



ECONOMÍA POLÍTICA DEL DESASTRE: GENTRIFICACIÓN EN TALCA POST-TERREMOTO DE 2010

POLITICAL ECONOMY OF THE DISASTER: GENTRIFICATION IN TALCA AFTER 2010 CHILE EARTHQUAKE

Víctor Suazo Pereda ^{1,2}

RESUMEN

Diversas ciudades latinoamericanas han experimentado en el último tiempo intensos procesos de reestructuración urbana con recomposición de clases, fenómeno que ha sido estudiado bajo el concepto de gentrificación. En contextos de neoliberalización generalizada, los desastres socio-naturales han sido fenómenos clave en dinamizar transformaciones urbanas orientadas a la reproducción de capital. Con foco en la ciudad de Talca post-terremoto 27F de 2010 y a partir de la revisión de fuentes secundarias, archivos de prensa y trabajo de campo realizado entre 2015 y 2016, el presente trabajo tiene por objetivo analizar el comportamiento del mercado inmobiliario de renovación en barrios centrales de Talca en la última década y explorar el vínculo entre gentrificación y desastres socio-naturales. Basado en la teoría del rent gap, proveniente de la Economía Política Urbana, se argumenta que en un marco generalizado de empresarialismo urbano, los procesos de reconstrucción posteriores a desastres socio-naturales son una oportunidad para la aceleración de la producción inmobiliaria con oferta exclusionaria de vivienda,

ABSTRACT

Several Latin American cities have undergone intense urban restructuring processes with class recomposition in recent times, a phenomenon that has been studied under the concept of gentrification. In contexts of generalized neoliberalization, socio-natural disasters have been key phenomena in energizing urban transformations oriented to the reproduction of capital. With a focus on the city of Talca post-earthquake 27F of 2010 and from the review of secondary sources, press files and field work carried out between 2015 and 2016, the present work aims to analyze the behavior of the real estate market of renovation in Central neighborhoods of Talca in the last decade and explore the link between gentrification and socio-natural disasters. Based on the rent gap theory, coming from the Urban Political Economy, it is argued that in a generalized framework of urban entrepreneurship, the reconstruction processes after socio-natural disasters are an opportunity for the acceleration of real estate production with exclusive offer of housing, where the acceleration factor becomes fundamental, especially in central

¹(Chile) Arquitecto, Universidad de Chile. Magister en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Diplomado en Derecho a la Ciudad y Producción Social del Espacio de la Universidad Alberto Hurtado. Coordinador Nacional de Desarrollo Urbano-habitacional en TECHO-Chile. Correo electrónico: victor.suazo@techo.org

²(Chile) Architect, Universidad de Chile. Master of Arts in Urban Development, Pontificia Universidad Católica de Chile. Diploma in Right to the City and Social Production of Space, Universidad Alberto Hurtado. National Coordinator of Urban and Housing Development, TECHO-Chile. Corresponding email: victor.suazo@techo.org

donde el factor de aceleración se torna fundamental, especialmente, en barrios centrales y peri-centrales. Finalmente, se discute en torno al carácter selectivo en tiempo y localización en que el capital inmobiliario actúa en procesos de reconstrucción post-desastre.

PALABRAS CLAVES: *Gentrificación, mercado inmobiliario, rent gap, desastre, Talca.*

Recibido: 16/12/2019

Aceptado: 28/01/2020

and peri-central neighborhoods. Finally, the selective nature of time and location in which real estate capital acts in post-disaster reconstruction processes is discussed.

KEY WORDS: *Gentrification, real estate market, rentgap, disaster, Talca.*

Received: 16/12/2019

Accepted: 28/01/2020

INTRODUCCIÓN

Los desastres socio-naturales son un factor clave en la reconfiguración de las ciudades chilenas contemporáneas. Estos han cumplido un papel fundamental en catalizar diversas transformaciones urbanas recientes, con implicancias irreversibles sobre la composición socioeconómica de las ciudades (Rasse y Letelier, 2013). Si bien a lo largo de su historia Chile se ha visto afectado por diversas catástrofes, en los últimos años estas han cobrado un importante rol modelador de las configuraciones urbanas de distintas zonas del país, particularmente debido a la forma que adoptan los procesos de reconstrucción post-desastre inscritos en un contexto generalizado de neoliberalización urbana (Theodore, Peck y Brenner, 2009).

Una de las tendencias estructurales que caracteriza las transformaciones urbanas de las ciudades chilenas contemporáneas es la intervención concertada entre el Estado y el mercado, situación que se agudiza tras la ocurrencia de un desastre socio-natural (Campos, Suazo y Cárdenas, 2018; Inzulza y Díaz, 2016; Letelier y Boyco, 2011). El protagónico y creciente rol de los actores privados del mercado inmobiliario y los grandes grupos económicos en la producción del espacio urbano contemporáneo encuentra en el Estado un socio estratégico, un colaborador activo en la imposición de las lógicas que facilitan la reproducción del capital. Por ende, no es la inactividad o pasividad del Estado lo que permite la acción intensiva de actores privados tras desastres socio-naturales, sino la propia orientación pro-empresarial del Estado en el desarrollo urbano (López, Gasic y Meza, 2012). En consecuencia, el papel jugado por la política pública en los procesos de transformación urbana post-desastres adopta la forma de asociaciones público-privadas que se enmarcan en un modelo mercantil de producción del espacio urbano contemporáneo. Esto es lo que Harvey (2007) ha conceptualizado como ‘empresarialismo urbano’.

Los procesos de reconstrucción post-desastres, inscritos en el marco generalizado del empresarialismo urbano, se han convertido en verdaderos catalizadores de la transformación urbana de sello neoliberal

(Theodore *et al.*, 2009; Campos *et al.*, 2018). En este sentido, los procesos de reconstrucción post-desastres llevados a cabo desde las últimas décadas del siglo XX en ciudades chilenas, son vistos como oportunidades para el mercado y la capitalización de intereses privados (Inzulza y Díaz, 2016; Rasse y Letelier, 2013; Contreras y Beltrán, 2015).

Tras el terremoto del 27/F de 2010 en Chile, la ciudad de Talca resultó ser una de las zonas más afectadas a nivel nacional, experimentando durante la reconstrucción post-desastre incipientes procesos de gentrificación (Inzulza y Cárdenas, 2017; Rasse y Letelier, 2013). El centro histórico de la ciudad resultó con el 67,6% de sus viviendas dañadas, de las cuales la mitad fue demolida (Inzulza, 2014) y arrojó una cifra cercana a las 10.000 familias damnificadas solo en el casco histórico de la ciudad (Letelier y Boyco, 2011). Previo al terremoto, estos barrios – que en su mayoría concentraban altos niveles de centralidad y calidad urbana – se habían caracterizado por la coexistencia de diversos grupos socioeconómicos, albergando un alto porcentaje de población de estratos populares (Rasse y Letelier, 2013).

El Estado chileno implementó una serie de planes y programas orientados a reconstruir el territorio, donde la principal estrategia se basó en la entrega de subsidios habitacionales de reconstrucción. Sin embargo, las medidas implementadas en el proceso de reconstrucción generaron las condiciones para el despliegue del mercado inmobiliario y acciones especulativas (Letelier y Boyco, 2011; Rasse y Letelier, 2013; Pulgar, 2013; Inzulza, 2014; Contreras y Beltrán, 2015).

Investigaciones precedentes han demostrado el rol que tuvo el Estado en el desplazamiento de población de bajos ingresos desde áreas centrales de Talca hacia conjuntos de vivienda social ubicados en la periferia de la ciudad, proceso denominado ‘desplazamiento subsidiario’ (Inzulza y Cárdenas, 2017; Cárdenas y Suazo, 2017). De acuerdo con ello, cerca de 2.500 personas habrían abandonado alguno de los barrios del centro histórico de Talca (Boyco, Valdivieso y Letelier, 2015).

En paralelo a este proceso de desplazamiento de población de bajos ingresos al alero de la política subsidiaria de vivienda, principalmente allegados y arrendatarios, se incrementó la producción inmobiliaria en aquellos barrios históricos. Basado en autores como Neil Smith (1979, 1996) y Erick Clark (2005), López (2013) define la gentrificación como “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 posibilitadas por regulación estatal” (p.36).

Al menos tres elementos son fundamentales en esta definición. Primero, la inyección de capital inmobiliario en determinadas áreas urbanas, retomando la idea de que la gentrificación tiene que ver con un “retorno” del capital, no de las personas como diría la explicación culturalista de la gentrificación (Smith, 1979). Segundo, el rol del Estado como creador de condiciones propicias para la gentrificación, en tanto ofrece condiciones favorables para la inversión inmobiliaria que permiten el incremento de la renta futura potencial. Y tercero, la recomposición de clase sobre el espacio urbano. En definitiva, evidencia el carácter político-económico de la gentrificación.

Desde el año 2010, el barrio Las Heras – uno de los barrios más afectados del centro histórico – experimentó procesos de renovación residencial en manos de empresas inmobiliarias privadas, que vieron en el deterioro urbano post-desastre un nicho de rentabilidad económica mediante la construcción de nuevas tipologías de vivienda, principalmente, condominios cerrados en media y baja densidad. Los precios de venta de aquellas viviendas se orientaron a grupos de ingresos medios y medio-altos (Inzulza, 2014), encontrándose por sobre las posibilidades de pago y endeudamiento que tenían los hogares antiguos y empobrecidos del centro histórico. En este sentido, se produjo una ‘oferta exclusionaria’ de vivienda que no consideró a la población de estrato popular que habitaba el barrio previo al terremoto (Cárdenas y Suazo, 2017), lo que constituye condiciones fundamentales de los procesos de gentrificación (López, 2013; Casgrain y Janoschka, 2013; Lees, Slater y Wyly, 2008).

Pese a la existencia de investigaciones que desde la arquitectura han descrito las nuevas tipologías habitacionales en barrios centrales de Talca (Inzulza, 2014), se le ha dado escasa profundidad al análisis del comportamiento inmobiliario de los barrios centrales afectados, lo que resulta fundamental para comprender la lógica de la gentrificación en Chile (Casgrain y Janoschka, 2013; López, 2013) y especialmente, en contextos de reconstrucción post-desastre. A diferencia de casos de gentrificación en metrópolis como Santiago, con mercados inmobiliarios sumamente dinámicos, el mercado inmobiliario en barrios centrales de Talca ha tenido un particular comportamiento que aún no ha sido explicado con suficiente profundidad. En consecuencia, el objetivo de este artículo es analizar el comportamiento del mercado inmobiliario de renovación en barrios centrales de Talca en la última década y explorar el vínculo entre desastres socio-naturales y gentrificación.

El artículo se estructura de la siguiente manera. Primero, se desarrolla una discusión teórica en torno a la noción de gentrificación y su vínculo con los desastres socio-naturales. Se destaca el abordaje desde la Economía Política Urbana como lente analítico útil para describir y explicar el funcionamiento del mercado inmobiliario posterior al desastre. En segundo lugar, se presenta un breve apartado metodológico donde se entregan algunos antecedentes del barrio Las Heras y el centro histórico de Talca. En tercer lugar, se presentan los resultados de la investigación, donde se aborda el análisis del comportamiento de la producción inmobiliaria de renovación en el barrio Las Heras durante la última década. Finalmente, se ofrece una discusión de resultados y conclusiones, donde se releva la importancia de la noción de aceleración en el proceso de producción inmobiliaria excluyente y se destaca el rol del abordaje pro-empresarial en la reconstrucción como catalizador de transformaciones urbanas orientadas a la reproducción del capital.

ECONOMÍA POLÍTICA URBANA, GENTRIFICACIÓN Y DESASTRES SOCIO-NATURALES

En las últimas décadas, los procesos de gentrificación han adquirido creciente interés en Latinoamérica, aunque su estudio no ha estado exento de divergencias teóricas y metodológicas (ver Janoschka, Salinas y Sequera, 2014). La discusión clásica sobre gentrificación identifica dos grandes posturas. Por una parte, la perspectiva de la oferta, influenciada por la Economía Política Urbana, y por otra, la perspectiva de la demanda, fuertemente influenciada por la Ecología Humana (Sequera, 2015).

Desde la Ecología Humana la transformación socioespacial de barrios – dentro de los que se encuentra la gentrificación – ha sido abordada como un proceso natural determinista basado en la elección económica racional (Van Beckhoven, Bolt y Van Kempen, 2005; Temkin y Rohe, 1996), donde serían los individuos o grupos de individuos quienes tienen capacidad de decidir qué ocurre en la transformación urbana. Recurriendo a los conceptos de invasión-sucesión, filtración y a la llamada “perspectiva culturalista”, la explicación de la gentrificación no estaría en las estructuras sociales, sino más bien en decisiones personales de los individuos a los que se les supone altos niveles de agenciamiento.

Desde una perspectiva crítica de Economía Política Urbana, la gentrificación se define como la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior. Todo ello, en un contexto de mercantilización de suelo donde el Estado cumple un rol fundamental en el desencadenamiento del proceso (Clark, 2005; López, 2013; Casgrain y Janoschka, 2013; Olivera y Delgadillo, 2014; González y Hodkinson, 2014).

Desde la Economía Política Urbana se propone la teoría del *rent gap* para intentar dar explicación a los procesos de gentrificación. Ante el supuesto de

los modelos tributarios de la ecología humana del carácter natural e inevitable del deterioro urbano (Temkin & Rohe, 1996), la teoría del *rent gap* aborda el rol que cumple el Estado y los promotores inmobiliarios e instituciones financieras en la devaluación y revalorización de determinadas áreas urbanas, siendo el deterioro físico una de las fases previas para el desencadenamiento de la gentrificación.

Neil Smith (1979) define la brecha de renta como el diferencial entre: (1) una renta actual capitalizada; y (2) una renta futura potencial. La renta capitalizada corresponde al valor que tiene un suelo determinado en sus condiciones actuales y que es apropiado por el dueño del terreno. Por su parte, la renta futura potencial corresponde a la cantidad de renta que podría ser capitalizada con ese suelo bajo “el mejor y más elevado uso de suelo” (Smith, 2012 [1996]:118). Vale decir, la renta que se podría capitalizar con ese suelo en condiciones de maximización de su valor, con un tipo e intensidad de uso diferente. De acuerdo con ello, en la medida que se incrementa la brecha de renta – diferencial entre la renta actual capitalizada y la renta futura potencial – se producirían las condiciones necesarias para el desencadenamiento de la gentrificación.

La brecha de renta puede incrementarse, al menos, de dos maneras. Por una parte, mediante la disminución de la renta actual capitalizada, dada principalmente por procesos de deterioro y devaluación de suelo urbano y, por otra parte, mediante el incremento de la renta futura potencial. Esto último puede producirse a partir de ajustes en la normativa urbana como incremento de constructibilidad, densidad o cambio en uso de suelo, inversiones en infraestructuras de transporte, bienes o servicios, entre otros (López, 2013).

A diferencia de los procesos tradicionales de gentrificación descritos en el mundo anglosajón por Ruth Glass a mediados de los 60s, donde grupos pioneros de clase media y media-alta cumplían un rol fundamental, hoy en día es el Estado quien mediante sus políticas públicas asume un papel preponderante (López *et al.*, 2012; López, 2013, González y Hodkinson, 2014; Janoschka y Sequera, 2014; Olivera y

Delgadillo, 2014). Tanto en Latinoamérica como en algunas ciudades europeas y ante un escenario de neoliberalismo generalizado que atraviesa no solo la economía, sino que todas las esferas de la vida (Theodore *et al.*, 2009), la gestión neoliberal del suelo urbano y políticas públicas de acceso a la vivienda se han transformado en elementos determinantes para el desencadenamiento de procesos de gentrificación.

En este sentido, no es la inactividad o pasividad del Estado lo que provoca la acción de actores privados en el desarrollo urbano, sino la propia actividad mercantil del Estado la que promueve ‘políticas gentrificadoras’ (González y Hodkinson, 2014). El rol de la política pública en procesos de gentrificación radica, por tanto, en el vínculo directo entre el Estado y el mercado, asociaciones público-privadas que se enmarcan dentro de un modelo mercantil de producción del espacio urbano que ha sido denominado como ‘urbanismo neoliberal’ (Theodore *et al.*, 2009), ‘empresarialismo urbano’ (Harvey, 2007) o ‘urbanismo pro-empresarial’ (López *et al.*, 2012).

Diversos autores han dado cuenta de la forma en la que los procesos post-desastre pueden ser oportunidades para el despojo de terrenos bien localizados y su posterior re-desarrollo inmobiliario (Davis, 2005; Klein, 2007; Harvey, 2007). Desastres socio-naturales como terremotos o tsunamis tienen como efecto más evidente el daño material generalizado de la ciudad, condiciones de deterioro urbano que configuran un escenario ad hoc para capturar plusvalías mediante la especulación e inversión de capital fijo en mercado inmobiliario por parte de agentes privados. Aprovechándose de un escenario de crisis y trauma generado por el desastre socio-natural, y del estado de precariedad y vulnerabilidad de los hogares afectados, se termina de demoler aquello que el desastre no derrumbó y se re-desarrollan sitios eriazos destinados a mejores pagadores de suelo, dando cuenta de una expresión más del ‘capitalismo del desastre’ donde se evidencia el estrecho vínculo entre la catástrofe y el beneficio económico de unos pocos (Klein, 2007).

Desde la lógica del *rent gap* (Smith, 1979), el desastre socio-natural permitiría aumentar el diferencial entre

la renta actual capitalizada de suelo y la renta futura potencial. En la medida que aumenta el deterioro de los inmuebles y/o equipamientos de toda un área urbana, se llega a un punto en que la diferencia entre el beneficio actual obtenido y el beneficio futuro que se podría obtener potencialmente con un uso de suelo óptimo – a través de la inversión – se torna tan amplio que hace posible la gentrificación.

En este sentido, frente al acelerado deterioro físico de las propiedades generado por el desastre, baja la renta capitalizada del suelo, en tanto disminuyen los valores de venta de tales inmuebles y, por ende, se amplía la brecha de renta al alero de normativas urbanas que permiten aumentar las condiciones de construcción (López, 2013). Desde esta lógica, los agentes inmobiliarios privados invertirían capital fijo en mercado inmobiliario orientado a grupos de mayores ingresos que los habitantes que allí residían, capitalizando el rendimiento económico del suelo urbano (Clark, 2005).

Contreras y Beltrán (2015), analizando la reconstrucción de Constitución post-terremoto y tsunami de 2010 en Chile, observan ciertas condiciones que sirven de base para futuros procesos de gentrificación, a saber:

- Terrenos eriazos en pleno centro histórico y, por ende, bien localizados.
- Precios bajos de suelo, lo que desde la lógica del *rent gap* acrecentaría la ganancia para el inversor y desarrollador, en la medida que aumenta la diferencia entre la renta potencial y renta capitalizada de suelo.
- Relocalización de los damnificados pertenecientes a clases populares en proyectos de vivienda fuera del casco histórico, dando cuenta del desplazamiento de las clases populares.
- Finalmente, el interés de capitales inmobiliarios por la compra de suelo urbano, completándose con la compra del suelo el ciclo del *rent gap*.

El deterioro urbano generalizado de la ciudad activa el interés inmobiliario por apropiarse de zonas bien localizadas e intensamente afectadas, como son los cascos históricos, lo que, junto a la gestión subsidiaria de las políticas habitacionales, genera

la expulsión de habitantes de bajos ingresos hacia la periferia, detonando procesos de gentrificación (Inzulza y Cárdenas, 2017). En este sentido, un desastre socio-natural es una oportunidad para “liberar” territorios apetecibles de la ciudad y “solucionar”, mediante programas de ayudas públicas, el problema habitacional de los grupos de bajos ingresos en las periferias urbanas (Delgadillo, 2015).

Desde esta lógica, en la medida que los programas estatales niegan la posibilidad de reconstruir las viviendas para población de bajos ingresos en zonas “apetecidas” de la ciudad - ofreciendo soluciones habitacionales en zonas periféricas e imposibilitándolos de permanecer en su lugar de origen - y en su reemplazo, agentes inmobiliarios privados construyen nueva oferta de vivienda inalcanzable para la capacidad de pago de los damnificados, se excluye del uso y goce de dichas zonas de la ciudad a los grupos vulnerables. Subyace en ello la idea de que ese suelo “apetecido”, por su potencial rendimiento económico, no es un suelo apto para los damnificados de bajos ingresos, dando cuenta de una expresión de ‘desplazamiento exclusionario’ como pieza clave de un proceso de gentrificación contemporánea (Marcuse, 1985; Slater, 2009).

En este sentido, el escenario post-terremoto parece estar más asociado a acciones de especulación inmobiliaria que al rescate del tejido físico y social que concentran las ciudades (Inzulza, 2014). En este contexto, gentrificación y reconstrucción serían procesos de reestructuración socioespacial estrechamente relacionados. Ello debido, principalmente, al rol del desastre socio-natural como catalizador o acelerador del deterioro urbano (Rasse y Letelier, 2013).

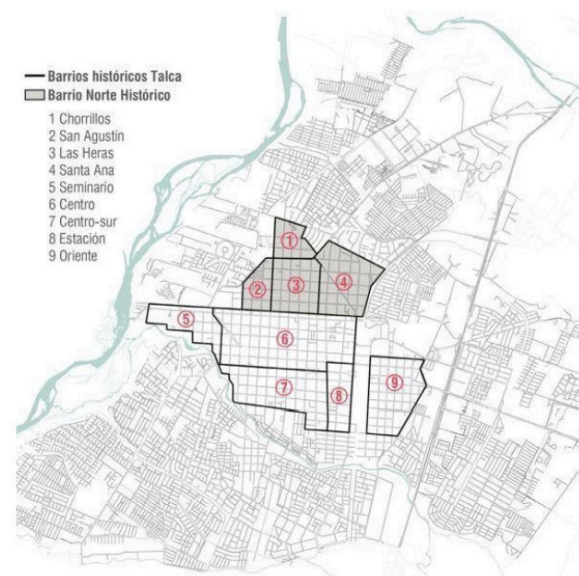
METODOLOGÍA

La presente investigación es de tipo mixta, combinando datos tanto cuantitativos, como cualitativos. En base a fotointerpretación y posterior validación en terreno, se identificó la totalidad de proyectos inmobiliarios de renovación construidos en el barrio Las Heras entre los años 2007 y 2016. Luego, en base

a fuentes secundarias como portales inmobiliarios y páginas *web* de empresas inmobiliarias, se recopilaron los antecedentes de cada uno de los proyectos, tales como fecha de construcción y entrega, número de unidades habitacionales del proyecto, precio de venta, programa arquitectónico, entre otras. Asimismo, se realizaron tres entrevistas semiestructuradas con desarrolladores inmobiliarios del barrio Las Heras. El trabajo de campo se realizó entre los años 2015 y 2016, pero las reflexiones e interpretaciones de datos se extendieron hasta el año 2019.

Figura N°1:

Barrios históricos de Talca

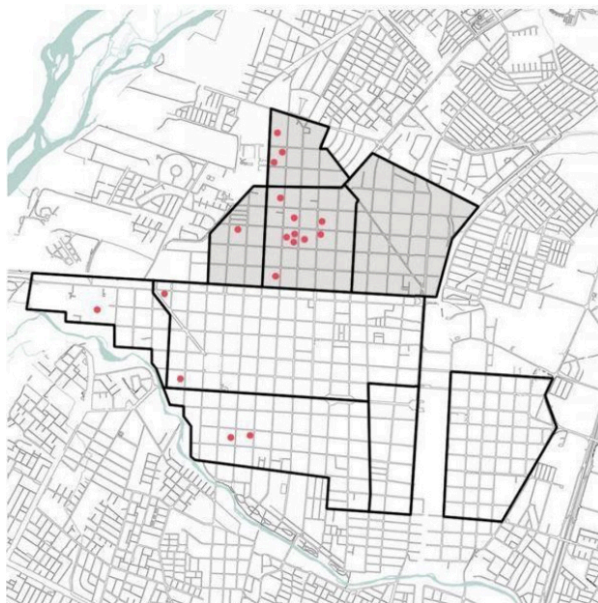


Fuente: elaboración propia

Se seleccionó el barrio Las Heras como caso de estudio por ser el barrio del centro histórico de Talca donde se ha concentrado la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios luego de la ocurrencia del terremoto de 2010 (ver Figuras 1 y 2). Históricamente, este barrio se ha caracterizado, entre otras cosas, por su diversidad funcional, centralidad, calidad urbana y heterogeneidad socioeconómica, permitiendo la coexistencia de grupos de bajos ingresos con aquellos de ingresos superiores. Cabe aclarar que aquí no se defiende la idea de que toda renovación inmobiliaria constituye *per se* un proceso de gentrificación, sino que, entendida dentro de un marco complejo que implica dinámicas como desplazamiento de población de bajos ingresos y aumento en precios de suelo, la construcción de nuevas tipologías de vivienda orientada a usuarios de ingresos medios y medio-altos constituye un testimonio material del proceso de gentrificación.

Figura N°2:

Localización proyectos inmobiliarios de renovación



Fuente: elaboración propia

RESULTADOS

Producción inmobiliaria de renovación en el Barrio Las Heras: comportamiento de la producción inmobiliaria en la última década

En los últimos diez años, el barrio Las Heras ha experimentado una dinamización del mercado inmobiliario de renovación. Los nuevos productos habitacionales, desarrollados en modalidad de condominios cerrados, han estado orientados principalmente a grupos de ingresos medios y medio-altos, con precios promedio de venta que bordean las 2.000 UF por unidad. Sin embargo, a lo largo de la última década, el comportamiento de la actividad inmobiliaria en el sector ha presentado ritmos muy disímiles de desarrollo, siendo el terremoto de 2010 un claro hito acelerador de la producción inmobiliaria (ver Figura 3 en Anexo 1).

Al año 2007, sólo dos proyectos inmobiliarios de renovación se localizaban en el barrio Las Heras: Edificio Alameda y Urbano Norte I. El primero de ellos, un edificio de 11 pisos con un número de 40 departamentos y un precio de venta promedio de 1.700 UF por unidad. El segundo de ellos, Urbano Norte I, con un número de tres viviendas y un precio de venta de 1.890 UF por unidad.

Entre los años 2007 y 2010, se construyeron en el barrio Las Heras cuatro nuevos proyectos inmobiliarios, incorporando al parque habitacional del barrio 25 unidades de viviendas (Condominio Barrio Norte; Urbano Norte II; Urbano Norte III; y Condominio Las Heras). Tales proyectos se desarrollaron en su totalidad en conjuntos privados de entre cinco y ocho unidades, adscribiéndose a la tipología habitacional que Hidalgo (2004) ha denominado 'pequeños condominios'. Los precios de venta de las unidades fluctuaron entre 1.780 UF y 3.290 UF, con precio promedio de 2.213 UF por unidad, cifra que supera el precio a subsidiar por cualquier programa estatal.

Pese a existir una incipiente actividad inmobiliaria en el barrio Las Heras, hasta el año 2010, la producción de stock de vivienda nueva para grupos de ingresos medios y medio-altos era aún escasa, contándose sólo seis proyectos habitacionales construidos, en

su mayoría, pequeños condominios con reducido número de viviendas por conjunto. Sin embargo, tras el terremoto de febrero se produjo un explosivo aumento de la producción inmobiliaria habitacional, incorporándose además la construcción de edificios de altura media.

Tras el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 en Chile, el gobierno del entonces presidente Sebastián Piñera (2010-2014) implementó un Plan de Reconstrucción que consideró subsidios orientados a la reparación, compra y construcción de viviendas. En Talca, sin embargo, esta política se tradujo casi exclusivamente en la producción de un nuevo stock habitacional por parte de empresas inmobiliarias privadas, siendo escasa la aplicación efectiva de ayudas públicas orientadas a la recuperación de viviendas dañadas (Inzulza y Cárdenas, 2017; Letelier y Boyco, 2011; Rasse y Letelier, 2013).

Entre los años 2011 y 2013, se construyeron en Talca 13 conjuntos habitacionales de reconstrucción orientados a solventar la creciente demanda de vivienda generada post-terremoto, incorporando al parque habitacional de la ciudad una cifra cercana a las 2.100 viviendas. Dentro de tales conjuntos, el Estado consideró la construcción de viviendas sociales para grupos vulnerables mediante el subsidio Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), perteneciente al Capítulo Primero del Fondo Solidario de Vivienda (FSV I) y, por otra parte, la construcción de viviendas para sectores medios mediante el subsidio de Densificación Urbana (DU), perteneciente al Decreto Supremo número 40 (DS40).

Mientras la modalidad CNT estuvo orientada a los dos primeros quintiles de vulnerabilidad, construyéndose proyectos habitacionales fuera de los márgenes del barrio Las Heras (Cárdenas y Suazo, 2017), el subsidio DU estuvo orientado a sectores medios, familias con capacidad de ahorro y endeudamiento que podían comprar viviendas nuevas en proyectos inmobiliarios ubicados en cascos históricos y/o urbanos. El precio de la vivienda no podía superar las 2.000 UF, con un monto a subsidiar entre las 300 UF y 500 UF dependiendo del precio de la vivienda (mientras mayor es

el precio de la vivienda menor es el subsidio). Los beneficiarios debían complementar este subsidio con aportes adicionales o crédito hipotecario.

Entre los años 2010 y 2013, se construyeron en el barrio Las Heras nueve proyectos habitacionales de renovación, de los cuales tres pertenecen al programa de Densificación Urbana (DU) del Plan de Reconstrucción de viviendas post-terremoto. De los nueve proyectos, cuatro se desarrollaron en tipología de casas y cinco en tipología departamento, incorporando al parque habitacional del barrio una cifra total cercana a las 450 unidades de vivienda. Mientras los precios de venta de las casas fluctuaron entre 1.990 UF y 2.860 UF, con precio de venta promedio de 2.507 UF, los precios de venta de los departamentos fluctuaron entre 850 UF y 2.770 UF, teniendo como precio promedio de venta una cifra cercana a las 1.577 UF por unidad.

Entonces, al año 2013, el barrio Las Heras contaba con un total de 15 proyectos habitacionales de renovación, de los cuales el 60% se produjo post-terremoto, dando cuenta del acelerado proceso de inyección de capital fijo en mercado inmobiliario – dimensión fundamental de la gentrificación – experimentado en los primeros años posteriores al terremoto de 2010.

Las causas de este acelerado proceso de producción inmobiliaria son múltiples. Entre ellas, se cuenta la existencia de un alto stock de suelo vacante generado por el desastre. Catastros preliminares establecieron que aún al año 2016, la superficie de sitios eriazos en el barrio Las Heras era del orden de las 6 hectáreas, el 16,7% de la superficie total del barrio (Miranda, 2016). Junto con ello, y ante la urgencia de las familias damnificadas por reconstruir sus viviendas, diversas empresas inmobiliarias vieron la oportunidad de comprar terrenos a bajo precio, apelando a la situación de urgencia y vulnerabilidad de las familias afectadas. Ello, con el objetivo de re-desarrollar proyectos inmobiliarios más lucrativos.

Artículos periodísticos sostienen que en los días posteriores al terremoto empresas inmobiliarias habrían comprado terrenos en algunos barrios históricos de Talca, aprovechándose de la vulnerabilidad de los afectados. Ante la situación de trauma generalizado

generado por el terremoto, y ante la urgencia de los vecinos por reconstruir sus viviendas, algunos promotores habrían aprovechado la situación para lograr convencer a vecinos de la venta de sus terrenos a precios irrisorios (Ramírez, 2010). Las empresas habrían ofrecido a los vecinos montos hasta 50% más bajos por sus viviendas que el valor que tenían previo al terremoto. Esto se interpreta como una expresión de *blockbusting*, en tanto constituyen prácticas de presión, hostigamiento y acoso inmobiliario desplegadas para conseguir la venta de terrenos apetecidos por el capital y así ‘capitalizar el desastre’ (Klein, 2007). Como se señala en Ramírez (2010), “Aquí ya llegaron especuladores, intermediarios que no se identifican y que hacen ofertas bajísimas a los vecinos más apremiados. Esto no puede convertirse en una liquidación a mitad de precio a costa del patrimonio de la gente” (s/p).

Junto con ello, según comenta una vecina afectada del barrio Las Heras, la Dirección de Obras Municipales de Talca marcó con una “X” aquellas viviendas a ser demolidas, aun cuando vecinos alegaron poca rigurosidad en el análisis estructural de sus viviendas. Esto último, se interpreta como una manifestación de *redlining* por parte del gobierno local. El *redlining* refiere originalmente a una denegación de inversión por parte de instituciones financieras en determinados sectores de la ciudad, negando créditos por cuestiones raciales.

Además, en 2011, luego de 11 años de elaboración, entra en funcionamiento la actualización del Plan Regulador Comunal de Talca (PRC), que establece el sector Las Heras como zona U-3, correspondiente a densificación urbana (ver Figura 4). Ello implica que las características de constructibilidad, alturas y densidad se modifican para atraer actividad inmobiliaria de renovación al sector. A ello suma el ya mencionado subsidio de densificación urbana (DU) implementado por el Plan de Reconstrucción, que permitió construir viviendas de hasta 2.000 UF para grupos de clase media, subsidiando un monto entre 300 y 500 UF dependiendo del precio de la vivienda.

Figura N°4:

Plan Regulador Comunal, Talca



Fuente: elaboración propia

Todas estas situaciones, contribuyeron a generar un escenario propicio para el despliegue de una intensa actividad inmobiliaria orientada a usuarios de ingresos medios y medio-altos, con la participación de capitales locales y foráneos, principalmente, empresas santiaguinas. Al respecto, uno de los agentes inmobiliarios con presencia en el barrio Las Heras señala lo siguiente:

“Nosotros trabajamos hasta las 2.000 UF. Eso hasta el 2010 porque con el terremoto se produjo un fenómeno de que aumentó el valor del suelo...hubo más interés en ese sector, sobre todo porque había más deterioro y empezaron a aparecer más terrenos eriazos [...] por lo tanto, ya nosotros no pudimos seguir trabajando con

los mismos precios. Tuvimos que hacer ciertos cambios, para efectivamente darle más valor a la casa, y vender más caro” (Comunicación personal, 15 de junio de 2016).

Pese a ello, en los últimos años, la producción inmobiliaria en el barrio Las Heras ha sufrido una notable desaceleración. Entre los años 2014 y 2016, se agregó al parque habitacional del barrio solo un proyecto habitacional de dos viviendas unifamiliares, con precios de 5.000 UF por unidad. A ello se suma un edificio de 8 departamentos entregado el año 2017 con precios que bordearon las 3.000 UF por unidad. Este estancamiento de la producción inmobiliaria puede explicarse por los rápidos aumentos en el precio de suelo del sector Las Heras. Al haber pasado los años de emergencia y la situación de trauma generalizado a causa del terremoto, los precios de suelo se estabilizaron y, por lo tanto, aumentaron su valor de acuerdo a la situación del barrio dentro de la ciudad. Según declara un desarrollador inmobiliario del barrio Las Heras, el precio de suelo en el barrio Las Heras habría pasado de 3 UF/m² previo al terremoto, a cerca de 10 UF/m² en el año 2016.

En consecuencia, al aumentar el precio de suelo central no se hace rentable para los desarrolladores inmobiliarios la construcción de viviendas unifamiliares en condominios de baja densidad o, incluso, en edificios de densidad media. En otras palabras, al aumentar el precio de suelo, disminuye la renta futura potencial extraíble del re-desarrollo de ese suelo, vale decir, disminuye el *rent gap* y, por tanto, deja de ser atractivo para las inmobiliarias trabajar en ese sector de la ciudad o con ese tipo de producto habitacional.

Esta situación da cuenta de un claro estancamiento de la producción inmobiliaria con respecto a los primeros años post-terremoto, aunque el mercado inmobiliario podría estar manifestándose de manera mucho menos visible. Actualmente, a 10 años del terremoto, siguen existiendo terrenos eriazos que no han sido reconstruidos. De acuerdo con datos del Servicio de Impuestos Internos, gran parte de aquellos terrenos pertenecen a empresas privadas

vinculadas al rubro inmobiliario que fueron adquiridos en los años posteriores al terremoto. Especulación inmobiliaria y terrenos en “engorda”, a la espera del momento preciso para la reinversión de capital fijo en mercado inmobiliario. Lo problemático de aquello, además del propio proceso de gentrificación, es que el estado de deterioro inducido en el barrio – dada por la presencia de terrenos que llevan cerca de una década eriazos – queda en manos de los propios propietarios del suelo quienes despliegan sus prácticas de inversión o desinversión de acuerdo con sus propias agendas de negocios. Lo anterior atenta directamente contra la calidad urbana del barrio Las Heras, una de las particularidades de este barrio histórico de Talca.

El año 2017 la Cámara Chilena de la Construcción de Talca señalaba que se deben ofrecer más incentivos para reconstruir el centro de la ciudad de forma “sustentable”. Lógicamente, esos incentivos significan asegurar mejores condiciones de inversión para las empresas inmobiliarias, ya sea mediante mecanismos que aseguren mayores márgenes de ganancia o disminución del riesgo de inversión. Todo ello facilitado por un Estado chileno pro-empresarial.

En síntesis, en el barrio Las Heras se encuentran las siguientes situaciones: (1) tras el terremoto de 2010 se produce una aceleración en la producción de una oferta exclusionaria de vivienda que excluye, al menos, a los dos primeros quintiles de población; (2) el subsidio de Densificación Urbana ofrecido por MINVU fue un incentivo para atraer al capital inmobiliario al centro de la ciudad; (3) en los últimos años se estancó la oferta de vivienda en áreas centrales; y (4) se desplegaron prácticas inmobiliarias orientadas a la compra de suelo barato aprovechando las condiciones de vulnerabilidad de la población damnificada.

DISCUSIÓN

El barrio Las Heras de Talca experimentó un evidente proceso de gentrificación en los primeros años posteriores al terremoto de 2010. Ello se evidencia no solo en la producción inmobiliaria de unidades

habitacionales para grupos de ingresos superiores a los que originalmente habitaban el barrio, sino que también, en la celeridad con la que actuaron agentes inmobiliarios para capitalizar las condiciones originadas por el desastre en un contexto de una reconstrucción pro-empresarial. Tal como el desplazamiento de población de bajos ingresos hacia conjuntos de vivienda en la periferia de la ciudad (Inzulza y Cárdenas, 2017; Cárdenas y Suazo, 2017), esta *aceleración* de la producción inmobiliaria y de la adquisición de terrenos resulta clave en la noción de la gentrificación desde la Economía Política Urbana.

La ocurrencia del terremoto del 27F de 2010 generó condiciones atractivas para la inversión inmobiliaria, a saber: subsidios de Densificación Urbana orientados a la renovación inmobiliaria, situación de vulnerabilidad de la población damnificada, disponibilidad de terrenos eriazos capaces de adquirirse mediante prácticas de presión y hostigamiento, cambios normativos en el Plan Regulador Comunal que incrementan densidades y constructibilidad, entre otras.

Considerando la evolución histórica de la producción inmobiliaria de renovación en el barrio Las Heras en la última década, es posible establecer lo siguiente. La producción inmobiliaria de renovación, principalmente entre los años 2010 y 2013, se ha focalizado en los alrededores de la plaza Las Heras, testimonio de la calidad urbana y de los espacios públicos del barrio Las Heras.

El barrio Las Heras estaba experimentando incipientes procesos de gentrificación previo al terremoto de 2010 (Rasse y Letelier, 2013). Al menos en términos de producción de vivienda nueva orientada a grupos de ingresos medios y medio-altos, se observa entre 2007 y 2010 un lento proceso de inyección de capital fijo en mercado inmobiliario, con una escala de construcción muy menor, principalmente, pequeños condominios de vivienda. Sin embargo, el desplazamiento de población de bajos ingresos, como dimensión fundamental de la gentrificación, estaba aún invisibilizado.

Posterior al terremoto de 2010 se produce una vertiginosa aceleración de la producción inmobiliaria en el barrio Las Heras, específicamente entre los años 2010 y 2013, período en el que se intensifica la construcción de edificios de departamentos de altura media y la construcción de viviendas por sobre las 2.000 UF promedio, ofertas exclusionarias de vivienda para, al menos, los dos primeros quintiles de vulnerabilidad. Este período (2010-2013) coincide con la construcción de los conjuntos de vivienda social en el marco del Plan de Reconstrucción de Talca, por lo tanto, coincide con los procesos de desplazamiento de población de bajos ingresos desde el barrio Las Heras mediante subsidios de reconstrucción CNT (Cárdenas y Suazo, 2017). Esta exclusión de las clases populares del mercado formal de vivienda – sumado a la política subsidiaria del Estado (Inzulza y Cárdenas, 2017) – ha desencadenado procesos de desplazamiento de población hacia las periferias, dando cuenta del proceso de gentrificación.

En este sentido, se afirma que entre los años 2010 y 2013 el barrio Las Heras experimentó con mayor elocuencia un proceso de gentrificación, donde tanto la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario orientado a grupos de ingresos medios y medio-altos, como el desplazamiento de población de bajos ingresos hacia la periferia de la ciudad, se produjo de forma simultánea.

Tal como menciona López (2013), los procesos de desplazamiento y reinversión de capital experimentados en procesos de gentrificación no tienen por qué coincidir en un espacio temporal, sino que pueden producirse de forma extendida en el tiempo. Sin embargo, considerando la escasa producción inmobiliaria generada entre 2013 y 2016, esta precisión permite visibilizar el proceso de gentrificación del barrio Las Heras en los primeros años posteriores al terremoto de 2010.

La destrucción producida por el desastre genera una condición de deterioro que, como han evidenciado algunos autores, es una condición funcional a los procesos de gentrificación (Smith, 1979; Clark, 2005; López, 2013). Desde la lógica del *rent gap* y en contextos regulares, el deterioro genera bajas progresivas en la

renta capitalizada de suelo, vale decir, del suelo en sus condiciones actuales, incrementando la brecha de renta, generalmente, en un período relativamente extendido de tiempo.

Sin embargo, no hay en el desastre un efecto mecánico, natural o automático que genere condiciones idóneas para el desencadenamiento de procesos de gentrificación. Más bien, responden a la acción de un Estado ‘pro-empresarial’ (Harvey, 2007; López *et al.*, 2012), quien ante la urgencia de dar respuesta oportuna a los damnificados del terremoto, permite – mediante la implementación de diversas políticas públicas – el despliegue de agentes inmobiliarios en el territorio. En otras palabras, no porque el terremoto dañe las viviendas los precios de suelo van a – necesariamente – disminuir. Más bien, la lógica de funcionamiento está vinculada al actuar acelerado y la capacidad de negociación de empresas inmobiliarias para comprar terrenos a bajos precios, aprovechando la situación de vulnerabilidad de los afectados y a las condiciones favorables para el mercado presentadas por el Estado en sus diversos niveles.

El efecto del terremoto del 27F de 2010 fue agudizar la situación de vulnerabilidad de los hogares pobres afectados que tenían la urgencia de reconstruir sus viviendas, situando a las empresas inmobiliarias en una posición favorable para negociar la compra de terrenos a bajo precio. Dado que el barrio Las Heras no experimentó una baja generalizada del precio de suelo sostenida en el tiempo, la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario no tuvo grandes volúmenes de producción, pero sí bastante intensidad en un período acotado de tiempo, específicamente, en los primeros tres años posteriores al terremoto.

En definitiva, las inmobiliarias capitalizaron la situación de shock generada por el desastre (Klein, 2007), lo que implica, necesariamente, un actuar acelerado. Una vez pasada la coyuntura del shock, la inversión ya no se hace tan rentable o, al menos, no permite capturar la mayor brecha de renta por disminución de la renta capitalizada o incremento de la renta potencial, estancándose la producción inmobiliaria en el barrio.

En definitiva, se sostiene que – en un contexto de neoliberalismo urbano – la ocurrencia del desastre generó condiciones propicias para la ampliación del *rent-gap* y, en consecuencia, de los procesos de gentrificación. Esta aceleración está dada por dos situaciones complementarias. Por una parte, los efectos propios del terremoto como el deterioro del entorno construido, lo que sumado a la situación de trauma generalizado en la población ubicaría a los agentes inmobiliarios en una situación favorable para negociar, hostigar, o presionar a los vecinos de la venta de sus terrenos (disminución de la renta capitalizada). Por otra parte, la presencia de un Plan Regulador Comunal permisivo en términos de constructibilidad, densidad y altura de edificación que permitía el incremento de la renta potencial, además de subsidios de Densificación Urbana orientados a la renovación inmobiliaria.

En este sentido, tras el terremoto se produjo un incremento de la brecha de renta dado, principalmente, por la disminución de la renta capitalizada y un aprovechamiento de la renta potencial. Si bien por ahora esto constituye una hipótesis, ya que no se han hecho cálculos numéricos de brecha de renta, la teoría del *rent gap* parece un lente analítico útil para interpretar y explicar los procesos de transformación barrial de Talca tras el terremoto de 2010.

A diez años del terremoto, el barrio Las Heras se define entre el deterioro y la renovación urbana. Siguiendo a López (2017), la coexistencia de deterioro y renovación es una paradoja funcional a los procesos de gentrificación, debido al rol que cumplen las fases previas de deterioro urbano a los procesos de reinversión de capital. En consecuencia, de no existir nuevos incentivos por parte del Estado para atraer inversión inmobiliaria a los barrios del centro histórico de Talca, como fue el subsidio de Densificación Urbana ofrecido tras el terremoto, difícilmente la inversión privada “vuelva” al centro en los próximos años, pues no existen por ahora condiciones de inversión suficientemente atractivas para los promotores inmobiliarios como las que existieron en los primeros años posteriores al terremoto.

De acuerdo con ello, el mercado inmobiliario estaría operando de manera menos visible, mediante la compra de suelo urbano y su mantención en “engorda”, a la espera de escenarios favorables para la capitalización de la renta futura potencial, como es el caso de algunos sitios eriazos del barrio Las Heras.

Finalmente, la relevancia del mercado inmobiliario en procesos de reconstrucción, como componente fundamental de la gentrificación, radica en la creciente y acelerada exclusión de clases populares de la oferta formal de vivienda en áreas centrales y pericentrales de ciudades como Talca, afectadas por desastres socio-naturales. De este modo, se continúa la tendencia de expulsar la vivienda social hacia la periferia de la ciudad (Rodríguez y Sugranyes, 2004), condenando a población de bajos ingresos que durante décadas logró habitar el centro de Talca hacia zonas de relegación urbana, mientras que las áreas centrales concentran la producción de viviendas para clases superiores.

Independientemente del futuro del barrio Las Heras, es evidente que el barrio experimentó en los primeros años posteriores al terremoto un claro proceso de gentrificación, donde la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario, el desplazamiento de población de bajos ingresos, el arribo de grupos de ingresos superiores, el aumento en los valores de suelo y las transformaciones del paisaje urbano, se conjugaron, con distintos niveles de intensidad, en un solo lugar.

CONCLUSIONES

En el proceso de reconstrucción de la ciudad de Talca el capital se ha hecho presente únicamente en períodos de tiempo y localizaciones que han representado algún grado de rentabilidad económica. Una intervención selectiva no solo de los espacios urbanos de inversión, sino que también de los tiempos en los que aquella inversión se materializa.

Los procesos de reconstrucción post-desastre inscritos en un marco de ‘empresarialismo urbano’ (Harvey, 2007) han sentado las bases idóneas para la aceleración de transformaciones urbanas que

habría sido más lentas y complejas de producir en contextos regulares, tales como los procesos de gentrificación. En este sentido, la reconstrucción sustentable de espacios urbanos afectados por desastres socio-naturales no se logra entregando los procesos de reconstrucción a empresas privadas, por más que estas tengan capacidad de respuesta más rápida (o *acelerada*) que otras instituciones. Estas actuarán en *territorios y en temporalidades* que les signifiquen un cierto grado de rentabilidad económica, lo que implica intrínsecamente un actuar selectivo en el territorio y excluyente frente a los habitantes más empobrecidos de la sociedad, tal como ha ocurrido con la producción de una oferta exclusionaria de vivienda en el barrio Las Heras.

Finalmente, el escenario post-terremoto parece estar más asociado a acciones de especulación y aprovechamiento inmobiliario que a procesos de reconstrucción con criterios de justicia social. En este contexto, gentrificación y reconstrucción serían procesos de reestructuración socio-espacial estrechamente relacionados. Ello debido, principalmente, al rol del desastre socio-natural como catalizador o acelerador del deterioro urbano (Rasse y Letelier, 2013), que, acompañado de un marco normativo favorable para el desarrollo inmobiliario, constituyen elementos fundamentales para el desencadenamiento de la gentrificación. Aunque la teoría del *rent gap* emerge en un contexto histórico y geográfico particular, resulta una teoría útil para la explicación de la gentrificación en contextos latinoamericanos contemporáneos, en tanto aborda el carácter estructural de la gentrificación, más allá de cuestiones meramente anecdóticas (López, 2016).

En este sentido, el abordaje desde la Economía Política Urbana nos permite visibilizar los aspectos políticamente más conflictivos de los procesos de gentrificación, entre ellos: renovación urbana excluyente, desplazamiento directo o indirecto de población de bajos ingresos, desarrollo urbano desigual, procesos premeditados de inversión y desinversión de capital en determinados territorios por parte de agentes económicos y financieros, procesos de especulación de suelo, sobre-ganancias de empresas inmobiliarias

privadas por re-desarrollos o el rol de la normativa urbana local y política pública de vivienda.

En países como Chile, constantemente afectados por desastres socio-naturales y regidos bajo un modelo neoliberal profundamente arraigado en la sociedad, la ocurrencia de catástrofes se torna un factor fundamental en las transformaciones urbanas y en la configuración socioespacial de sus ciudades. En definitiva, resulta urgente atender a los procesos de destrucción y reconstrucción asociados a los desastres socio-naturales, pues por puntuales que parezcan los hechos, cumplen un rol determinante en el desarrollo urbano futuro de los territorios afectados.

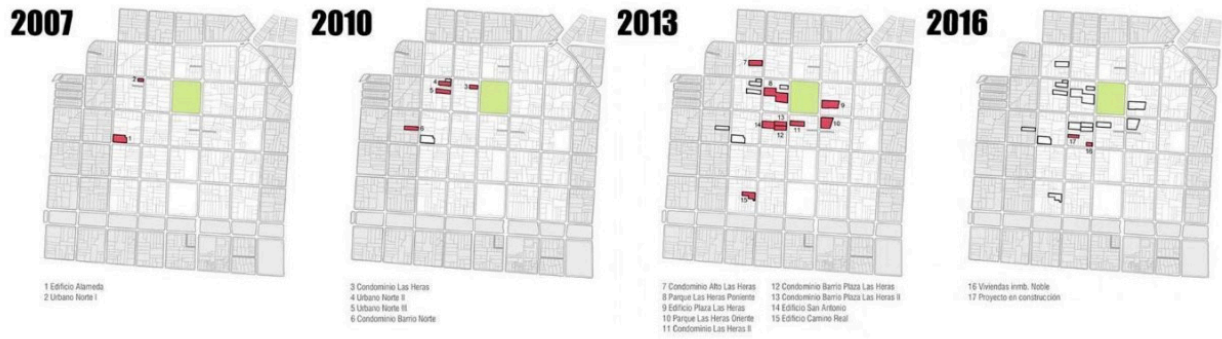
BIBLIOGRAFÍA

- Boyco, P., Valdivieso, M. y Letelier, F. (2015). Familias desplazadas del centro histórico a la periferia de Talca. En A. Rodríguez, P. Rodríguez y A. Sugranyes (Eds.), *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile* (pp.95-110). Santiago, Chile: Ediciones SUR.
- Campos, L., Suazo, V. y Cárdenas, A. (2018). Aceleración, desplazamiento, relegación. Aportes para comprender el capitalismo chileno posdesastre. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 45-52.
- Cárdenas, A. y Suazo, V. (2017). Desplazamiento subsidiario del 27F: el derecho a permanecer en el centro de la ciudad. En F. Encinas, A. Wechsler, W. Bustamante, F. Díaz (eds.) *Intersecciones 2016. II Congreso Interdisciplinario de Investigación en Arquitectura, Diseño, Ciudad y Territorio* (pp.24-37). Santiago, Chile: ARQ.
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10 (22), 19-44.
- Clark, Erick. (2005). The order and simplicity of gentrification - a political challenge. In: R. Atkinson & G. Bridge. *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism* (256-264). Oxon: Routledge.
- Contreras, Y. y Beltrán, M. (2015). Reconstruir con capacidad de resiliencia: El casco histórico de la ciudad de Constitución y el sitio del desastre del terremoto y tsunami del 27 de febrero 2010. *Revista INVI*, 30(83), 79-115.
- Davis, M. (2005). Gentrifying Disaster. *Mother Jones Magazine*. Disponible en: <http://www.motherjones.com/politics/2005/10/gentrifying-disaster>
- Delgadillo, V. (2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. *Working Paper Series Contested Cities*. Disponible en: <http://contested-cities.net/working-papers/2015/desafios-para-el-estudio-de-desplazamientos-sociales-en-los-procesos-degentrificacion/>
- González, S. y Hodkinson, S. (2014). Gentrificación como política pública en una ciudad provincial: El caso de la ciudad de Leeds en el Reino Unido. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 93-109.
- Harvey, D. (2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En D. Harvey, *Espacios del capital*. Hacia una geografía crítica (pp.366-390). Madrid, España: Akal.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 30 (91), 29-52.
- Inzulza, J. y Cárdenas, A. (2017). Desplazamiento subsidiario: efectos de gentrificación contemporánea en barrios céntricos en reconstrucción post-terremoto. El caso de Talca, Chile. *Cuadernos Geográficos*, 56(3), 268-291
- Inzulza, J. y Díaz, I. (2016). Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudio de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile). *Revista de geografía Norte Grande*, (64), 109-128.
- Inzulza, J. (2014). La recuperación del diseño cívico como reconstrucción de lo local en la ciudad intermedia: el caso de Talca, Chile. *Revista AUS*, (15), 4-8.
- Janoschka, M., Sequera, J., Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 7-40.

- Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina – una perspectiva comparativista. En J. Michelini (Eds.), *Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Madrid: Catarata.
- Klein, Naomi. (2007). *Doctrina del shock: el auge del capitalismo del desastre*. Barcelona: Paidós.
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Nueva York y Londres: Routledge.
- Letelier, F. y Boyco, P. (2011). *Talca pos-terremoto: una ciudad en disputa. Modelo de Reconstrucción, Mercado Inmobiliario y Ciudadanía*. Santiago: Ediciones SUR.
- López, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.
- López, E. (2016). Acerca de una gentrificación “planetaria”, políticamente útil. *Revista INVI*, 31(88), 217-240.
- López, E., Gasic, I., Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, (28), 195-240.
- Miranda, P. (2016). Fragmentación de la forma urbana: el vacío urbano en los barrios históricos de Talca post-terremoto 2010. El caso del barrio norte Las Heras. Seminario de investigación inédito. Licenciatura en arquitectura. Universidad de Chile, Santiago.
- Olivera, P. y Delgadillo, V. (2014). Políticas empresariales en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 111-133.
- Pulgar, C. (2013). 27F ¿La reconstrucción como ejercicio de derechos u oportunidad para el lucro? *El Mostrador*. Disponible en: www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2013/02/27/27f-la-reconstruccioncomo-ejercicio-de-derechos-u-oportunidad-para-el-lucro/
- Ramírez, Pedro. (2010, 27 de abril). Nuevo terremoto en Talca: El desembarco del grupo Hurtado Vicuña y la presión inmobiliaria que amenaza a los damnificados. *CIPER*. Recuperado de <http://ciperchile.cl/2010/04/27/nuevo-terremoto-en-talca-el-desembarco-del-grupo-hurtado-vicuna-y-la-presion-inmobiliaria-que-amenaza-a-los-damnificados/>
- Rasse, A. y Letelier, F. (2013). El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca: fotografía a dos años de la catástrofe. *Revista INVI*, 28(77), 139-164.
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los “con techo”. *EURE*, 30 (91), 53-65.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto ‘gentrificación’. La mirada anglosajona. *Biblio 3W*, 20(1.127).
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action*, 13 (2), 292-312.
- Smith, Neil. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Smith, Neil. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación* (Verónica Hendel trad.). Madrid, España: Traficantes de Sueños. Obra original publicada en 1996.
- Temkin, K. & Rohe, W. (1996). Neighborhood Change and Urban Policy. *Journal of Planning Education and Research*, 15(3), 159-170.
- Theodore, N., Peck, J., Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, (66), 1-11.
- Van Beckhoven, E., Bolt, G., Van Kempen, R. (junio de 2005). *Theories of neighbourhood change and neighbourhood decline: Their significance for post-WWII large housing estates*. Ponencia presentada en la ENHR-conference “Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow’s Cities”, Reykjavik, Islandia.

Figura N°3:

Producción inmobiliaria en el barrio Las Heras
(período 2007-2016)



Fuente: elaboración propia