, F., Vásquez, H., Robles, S. y Rase, A. 2008. "Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago", en F. Sabatini *et al.*, 2010. *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas; análisis censal 1982-2002*. Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile/ Instituto Nacional de Estadísticas.
- SABATINI, F., Wormald, G. y Rasse, A. 2013. *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca*. Santiago: Colección Estudios Urbanos/Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales.
- SLATER, T. 2011. "Gentrification of the city", en *The New Blackwell Companion to the City*. Oxford: Blackwell Publishing, pp. 571-585.
- \_\_\_\_\_. 2009. "Missing Marcuse: on gentrification and displacement", en *City*, vol. 13, núm. 2, pp. 292-311.
- SMITH, N. 2012. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- SOJA, E. 2010. *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- SOUSA, E. 2010. *De la ciudad a la metrópoli. una interpretación teórica del fenómeno expansivo ligado a la vivienda, a la vulnerabilidad y a la pobreza: el caso del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León, México*. INVI, vol. 25, núm. 69, pp. 19-101. Recuperado el 5 de septiembre de 2015, de

[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-83582010000200002&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582010000200002&lng=es&tlng=es). 10.4067/S0718-83582010000200002.

- TRIVELLI P. y Yasuyo Nishimura. 2010. *The sustainability of urban heritage preservation: interventions to support economic and residential investments in urban heritage areas of Latin America and the Caribbean* (RGT1620). Case study: Valparaíso. Schedule I Preservation level and institutional setting of the case.
- UNESCO. 2003. *Historic Quarter of Seaport City of Valparaíso*. Disponible en: <http://whc.unesco.org/en/list/959>.
- URBINA, R. 1999. *Valparaíso. Auge y ocaso del "Viejo Pancho", 1830-1930*. Valparaíso: Universidad de Playa Ancha.
- URBINA, X. 2011. *Los conventillos de Valparaíso, 1880-1920. Fisionomía y percepción de una vivienda popular urbana*. Valparaíso: Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso.
- VALLES, M. S. 1997. *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Madrid: Síntesis.
- WIESE, A. 2004. *Places of Their Own: African American Suburbanization in the Twentieth Century*. Chicago: University of Chicago Press.
- ZUKIN, S. 2010. *Naked City. The Death and Life of Authentic Urban Places*. Nueva York: Oxford University Press.

# Índice cuadros, figuras, fotografías, gráficas y planos

## CUADROS

Cuadro 1. Total de documentos primarios y secundarios revisados . . . . .	33
Cuadro 2. Resumen de la operacionalización de las variables. . . . .	35
Cuadro 3. Prejuicios sobre los arrendatarios . . . . .	79
Cuadro 4. Resumen de las características de los arrendatarios históricos entrevistados. . . . .	87
Cuadro 5. Resumen de las características de los arrendatarios nuevos entrevistados. . . . .	89
Cuadro 6. Dimensiones de la vulnerabilidad residencial para arrendatarios de bajos ingresos . . . . .	94

## FIGURAS

Figura 1. Inversiones proyectadas y ejecutadas en el Barrio Puerto . . . . .	70
Figura 2. Despedida del Café Puerto Blanco. . . . .	74
Figura 3. Anuncios de renovación urbana en el Barrio Puerto y el Edificio Astoreca . . . . .	75

## FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1. Panorámica del Barrio Puerto . . . . .	23
Fotografías 2 y 3. Comparación de los procesos de renovación urbana en el Barrio Puerto . . . . .	24
Fotografías 4. Imágenes seleccionadas de Reportaje de TVN, “El abandono del Barrio Puerto”, agosto de 2014. . . . .	60
Fotografías 5 y 6. Comercio y habitantes cotidianos del Barrio Puerto. . . . .	62

Fotografías 7. Incendio en la calle Serrano. . . . .	64
Fotografías 8. Actuales comercios y servicios en la calle Serrano . . . . .	65
Fotografías 9. "En situación de calle" . . . . .	68
Fotografía 10. Loft de la Aduana . . . . .	71
Fotografía 11 y 12. Café Puerto Blanco . . . . .	72
Fotografías 13 y 14. Sectores aledaños al Barrio Puerto: Cerro Cordillera . . . . .	81
Fotografías 15 y 16. Sectores aledaños al Barrio Puerto:	
Almirante Tomás Ramos . . . . .	81
Fotografía 17. Sectores aledaños al Barrio Puerto: Subida Carampangue. . . . .	82
Fotografías 18. Cambios en el mercado de la vivienda en sectores aledaños	
al Barrio Puerto . . . . .	83
Fotografías 19. Tipología de vivienda de los arrendatarios históricos . . . . .	85
Fotografías 20. Tipología de vivienda de los arrendatarios nuevos . . . . .	88
Fotografías 21. Problemas inherentes a la vivienda antigua en el Barrio Puerto:	
construcción en adobillo . . . . .	92
Fotografías 22. Procesos de abandono/gentrificación	
en el Barrio Puerto de Valparaíso. . . . .	93
Fotografías 23. Centralidad del Barrio Puerto. . . . .	96

## GRÁFICAS

Gráfica 1. Tipo de tenencia de la vivienda casen 2013,	
porcentaje según territorio . . . . .	19
Gráfica 2. Porcentaje de las tasas de propiedad en ciudades	
de América Latina y el Caribe, ciudades seleccionadas . . . . .	47

## PLANOS

Plano 1. Ciudad de Valparaíso . . . . .	20
Plano 2. Barrio Puerto en el contexto de la comuna de Valparaíso . . . . .	20
Plano 3. Zoom del Barrio Puerto. . . . .	21
Plano 4. Barrio Puerto y sus áreas colindantes. . . . .	80
Planos 5 y 6. Planos de los usos de suelo del primer y segundo piso	
en el Barrio Puerto . . . . .	97



Vivienda bien localizada para sectores de bajos ingresos en Chile es cada vez más difícil con la actual política habitacional del país y el encarecimiento del valor del suelo. Por otro lado, existen recomendaciones internacionales sobre el arriendo como solución a los patrones de segregación espacial que la política de vivienda ha promovido y por los cambios sociodemográficos que actualmente presenta América Latina. Sin embargo, análisis sobre el arriendo y los arrendatarios han sido escasos en Chile y en la región latinoamericana, como también las políticas públicas vinculadas a este sector.

A través de una lectura de un caso particular, el Barrio Puerto de Valparaíso que presenta más de un noventa por ciento de arrendatarios y una tradición en este tipo de tenencia de la vivienda, se exploran y describen a escala de barrio por medio de una estrategia cualitativa, las dimensiones del arriendo vinculadas al arraigo, los sentimientos de pertenencia al hogar y el barrio, más allá de la condición de propiedad con el suelo. Además, se dan a conocer sus características, los factores y actores externos que intervienen para su persistencia y discontinuidad.

El Barrio Puerto presenta actualmente un contexto que pone en tensión la permanencia de los arrendatarios característicos del sector debido a procesos de renovación urbana, sumado a un escaso reconocimiento social, cultural y legal, elementos que facilitan el desplazamiento de este grupo frente a procesos de transformación de las áreas residenciales de la ciudad. Desde una perspectiva socioespacial se propone el concepto vulnerabilidad residencial para comprender las dimensiones que generan desprotección e inseguridad propias del arrendamiento.

ISBN: 978 607 02 9084 8

