

GENTRIFICACIÓN Y RESISTENCIA EN LAS CIUDADES
LATINOAMERICANAS
EL EJEMPLO DE SANTIAGO DE CHILE

Antoine Casgrain*
Michael Janoschka**

RESUMEN. Este artículo discute las modalidades mediante las cuales es posible aplicar el término “gentrificación” en las ciudades latinoamericanas. Para ello, se defiende en primer lugar la necesidad de disociar el término, en un ejercicio crítico, de los debates tradicionales del mundo anglosajón de los cuales procede. A raíz de ese proceso dialéctico, se propone su aplicación en dos dimensiones para las cuales parece tener una especial relevancia: la gentrificación liderada por los agentes inmobiliarios así como la interrelación entre gentrificación y las múltiples luchas vecinales. Son las dos vertientes que se estiman como apropiadas para evidenciar las consecuencias ocultas de las políticas urbanas contemporáneas y re-politizar los estudios urbanos desde un horizonte que se relaciona con las reivindicaciones ciudadanas. Esta reflexión crítica nos lleva a una propuesta conceptual ejemplificada mediante el caso de la ciudad de Santiago de Chile, paradigmático para algunas de las políticas urbanas neoliberales que provocan la gentrificación.¹

PALABRAS CLAVE. Gentrificación, teoría urbana crítica, mercado inmobiliario, resistencia, Santiago de Chile.

* Antoine Casgrain, candidato al doctorado en arquitectura y estudios urbanos de la Universidad Católica de Chile, becario doctoral de la Conicyt (Chile). Correo electrónico: acasgrain@uc.cl

** Michael Janoschka, profesor e investigador “Ramón y Cajal” en el Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales de la Universidad Autónoma de Madrid. Correo electrónico: michael.janoschka@uam.es; más información: www.michael-janoschka.de

¹ La elaboración del texto se desarrolla en el marco del proyecto de investigación “CONTESTED_CITIES – Contested Spatialities of Urban Neoliberalism: Dialogues between

LA GENTRIFICACIÓN: ¿TEORÍA IMPORTADA O REALIDAD EMERGENTE?

Diferentes académicos provenientes del mundo anglosajón han afirmado recientemente que la gentrificación se ha transformado en un fenómeno global (Smith, 2002; Atkinson y Bridge, 2005; Lees *et al.*, 2008; Porter y Shaw, 2008). Sin embargo, el número de estudios empíricos que han hecho eco de esas afirmaciones, contribuyendo a caracterizar las variadas “geografías de la gentrificación” (Lees, 2012) es todavía reducido (Harris, 2008; Visser y Kotze, 2008; Ghertner, 2011). De todas formas, los emergentes debates tienen en común que comienzan a demostrar que la adaptación del término gentrificación no puede ser lineal, sino que es necesario tener en cuenta las especificidades locales, regionales y nacionales que determinan cómo se desarrollan los procesos de gentrificación en lugares con condiciones sociales, políticas y económicas que varían marcadamente respecto de los países anglosajones y europeos (Janoschka *et al.*, 2013).

Esta idea preliminar manifiesta desde ya algunas de las dificultades y problemáticas que ocurren cuando un concepto desarrollado en otras geografías y en diferentes contextos se intenta adaptar y trasladar a las realidades urbanas en América Latina. Sin embargo es posible observar que la utilización del propio término gentrificación se difunde rápidamente para identificar algunos de los múltiples procesos de transformación urbana, desde la renovación de las áreas centrales (Jones y Varley, 1999; Delgadillo, 2008) a la producción de urbanizaciones privadas para las clases pudientes, ubicados muchas veces en una

Emerging Spaces of Citizenship in Europe and Latin America”, financiado por la Comisión Europea (Grant Agreement: PIRSES-GA-2012-318944). Agradecemos los debates del seminario *Towards an Emerging Geography of Gentrification*, celebrado en Santiago de Chile en abril de 2012, así como los recorridos por diferentes zonas de Santiago de Chile con Rodrigo Hidalgo Dattwyler y Ernesto López Morales y los comentarios críticos a versiones anteriores que recibimos por Ivo Gasic y Eva Veloso. Adicionalmente, el texto se nutre de conversaciones con activistas del Movimiento de Pobladores en Lucha y las visitas a distintos “espacios de ciudadanía” que, a veces de forma disputada, se están creando actualmente en Santiago de Chile. Una versión preliminar ha sido publicada en internet como documento de estudio de Poblar, corporación educativa del Movimiento de Pobladores en Lucha.

periferia ocupada por las clases populares (Janoschka y Glasze, 2003; Álvarez-Rivadulla, 2007).

En este sentido es posible afirmar que la reciente literatura sobre la gentrificación en América Latina adapta un concepto foráneo a su contexto, entregando nuevos sentidos a un término ya cargado de sentidos y de problemas metodológicos (Atkinson, 2003; Clark, 2005). Esto es particularmente el caso en la literatura sobre la “gentrificación” en Santiago de Chile, que muestra una multiplicidad de interpretaciones, muchas veces contradictorias, de lo que se entiende por gentrificación. Para aclarar la noción cabe señalar, en primer lugar, que desde su aparición —hace casi medio siglo— el término “gentrificación” ha sido uno de los más polémicos de los estudios sobre la ciudad. La disputa viene tanto de la manera de caracterizar el proceso, y de definir con claridad sus consecuencias, como de la toma de una postura normativa frente al fenómeno. No obstante, es importante recordar que muchos de los conceptos utilizados en el seno de los estudios urbanos suelen ser mecanismos elementales para brindar legitimidad al conjunto de las políticas neoliberales (Janoschka, 2011). Para dar algunos ejemplos, diferentes términos como la rehabilitación urbana, la revitalización urbana o la renovación urbana esconden, detrás de un discurso eufemístico, la creciente mercantilización de las ciudades y la perpetuación de las diferencias sociales a escala territorial.

En lugar de pensar las políticas urbanas a través de ese repertorio hegemónico, este artículo propone una emancipación terminológica que sirva a la vez para re-politizar los estudios urbanos y teorizar un aspecto clave para entender las contiendas en la ciudad neoliberal, las reivindicaciones vecinales. Para lograr ese propósito, la adaptación del término gentrificación para los debates sobre las recientes políticas urbanas en América Latina en general y en Santiago de Chile en particular es un paso crucial. La gentrificación es un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo. Además, la gentrificación reproduce la desigualdad entre clases a nivel urbano y de barrio. Se puede considerar un mecanismo cada vez más intenso

y central, propio de la época contemporánea de capitalismo tardío y globalizado que centra sus esfuerzos en cimentar la dominación de las clases pudientes sobre los procesos de reproducción de la vida social.

A partir de esa caracterización inicial, se defiende que la gentrificación parece uno de los términos más hábiles y combativos para analizar los mecanismos estructurales que producen la exclusión socio-espacial en la ciudad neoliberal. Para defender ese argumento, iremos efectuando tres pasos. Primero, recapitulamos las relaciones entre capital, Estado y las políticas urbanas neoliberales, con el fin de caracterizar las fuerzas dominantes que se hallan detrás de los procesos de gentrificación. En un segundo paso, iremos enlazando algunos debates teóricos para profundizar lo que se podría entender por gentrificación y cómo adaptar ese término para los estudios urbanos críticos en América Latina. A continuación, se irá desarrollando una lectura crítica de la literatura científica sobre gentrificación en Santiago de Chile. Finalmente, desde la experiencia de la resistencia vecinal en Santiago de Chile, discutiremos cómo y con qué matices se puede aplicar el término para teorizar las reivindicaciones vecinales, a la vez que se procura la politización de los estudios urbanos.

LAS RELACIONES HEGEMÓNICAS ENTRE ESTADO Y CAPITAL Y EL CONCEPTO DE GENTRIFICACIÓN

El neoliberalismo y la globalización son dos caras de una reestructuración económica que ha introducido enormes cambios en las condiciones generales de la política urbana y en los modos de imaginar, percibir, diseñar y gestionar las ciudades. Desde que se hicieran operativas las doctrinas neoliberales, la versión hegemónica de pensar y discutir las relaciones mutuas entre el Estado, el mercado y la sociedad civil ha padecido un giro importante. Siendo más bien un proceso dinámico que una condición final, el neoliberalismo representa la abolición de lo “societal”, es decir que independiza los actores de todas las restricciones culturales, sociales y políticas a la lógica del intercambio mercantil. El proceso neoliberal busca reorientar la práctica social desprendiéndola de formas de regulación colectivo-institucional para facilitar la adaptación

de los sujetos económicos atomizados a las exigencias del mercado y la maximización de la utilidad (Janoschka, 2011). Por ejemplo, es posible observar, en varios ámbitos, el traspaso de funciones de regulación del Estado y de la administración pública a agentes privados (Smith, 2002).

Muchos investigadores entienden que las expresiones locales del neoliberalismo en las ciudades son fundamentales para explicar sus consecuencias. En este sentido, Brenner *et al.* (2010) hablan de *las geografías variadas del neoliberalismo*. Eso es crucial si queremos interpretar la gentrificación, no como la repetición de lo ocurrido en los países anglosajones, sino como un proceso continuado de conquista del espacio urbano con causas similares, pero con formas variadas en todo el mundo. En otras palabras, las estructuras políticas, administrativas y sociales desempeñan un papel crucial en la metrópolis como escenario geográfico de la aplicación práctica de las políticas neoliberales que crean nuevas formas de gobernanza, transformando así la distribución del poder político, social y económico en la ciudad (Swyngedouw *et al.*, 2002). Siguiendo a Harvey (2008), la implementación de las políticas neoliberales urbanas tiene como objetivo restablecer el control de clase, introduciendo extensivos procesos de *acumulación por desposesión*. A nivel de barrio, tal desposesión, así como la consolidación de las desigualdades de clase, a menudo se materializan en procesos de gentrificación.

Para integrar en esa perspectiva el término “gentrificación”, en primer lugar sería necesario disociarlo de su contenido original cuando fue acuñado por Ruth Glass para describir la expulsión de los arrendatarios de clase obrera de los barrios históricos de Londres en favor de habitantes de clase media. Cuando nos referimos hoy a la gentrificación es imprescindible tomar en cuenta las mencionadas transformaciones que se han sucedido en la política, la ciencia y la sociedad desde entonces. Tal y como plantea Harvey (2008), entendemos que la gentrificación es más que la explotación de una renta de monopolio por parte de inversores y especuladores, ya que también comprende una serie de capitales culturales, relacionales y simbólicos que condicionan la eficacia de este tipo de procesos. En este sentido, y siguiendo las afirmaciones de Lees *et al.* (2008), la investigación de la gentrificación debe ser lo suficientemente flexible en sus múltiples

perspectivas, para poder reflejar de manera transversal las mutaciones que acontecen en las ciudades del siglo XXI. Esta suposición es de especial importancia si tenemos en cuenta que el término gentrificación es clave para contrarrestar los discursos de la política urbana en los debates científicos en América Latina, ya que las diferentes geografías y políticas de gentrificación de las ciudades latinoamericanas requieren enfoques alternativos que incluyan una diferente puesta en práctica del término en y para la reflexión crítica de las políticas urbanas. Siguiendo a los autores anteriormente mencionados, sugerimos hablar de gentrificación cuando las siguientes cuatro condiciones se cumplen:

1. la reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes;
2. la llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes;
3. cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión;
4. el desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran.

Para relacionar esos aspectos con las políticas urbanas de corte neoliberal, podemos afirmar que la gentrificación es una de las facetas espaciales más características del neoliberalismo urbano impuesto en las ciudades. Sin embargo, la gentrificación es más que la colonización de casas patrimoniales por residentes poseedores de capitales culturales y económicos altos. Con Janoschka *et al.* (2013), podemos diferenciar algunos discursos en relación con la gentrificación en el mundo anglosajón que dan lugar a interpretar igualmente los recientes procesos de gentrificación observados en América Latina. Por ejemplo, la *gentrificación de nueva construcción* que ocurre en la refacción de áreas industriales abandonadas o la construcción en altura en terrenos baldíos de barrios existentes. Los diferentes procesos que se esconden en términos como la *reurbanización* suelen ocasionar desplazamiento indirecto en áreas adyacentes, y muy pocos proyectos contemplan la

inserción de viviendas asequibles para los habitantes preexistentes. Otro proceso de exclusión es la *gentrificación simbólica a través de las actividades turísticas y culturales*, destacando así la transformación de un barrio como enclave de consumo exclusivo y de producción cultural, en desmedro de la actividad residencial y los servicios de primera necesidad. Finalmente, el debate sobre la gentrificación no puede obviar las *políticas neoliberales de la gentrificación*. En todos estos procesos, el Estado no sólo organiza activamente la desposesión de las familias de menores ingresos, sino que también lleva a cabo una poderosa estrategia discursiva que legitime su propia acción como parte de una ideología revanchista diseñada para que las clases medias vuelvan a tomar el centro de la ciudad. Refiriéndose a esto, Lees (2008) recuerda que el discurso público se preocupa mucho de los términos aplicados en la política urbana, utilizando términos como *la revitalización* o *la regeneración*, ante los cuales es más difícil ponerse en contra.

GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS: UNA APROXIMACIÓN

En los párrafos anteriores hemos hecho énfasis que durante la aplicación de un concepto como la gentrificación en un contexto social, político y económico diferente como América Latina, es preciso (i) desarrollar un análisis comparativo de las especificidades y de las variaciones que lo pone en relación con el mundo anglosajón, con el fin de (ii) llenarlo de nuevos y diferenciados contenidos. Siguiendo la caracterización propuesta por Janoschka *et al.* (2013) queremos aquí proponer cuatro aspectos que demuestran lo esencialmente diferente y específico que es la gentrificación en las ciudades latinoamericanas.

En primer lugar, las zonas urbanas de América Latina contribuyen a la discusión de interesantes perspectivas en *las nuevas geografías de la gentrificación* basadas en la creación de nuevos mercados inmobiliarios (Janoschka *et al.*, 2013). En este sentido, Álvarez-Rivadulla (2007) reúne las geografías de la fragmentación, de la privatización y de la proliferación de las urbanizaciones cerradas bajo el discurso de la gentrificación. La propagación de urbanizaciones cerradas en la periferia metropolitana ha sido ampliamente reconocida como una

de las principales características de la inserción de las metrópolis de América Latina en un modelo de producción globalizada del espacio urbano (Janoschka, 2002). Basado en un estudio en Montevideo, Álvarez-Rivadulla identifica además las significativas trayectorias de clase entre los colonos suburbanos y las articula con los procesos de gentrificación. Con relación a este argumento, es necesario destacar que los procesos de urbanización suburbana en los países de América Latina exponen un conflicto de clase mucho más agudo del observado en Europa y América del Norte. Las múltiples formas de invasión de terrenos y autoconstrucción, en general fuera o al margen de las normativas del Estado, han sido una fuerza esencial de producción del espacio desde la explosión urbana en la mitad del siglo XX. Hoy, muchas zonas de autoconstrucción se han consolidado e integrado al tejido metropolitano, beneficiándose de un mejor acceso a servicios urbanos. Las políticas urbanas neoliberales, cuyo pilar es la consolidación del régimen de la propiedad privada, incluyen una creciente restricción o, directamente, el desmantelamiento de los asentamientos de viviendas de autoconstrucción en terrenos obtenidos ilegal o informalmente. En Chile, la dictadura militar impuso las reformas de liberalización del suelo y el sistema de subsidios habitacionales al mercado al mismo tiempo que la prohibición estricta de las “tomas de terreno” y las erradicaciones de los campamentos en las zonas de mayor valor del suelo (Hidalgo, 2004; CED, 1990). En consecuencia, podemos observar que las urbanizaciones cerradas y la restricción hacia la irregularidad urbanística pueden considerarse como dos caras de la misma medalla que es la gentrificación. Incluso cuando se aplica la política neoliberal alternativa, la regularización de los títulos de propiedad, las promesas de prosperidad rara vez se cumplen. La formalidad de la tenencia por sí sola no hace florecer el mercado formal ni tampoco aumenta el acceso al crédito formal, y cuando es el caso, los que hacen dinero con el mercado de propiedades provienen mayormente de las clases medias (Gilbert, 2002).

En segundo lugar, cabe destacar la gentrificación en América Latina mediante las diferentes formas de *gentrificación simbólica*, conectada con políticas neoliberales que se aplican para restaurar el patrimonio arquitectónico de los centros urbanos para los turistas, las elites locales

y la creciente clase media (Janoschka *et al.*, 2013). En muchos casos, tales políticas se desarrollan a través de la implementación de un modelo de gobernanza en estrecha cooperación con las oficinas de Patrimonio Mundial de la UNESCO. Una de las principales consecuencias de estos procesos se refiere a la expulsión de los vendedores ambulantes, y así preparar los paisajes urbanos centrales para su posterior gentrificación. Ese desplazamiento de los comerciantes —muchos de ellos de una composición racial y étnica diferente de las clases medias y altas— presenta una serie de poderosos símbolos que escenifican la gentrificación, teniendo en cuenta que son las clases bajas, los comerciantes, los que se ven desplazados de las calles del centro de la ciudad en favor de un sector turístico en crecimiento. A diferencia de los documentos políticos oficiales, diferentes investigaciones demuestran que los programas de “rescate” (como en la ciudad de México) preparan simultáneamente la exclusión y la expulsión de las clases más pobres que se habían apropiado del centro de la ciudad. El rico patrimonio arquitectónico se toma como un pretexto para atraer a las elites locales y de clase media de vuelta al centro histórico de la ciudad (Hiernaux, 2006).

En tercer lugar, los argumentos anteriores preparan el terreno para otra cuestión relevante e innovadora en la investigación sobre gentrificación: más allá de las reformas neoliberales a nivel nacional y macroeconómico, ¿cómo las *políticas de gentrificación* (Janoschka *et al.*, 2013) se aplican y se adoptan en los entornos sociales, urbanos, políticos y administrativos a nivel local? La implementación de las primeras es generalmente más conocido: la ola de privatización, la apertura a la inversión extranjera, la liberalización monetaria y la desregulación del suelo urbano. Las segundas son menos conocidas y variadas porque dependen del contexto histórico y geográfico local. Pero muchas veces se tratan de los dispositivos políticos y normativos que favorecen concretamente la creación de la máxima brecha de renta y su apropiación por los agentes inmobiliarios que controlan la tecnología, el suelo y el capital. Al respecto, López-Morales (2011) se refiere a la situación de las semi-periferias en Santiago de Chile, observando cómo los instrumentos específicos de planificación neoliberal y la liberalización de la construcción proporcionan una creciente acumulación de la renta

del suelo capitalizada por un pequeño grupo de grandes inversores. Concluye que las administraciones comunales, que son responsables del ordenamiento territorial, carecen de recursos humanos y financieros para enfrentarse a los agentes privados. Otra idea innovadora es la de la “ciudad emprendedora neoliberal” (Crossa, 2009), que se expresa, entre otros, en la gentrificación neoliberal del centro histórico de la ciudad de México, con un patrimonio simbólicamente relevante de la arquitectura colonial y pre-colonial. En un intento de mejorar el atractivo para la recolonización de los centros urbanos para usos residenciales, nuevas urbanizaciones surgen detrás de las fachadas de los edificios coloniales y del siglo XIX. Sometidos a transformaciones similares, las principales ciudades brasileñas, como Río de Janeiro, São Paulo, Recife y Salvador ven como procesos de “normalización” de la calle mediante la disciplina, el castigo y la eliminación de los vendedores ambulantes. Finalmente, en varias ciudades destacan luchas innovadoras en contra de los procesos actuales de reurbanización capitalista que aparentan una *resistencia a la gentrificación* (Janoschka *et al.*, 2013). Una de esas es la reivindicación del “*derecho a la ciudad*”, en el que las demandas colectivas piden una rearticulación de las relaciones capitalistas en el tejido urbano. Tal reapropiación de la ciudad debería revertir los procesos de gentrificación en curso, a través de lo que Leite (2010) llama “*antinobrecimiento*”, un término que podría traducirse como contra-gentrificación o de-gentrificación. De esta manera, nos recuerda que las actuales corrientes políticas así como las protestas podrían desacelerar la gentrificación en América Latina a través de nuevos enfoques y experiencias populares. Por ejemplo, en la ciudad de México, las inversiones del grupo de Carlos Slim en la recuperación de inmuebles del Centro Histórico, mencionadas en el párrafo anterior, se hicieron en paralelo con la expropiación de otros edificios para la construcción de 3 364 viviendas sociales entre 2003 y 2006 (Delgadillo, 2008). Pese a los fallos que estos programas de vivienda tienen, ayudaron a fortalecer las organizaciones vecinales en el terreno y la permanencia de familias pobres en el Centro (Díaz, 2012). Lo último nos obliga a pensar la gentrificación como un proceso muchas veces inconcluso en una ciudad en constante disputa. En Santiago de Chile, en cambio, no se registra una acción habitacional pública

que compense la lógica especulativa de los suelos. Sin embargo, veremos en la siguiente sección que los conflictos locales sobre los planes reguladores han mostrado una lucha aguda entre gobernantes locales favorables a la gentrificación y movimientos ciudadanos que la temen. Analizar la resistencia a la gentrificación nos permite evaluar los procesos urbanos desde la dinámica de la praxis, opuesta a la observación estática de fenómenos externos. En este sentido, se pueden matizar algunos de nuestros propios análisis sobre el curso de la gentrificación, lo cual si bien es un correlato de la urbanización neoliberal, no es automático ni ineludible.

BOOM INMOBILIARIO Y GENTRIFICACIÓN EN SANTIAGO DE CHILE

Analizar la gentrificación en Chile es de particular interés porque ese país es el modelo paradigmático de la aplicación de los preceptos neoliberales tanto en el ámbito económico como en las políticas sociales. A nivel urbano, los cambios de los últimos veinte años se caracterizaron por un nuevo patrón de urbanización ligado a la nueva arquitectura productiva, descentralizada y reticular (De Mattos, 2010). Este patrón urbano es dependiente de las decisiones de inversión de los grandes grupos privados y particularmente de las estrategias de acumulación de las empresas inmobiliarias integradas con los fondos de los inversores institucionales (De Mattos, 2008). El alza vertiginosa del precio de los suelos en Santiago es un indicador de esta tendencia, el precio promedio de la oferta de terreno en el mercado se multiplicó de \$US 20.5 a \$US 300 entre 1983 y 2010 (Trivelli, 2010: 114). Estas cifras son un mero indicador de la expectativa de venta, no dice de las variaciones entre zonas de la ciudad, ni de quien aprovecha realmente las plusvalías. Sin embargo, demuestra que el mercado de suelo desregulado y la expansión de la ciudad no hicieron caer el precio de la tierra.

De todas formas, la brecha entre la renta capitalizada y la renta potencial, simbolizada por los precios altos, no se creó fácilmente. Las autoridades tuvieron que establecer mecanismos regulatorios y subsidiarios para dar prioridad al desarrollo inmobiliario masivo por encima de los usos alternativos. Un primer instrumento fue el

Plan de Repoblamiento de la comuna de Santiago iniciado en 1992. A continuación, la desregulación de los planes reguladores, en casi todas las comunas del centro y del pericentro, dejaron el paso libre a la construcción en altura (López *et al.*, 2012). Además, el gobierno central creó un subsidio a la renovación urbana (SRU, desde 1991) con el objetivo de propulsar el desarrollo de las áreas centrales de las ciudades chilenas. A través del sistema de subsidios habitacionales, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorga un financiamiento adicional si la vivienda comprada por el beneficiario se ubica en determinadas “zonas de renovación urbana”. El aumento absoluto de hogares en las áreas de renovación, caracterizados por ser hogares unipersonales o sin hijos, ha sido el principal impacto demográfico de este subsidio y de la renovación urbana en Chile.² El subsidio parece haber creado “nichos” de consumidores que eran marginados del mercado habitacional en el pasado, entre los cuales destacan los estudiantes universitarios, profesionales jóvenes de estratos medios, familias pequeñas con intereses culturales proclives a la imagen central moderna, trabajadores que valoran la conectividad del metro y trabajan en ventas o en el sector servicios de la nueva economía (Arriagada, 2007). Ciertamente el subsidio ha apoyado la demanda de estos sectores de la población para acceder a la vivienda en barrios con una favorable localización. A partir de ello, se produjo un cambio importante hacia la densificación residencial de las zonas consolidadas en la última década en Santiago. Mientras entre 1992 y 2002 sólo el 9% de las viviendas nuevas de Santiago se construyeron en las comunas interiores —dentro del anillo circunvalar Américo Vespucio— esa proporción creció a 38% en el periodo que va de 2002 al presente (Poduje, 2011). En otras palabras, se observa un movimiento inmobiliario residencial fragmentado en las antípodas de la ciudad: en el centro y en la lejana periferia, mientras que varias comunas intermedias se están despoblando.

A raíz de ello, la comuna central de Santiago está pasando por un proceso de transformación radical de su apariencia, paisaje y

² Entre 1992 y 2002, pese a la disminución de la población en la comuna central de Santiago, el número de hogares aumentó. Eso se debe a la caída del tamaño promedio del hogar que pasó de 3.5 a 2.6 personas (cálculos propios a partir de datos del Censo 2002).

composición social. Mientras las típicas casas de fachadas continuas y los históricos cités son demolidos, se consolida una nueva morfología de la comuna central diseñada por los negocios inmobiliarios: instalación de sedes de universidades privadas, nuevos barrios bohemios y erección rápida de grandes torres residenciales (Hidalgo, 2011). Las operaciones inmobiliarias agresivas han plagado el centro de torres de más de 20 plantas, algunos edificios llegan a 300 departamentos, sin consideración por las condiciones del entorno, y en desmedro del espacio público. Este proceso, cuyas características iremos detallando a continuación, será nombrado “gentrificación por los agentes inmobiliarios”.

LA GENTRIFICACIÓN POR LOS AGENTES INMOBILIARIOS

En el caso de Santiago de Chile es posible destacar que la gentrificación tiene y tuvo lugar en la medida que los gentrificadores no son exclusivamente los nuevos residentes, sino los agentes inmobiliarios que realizaron la ganancia de renta y el proceso expulsivo. Este proceso funciona mediante diferentes mecanismos.

En primer lugar, los barrios Italia y Bellavista, en la comuna de Providencia, vivieron un claro proceso de revitalización urbana ligado a la valorización de su patrimonio. En esos barrios, Schlack y Turnbull (2011) hablan de una “capitalización de lugares auténticos” para explicar la rápida conversión de antiguos barrios obreros y de artesanos en espacios comerciales de moda. Este proceso es el que más se parece a la gentrificación “clásica” o al *brownstoning* de Brooklyn, es decir la recuperación de esas casas de adobe y de ladrillos, la habilitación de antiguos patios de conventillos en patios de restaurantes *chics*. Pero la recuperación de las antiguas casas y talleres es sólo parte de un proceso más largo de desplazamiento de familias de menores recursos de la comuna de Providencia. En el barrio Italia, entre el censo 1992 y 2002, se observa un aumento de 720% del número de hogares identificados a ocupaciones de “profesionales y directivos” en el distrito censal correspondiente (Schlack y Turnbull, 2012). Si esta transformación de la composición social del barrio Italia quedó desapercibida, es

probable debido al hecho de que se trata del barrio “pobre” de una comuna tradicional de la elite chilena. Mientras los agentes comerciales han capitalizado sus negocios sobre la imagen de “autenticidad” o “patrimonio”, los agentes inmobiliarios han construido torres modernas, sin ningún respeto para el entorno, para albergar a los consumidores de los barrios “finos”. Frente a ese fenómeno, cabe señalar que muchos académicos tienden a limitar el uso de la palabra “gentrificación” a los escasos espacios donde la inversión de capital se tradujo en un reciclaje de los inmuebles tradicionales o una transformación refinada del paisaje, algo erróneo por su limitada adaptación y su recurso a una expresión de la gentrificación al estilo londinense o neoyorquino.

En segundo lugar, si la gentrificación de agentes inmobiliarios en Santiago no se asocia mayormente con el reciclaje arquitectónico, tampoco se asocia automáticamente con un “aburguesamiento” de la composición social de barrios específicos. En Santiago centro y las áreas que lo bordean, son sin duda jóvenes chilenos de clase media, estudiantes y recién titulados, los que están “descubriendo” (Insulza, 2012) los barrios históricos de la capital. Se trata de personas con una movilidad social ascendente y una capacidad de consumo mayor que la de sus padres. La oferta de departamentos en nuevos edificios en altura ha permitido a muchos jóvenes acceder a la propiedad o simplemente cumplir con su deseo de independizarse (Contreras, 2011). La tipología de los departamentos nuevos se destina en gran parte a residentes sin hijos: más de 50% de las unidades en oferta en la comuna de Santiago en 2011 tienen 50 m² o menos. Si bien la oferta inmobiliaria no se destina a los más altos ingresos, los precios de las unidades se mantienen a niveles inalcanzables para las familias trabajadoras del centro. La entrega de subsidios del Fondo Solidario a la Vivienda en el centro y en las comunas peri-centrales es irrisoria en comparación al alcance de la construcción residencial en la última década. En la comuna de Santiago, solamente 133 subsidios para viviendas sociales han sido utilizados entre 2007 y 2010. Esos resultados deben compararse al aumento de viviendas particulares: en Santiago se agregaron 66 972 viviendas entre 2002 y 2011, una cifra que casi duplica las 76 677 viviendas que preexistían en la comuna. Estos datos dejan claro que la política neoliberal de “renovación urbana” y “repoblamiento” en Santiago se

hizo en desmedro de las necesidades habitacionales de los más pobres y en favor de una simple rentabilización del suelo.

Cabe resaltar, en tercer lugar, que la conquista del territorio para la construcción nueva induce una presión al deterioro de las viviendas existentes. La entrada en un determinado territorio de mayores pagadores para el suelo tiene como efecto, en el mercado de suelo, elevar las expectativas de renta del conjunto de los propietarios. Aunque la propiedad esté repartida entre miles de pequeños propietarios y las transacciones concluidas pueden ser pocas, los agentes gentrificadores elevan las expectativas de renta de los propietarios, lo que motiva a éstos a retener los suelos ante la alternativa de vender a menor precio. La realización de la renta del suelo por unos u otros agentes se define por la correlación de fuerza entre ellos. La pugna para la apropiación de la renta del suelo tiene varias consecuencias, pero una de las menos discutidas es el proceso de deterioro que acompaña la gentrificación. Puede ocurrir un desincentivo al mantenimiento de la vivienda existente para usos que reportarían una renta moderada. López (2011) muestra que los programas chilenos de subsidios para la rehabilitación de viviendas populares han sido sistemáticamente subutilizados en los territorios sometidos a una actividad inmobiliaria intensa. Más aún, las leyes y normas urbanas son a menudo muy restrictivas para la remodelación de casas, pero desreguladas para la construcción nueva. Luego, la construcción masiva y desordenada de torres de condominios afecta la privacidad, la tranquilidad y el goce de las antiguas residencias de baja altura. Esta dinámica reduce la calidad de la vida de los propietarios de clase obrera, pero también dificulta la compraventa o el arriendo en el mercado residencial. Como la entrada de capital productivo se hace principalmente por la construcción en altura, y no por compra y reutilización de viviendas antiguas, los propietarios están obligados a vender a muy pocos agentes económicos detentores del capital y la tecnología para construir torres. Esta asimetría de recursos favorece a los agentes oligopólicos que suelen fijar los precios pagados a los propietarios antiguos. Por la misma razón, las casas antiguas son depredadas por la subdivisión en piezas de alquiler, que permite captar una renta del suelo en la espera (especulación) de la reinversión en torres de condominios. Ese proceso se observa en

los barrios centrales tradicionales tanto en Santiago centro como en Independencia y Recoleta.

Así, la definición de López (2011) que destaca que la gentrificación se centra en la apropiación desigual de la renta del suelo, haya o no un desplazamiento, nos parece adecuada para pensar en las variadas nociones de la gentrificación liderada por los agentes inmobiliarios. Pero no quiere decir que el desplazamiento no sea un elemento a considerar. Una desposesión de la renta del suelo es sólo “potencial” si no se materializa una transacción, lo que implica que el propietario enajene la propiedad con pérdida de renta capitalizada. Así, el desplazamiento constituye la pieza fundamental que cierra el ciclo de la renta del suelo urbano, incluso cuando es sólo su eventualidad que ejerce coacción. En este sentido, podemos afirmar que la gentrificación siempre ha sido sinónimo de dos aspectos: la expulsión directa y el desplazamiento indirecto. El primero ocurre cuando los propietarios del suelo expulsan a una población que no tiene una tenencia segura de la vivienda, como los arrendatarios o los ocupantes de hecho. El segundo ocurre por la disminución de oferta de vivienda económica o de suelo para los hogares pobres, en consecuencia del alza de los precios en un territorio afectado por la gentrificación, cuando llegan poblaciones más acomodadas en un territorio. Eso puede afectar tanto a los arrendatarios como a los propietarios. Poco a poco, el aumento de la renta capitalizada reduce las opciones de encontrar un arriendo, comprar una vivienda o incluso sostener la mantención (renovación, contribución fiscal) de una residencia frente a la ausencia de otras alternativas. En consecuencia, no se trata de un desplazamiento a corto plazo de la población instalada en un territorio específico, sino de la reconversión crecientemente excluyente e irreversible de un barrio.

EL MOVIMIENTO SOCIAL URBANO FRENTE A LA GENTRIFICACIÓN: ALGUNAS CONSIDERACIONES PARA SANTIAGO DE CHILE

A continuación se cambiará la perspectiva, incluyendo la resistencia contra la gentrificación y la depredación inmobiliaria que toma forma en coaliciones variadas y responde a una geografía variada moldeada

por historias y comunidades diversas. De esta manera, los grupos ciudadanos tienen impactos variados, a veces en contra y otras a favor de la gentrificación. En Santiago, la composición pluriclasista de los movimientos por la defensa y la conservación de los barrios antiguos favorece a nuestro parecer la primera alternativa. En el comité para la defensa del barrio Yungay, en Santiago, vecinos de clase obrera se encuentran con profesionales, artistas y comerciantes, en breve, la pequeña burguesía. Ese colectivo lideró una ofensiva para la protección del barrio y logró la denominación de lugar patrimonial y cambios importantes al plan regulador. Pero en otras ciudades, los grupos de esta clase social suelen ser asociados a los agentes gentrificadores. En Santiago de Chile, con una gentrificación cultural y patrimonial casi inexistente, estos vecinos intentan organizar una vida comunitaria y el mejoramiento del barrio mediante esfuerzos colectivos. En lugar de ser galardonada por sus esfuerzos de auto-organización y sus propuestas alternativas, sigue ocurriendo la destrucción de la vida vecinal y de barrio, ya que, de forma consciente o inconsciente, la nueva forma de habitar el barrio transforma la vida de la población pre-existente.

Por otra parte, existe una experiencia de recuperación autogestionada de inmuebles que intenta dar una solución a las familias trabajadoras y comerciantes informales que desean permanecer en su comuna. Las familias pobres del centro más vulnerables son las familias arrendatarias que, a medida que las torres se erigen, ven la oferta de arrendamiento barato disminuir y el hacinamiento aumentar. Cuando sucede el terremoto del 27 de febrero 2010, que derribó una cantidad de casas antiguas en deterioro, la solución estandarizada ofrecida por el Estado fue reubicar a las familias fuera del centro. Para enfrentar la escasez de opciones habitacionales para los trabajadores y los pequeños comerciantes que habitan y quieren seguir habitando en Santiago centro, empiezan a surgir variadas experiencias de recuperación de inmuebles. Estas luchas ilustran que quedan muchos inmuebles y terrenos abandonados en la comuna central, incluyendo varios en manos del sector público, que la lucha contra la gentrificación podría recuperar a beneficio de las familias de clases populares. La ocupación de los espacios y su autogestión demuestra además que es posible imponer una lógica alternativa a los negocios inmobiliarios, una lógica que responde a las

necesidades de la población residente y que aspira a transformar sus demandas en aportaciones para la sociedad.

Un ejemplo similar es la “toma de Peñalolén” de 1999, en un contexto en el cual la construcción de vivienda social subsidiada por el Estado se encuentra en un punto crítico. Arriesgándose a perder todos sus beneficios, los pobladores deciden tomar un terreno, porque su mayor temor es no tener una vivienda social de calidad en los límites geográficos de la comuna en la cual viven y de cuya cultura y trayectoria histórica forman parte (MPL, 2011). Una vez comprobada la falta de voluntad del Estado de dar una respuesta satisfactoria a este reto social, los pobladores prefieren conquistar suelos que a la vez son atractivos para el negocio inmobiliario. Considerando el tipo de disputa que lideran las organizaciones vecinales, parece evidente que la acción se transformó hacia una lucha por el derecho a la ciudad, de acuerdo con el famoso pronóstico de Henri Lefebvre (1968). Eso es aún más cierto considerando la efectividad de los programas habitacionales en Chile para entregar acceso a la vivienda en propiedad —más de 200 mil unidades de viviendas sociales construidas entre 1980 y 2002 (Tapia, 2011: 115)— que ha contribuido a la segregación espacial y la creación de nuevos malestares sociales. Ahora, los ciudadanos piden no sólo viviendas, sino que reivindican cómo y dónde se hacen.

Frente a los acontecimientos de transformación urbana que se viven habitualmente, no sorprende que proliferen de forma creciente la desconfianza de los ciudadanos hacia la planificación urbana. Así, los planes reguladores, las únicas instancias que se abren a una “consulta ciudadana” (a pesar de que ésta sea voluntaria para los municipios y en la mayoría de las ocasiones no vinculante), se convierten en la arena de la lucha entre vecinos y políticos locales. En Peñalolén, una mesa de organizaciones sociales, liderada por el Movimiento de Pobladores en Lucha, obligó la convocación de un plebiscito sobre las modificaciones al plan regulador. Las dolencias de los vecinos eran diversas, pero el temor hacia el desarrollo inmobiliario desatado tuvo un papel preponderante. El municipio quería reorganizar los usos de suelo para, entre otros, permitir construcción en altura cerca de barrios populares emblemáticos, cuya autoconstrucción se remonta a la era de las invasiones de tierras, en los años 60. En otra zona, una “comunidad ecológica”, poblada por

familias de ingresos medios, buscaban proteger el peculiar estilo de vida que habían construido por su creatividad y artesanía. Es así que, el 11 de diciembre de 2011, los habitantes rechazaron el plan propuesto por la administración municipal. Otro conflicto urbano importante acerca del plan regulador se desató en la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Esta comuna también se destaca por tener una fuerte organización vecinal y una población autoconstruida emblemática, La Victoria. Entre 2006 y 2007, los habitantes del sector enfrentaron al municipio sobre la propuesta de un ordenamiento territorial que hubiera permitido el ensanche de avenidas y la desregulación de alturas y normas constructivas para incentivar la inversión inmobiliaria (López, 2011).

Los conflictos locales parecen a primera vista estancarse en temas de micro-escala y debates en apariencia fútiles. Pero, decorando los conflictos mediante un análisis que relaciona las políticas urbanas con la gentrificación, proponemos interpretar la gentrificación desde la perspectiva de la lucha de clase, a partir de la cual se articulan el desplazamiento físico de los pobladores y su expulsión de los espacios de decisión y producción de la ciudad. Por eso mismo, los movimientos sociales urbanos adoptan a la vez la resistencia contra el desplazamiento y proponen la autogestión de la vivienda social. Estos proyectos auto-organizados de construcción de vivienda del Movimiento de Pobladores en Lucha son temidos por las elites políticas y económicas, ya que incorporan una respuesta colectiva a la marginalización política experimentada, presagiando un empoderamiento creciente de las clases que hoy sufren posiciones de subordinación y exclusión.

Eso nos lleva a hacer otra consideración sobre el carácter supuestamente inevitable de la gentrificación, cuya dinámica deberíamos abrazar en vez de denunciar. Como la gentrificación es un rasgo tendencial de la urbanización actual en todas las ciudades, habría que servirse “de la energía puesta en movimiento por la gentrificación y ayud[ar] a prevenir la guetización de los barrios populares” (Sabatini y Cáceres, 2012). A partir de ese análisis, se defendería que la densificación y la construcción nueva no impulsan el desplazamiento de las familias más pobres, proponiendo a continuación que las propias administraciones deberían promover estrategias basadas en políticas que fomenten la gentrificación.

A contrasentido de esta postura, nuestro argumento principal es que la gentrificación debe ser entendida desde una postura política sobre la ciudad, una postura que critica los modos actuales de construir y gobernarla. La gentrificación es un proceso de conquista del espacio urbano por parte de una clase dominante y la marginalización de los usos, las acciones y redes de las clases populares. En este sentido, la gentrificación está lejos de ser un término descriptivo. En muchas ciudades, igual que en Santiago, los movimientos sociales lo han utilizado para oponerse a los proyectos de “renovación urbana” defendidos y desarrollados por las múltiples coaliciones entre poderes políticos y promotores capitalistas. El explosivo “retorno al centro”, luego de un largo periodo de “abandono” es un proceso similar en muchas ciudades. El deterioro urbano previo es precisamente lo que necesita la gentrificación para operar, y esos dos extremos van de la mano, como lo mencionó Peter Marcuse (1985). En otras palabras, la doble dinámica, simultánea, entre deterioro y renovación siempre ha existido.

CONCLUSIONES

En la inquietud de profundizar las posibilidades y modalidades mediante las cuales el término gentrificación se puede aplicar en las ciudades latinoamericanas, se ha desarrollado un debate con el fin de fomentar el uso crítico del término y des-centrar algunas de sus nociones ancladas en los debates del mundo anglosajón. Ese debate nos permite una serie de conclusiones.

En primer lugar, es importante resaltar que la política urbana neoliberal consolida y fortalece la asimetría de poderes en la pugna por la renta del suelo. Bajo términos como rehabilitación, revitalización o renovación urbana, se propicia y potencia una creciente mercantilización de las ciudades, cuyo producto de consumo prima sobre la satisfacción de las necesidades colectivas.

En segundo lugar, es necesario, urgente e indispensable disociar la gentrificación de la expulsión directa. En todas las ciudades en las cuales se han vivido procesos de gentrificación, ésta ha ocurrido en plazos variados y modalidades distintas, pero siempre recurriendo

simultáneamente a un desplazamiento directo e indirecto. El desplazamiento puede ser el resultado de un largo proceso de exclusión de hogares de bajos ingresos en espacios que han habitado históricamente. Eso pasa por múltiples razones: por ejemplo, cuando las propiedades cambian de uso o son dejadas al deterioro, cuando los impuestos se elevan o cuando los precios de los comercios se elevan.

En tercer lugar, todos los indicios a disposición así como la realidad analizada mediante observación participante y entrevistas a activistas, actores políticos locales y representantes del mercado inmobiliario afirman que en diferentes áreas del gran Santiago está ocurriendo un proceso que excluye, de forma directa o indirecta, a ciertos grupos sociales. En el centro, la exclusión se da a partir de un largo proceso de abandono que perjudicó durante un tiempo el carácter residencial y popular de la comuna. En comunas periféricas consolidadas, y para ello Peñalolén se puede interpretar como un caso ejemplar, los terrenos disponibles para la construcción residencial están siendo conquistados por los conjuntos cerrados de clase media-alta. Finalmente, el desplazamiento de hogares pobres se acelera mediante unas políticas de subsidio habitacional que se ajustan a los patrones de segregación del mercado del suelo, expulsando a los más vulnerables, a cambio de un techo, hacia una periferia cada vez más lejana, con deficiencias en los servicios sociales, comerciales y de transporte.

Para terminar, queremos destacar nuevamente que la gentrificación es lo contrario de un concepto meramente descriptivo; se trata de la expresión explícita que denuncia la violencia del capitalismo, la violencia del consumo y la violencia de la olvidada lucha de clases. Sin embargo, las verdaderas intenciones de estas violencias se esconden regularmente. Por eso reivindicamos la gentrificación como un concepto polémico y de lucha. Tiene mejor que ningún otro el poder de desvelar la dominación de los poderosos detrás de la renovación urbana: el Estado, el capital inmobiliario, los bancos, en coalición con muchos arquitectos-urbanistas y, por supuesto, los medios de comunicación. Esta observación nos permite acercarnos a los movimientos sociales y construir una teoría que incorpore el lenguaje que surge de las luchas vecinales. Quizás el hecho de que los propios activistas de la resistencia al modelo neoliberal hagan referencia al término de gentrificación,

nos ayude a superar algunas de las resistencias conceptuales, semánticas y lingüísticas con las cuales nos encontramos en los estudios urbanos durante el proceso de adaptación y rearticulación combativa de nuestros sujetos de estudio, con el fin de superar el supuesto carácter científico y técnico de términos como revitalización, rehabilitación o renovación urbana.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ-RIVADULLA, M. J. (2007), "Golden Ghettos: Gated Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay", en *Environment and Planning A*, vol. 39, núm. 1, pp. 47-63.
- ARRIAGADA, C., J. C. MORENO y E. CARTIER (2007), *Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el área metropolitana del Gran Santiago (1991-2006)*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- ATKINSON, R. (2003), "Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification", en *Urban Studies*, vol. 40, núm. 12, pp. 2343-2350.
- ATKINSON R. y G. BRIDGE (eds.) (2005), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Londres: Routledge.
- BRENNER, N., J. PECK y N. THEODORE (2010), "Variegated Neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways", en *Global Networks*, vol. 10, núm. 2, pp. 182-222.
- CED (Centro de Estudios del Desarrollo) (1990), *Santiago: dos ciudades*. Santiago: CED.
- CLARK, E. (2005), "The Order and Simplicity of Gentrification –a Political Challenge", en R. Atkinson y G. Bridge (eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Londres: Routledge.
- CONTRERAS, Y. (2011), "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos", en *Eure*, vol. 37, núm. 112, pp. 89-113.
- DE MATTOS, C. (2010), "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado",

- en *Documentos de trabajo Gedeur*, núm. 8. Madrid: Grupo de Estudios sobre el Desarrollo Urbano. Disponible en *www.gedeur.es*, 1 de agosto de 2011.
- _____. (2008), “Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano”, en Marco Córdova Montúfar (coord.), *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina*. Quito: FLACSO / Ministerio de Cultura del Ecuador.
- DELGADILLO, V. (2008), “Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida”, en *Economía, Sociedad y Territorio*, año 8, núm. 28, pp. 817-845.
- DÍAZ, J. (2012), “Antiguas fronteras y nuevos frentes”, conferencia presentada en el seminario Gentrificación en Metrópolis Latinoamericanas, Santiago, Chile, 21 de marzo.
- GHERTNER, A. (2011), “Gentrifying the State, Gentrifying Participation: Elite Governance Programs in Delhi”, en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 35, núm. 3, pp. 504-532.
- GILBERT, A. (2002), “On the Mystery of Capital and the Myths of Hernando de Soto: What Difference does Legal Title Make?” en *International Development Planning Review*, vol. 24, núm. 1, pp. 1-19.
- HARRIS, A. (2008), “From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective”, en *Urban Studies*, vol. 45, núm. 12, pp. 2407-2428.
- HARVEY, D. (2008), “The Right to the City”, en *New Left Review*, vol. 53, núm. 5, pp. 23-40.
- HIDALGO, R. (2011), “La transformación de las áreas centrales en América Latina: agentes inmobiliarios y nueva morfología urbana en el caso de Santiago de Chile”, en P. C. X. Pereira (ed.), *Negócios Imobiliários e Transformações Sócio-territoriais em Cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, pp. 97-112.
- _____. (2004), “La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: actores relevantes y tendencias espaciales”, en C. de Mattos, M. E. Ducci, A. Rodríguez y G. Yañez (eds.), *Santiago en la globalización, ¿una nueva ciudad?* Santiago de Chile: SUR, pp. 219-241.

- HIERNAUX, D. (2006), "A Reapropriação de Bairros da Cidade do México Pelas Classes Médias: em Direção a uma Gentrificação?", en C. Bidou, D. Hiernaux y H. Rivière (eds.), *De Volta à Cidade: dos Processos de Gentrificação às Políticas de "Revitalização" dos Centros Urbanos*. São Paulo: Annablume.
- INSULZA, J. (2012), "Contemporary Latin American Gentrification? Young Urban Professionals (YUPs) Discovering Historic Neighbourhoods", presentación en el seminario Towards an Emerging Geography of Gentrification in the Global South, Santiago, Chile, 26 de abril.
- JANOSCHKA, M. (2011), "Geografías urbanas en la era del neoliberalismo", en *Investigaciones Geográficas*, núm. 76, pp. 118-132.
- (2002), "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", en *Eure*, vol. 28, núm. 85, pp. 11-29.
- JANOSCHKA, M. y G. GLASZE (2003), "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico", en *Ciudades*, núm. 59, pp. 9-20.
- JANOSCHKA, M., J. SEQUERA y L. SALINAS (2013), "Gentrification in Spain and Latin America—a Critical Dialogue", en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 37 (en prensa).
- JONES, G. y A. VARLEY (1999), "The Reconquest of the Historic Centre: Urban Conservation and Gentrification in Puebla, Mexico", en *Environment and Planning A*, vol. 31, núm. 9, pp. 1547-1566.
- LEES, L. (2012), "The Geography of Gentrification. Thinking Through Comparative Urbanism", en *Progress in Human Geography*, vol. 38, núm. 2, pp. 155-171.
- (2008), "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?", en *Urban Studies*, vol. 45, núm. 12, pp. 2449-2470.
- LEES, L., T. SLATER y E. WYLY (2008), *Gentrification*. Londres: Routledge.
- LEFEBVRE, H. (1968), *Le Droit à la Ville*. París: Antropos.
- LEITE, R. (2010), "A Exaustão das Cidades. Antienobrecimento e Intervenções Urbanas em Cidades Brasileiras e Portuguesas", en *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, vol. 25, núm. 72, pp. 73-88.

- LÓPEZ, E. (2011), "Gentrification by Ground rent Dispossession: The Shadows Cast by Large-scale Urban Renewal in Santiago de Chile", en *Urban Studies*, vol. 35, núm. 2, pp. 330-357.
- LÓPEZ, E., I. GASIC y D. MEZA (2012), "Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago", en *Revista INVI*, vol. 27, núm. 76, pp. 75-114.
- MARCUSE, P. (1985), "Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City", en *Journal of Urban and Contemporary Law*, núm. 28, pp. 195-240.
- MPL (Movimiento de Pobladores en Lucha) (2011), *Siete y cuatro. El retorno de los pobladores*. Santiago: Quimantú.
- PODUJE, I. (2011), "Expansión de Santiago", diario *La Tercera*, 20 de diciembre 2011. Artículo en línea disponible en www.latercera.com, 1 de marzo de 2013.
- PORTER, L. y K. SHAW (2008, eds.), *Whose Urban Renaissance. An International Comparison of Urban Regeneration Policies*. London: Routledge.
- SABATINI, F. y G. CÁCERES (2012), "Gentrificación latinoamericana: ¿desplazamiento o integración social?", en Y. Contreras, T. Lulle y O. Figueroa, *Gentrificación en áreas centrales latinoamericanas: ¿un fenómeno de cambio socioespacial relevante?* Universidad de Externado Colombia / Pontificia Universidad Católica de Chile. No publicado.
- SCHLACK, E. y N. TURNBULL (2012), "The Gentrification of Santa Isabel", presentación en el seminario Towards an Emerging Geography of Gentrification in the Global South, Santiago, Chile, 26 de abril.
- (2011), "Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana", en *ARQ*, núm. 79, pp. 28-42.
- SMITH, N. (2002), "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", en *Antipode*, vol. 34, núm. 3, pp. 427-450.

- (1987), “Gentrification and the Rent Gap”, en *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, núm. 3, pp. 462-478.
- STEEL, G. y C. KLAUFUS (2010), “Displacement by/for Development in Two Andean Cities”. Presentación en el 2010 Congress of the Latin American Studies Association. Toronto, Canadá. Documento en línea disponible en <http://lasa.international.pitt.edu/members/congress-papers/lasa2010/files/1998.pdf>, 20 de julio de 2011.
- SWYNGEDOUW, E., F. MOULAERT y A. RODRÍGUEZ (2002), “Neoliberal Urbanization in Europe: Large-scale Urban Development and the New Urban Policy”, en *Antipode* vol. 34, núm. 3, pp. 543-576.
- TAPIA, R. (2011), “Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, periodo 1980-2002”, en *Revista INVI*, vol. 26, núm. 73, pp. 105-131.
- TRIVELLI, P. (2010), “Urban Structure, Land Markets and Social Housing in Santiago, Chile”. Artículo en línea disponible en www.cafedelasciudades.com.ar/imagenes109/0124111%20Informe%20final_PTrivelli.pdf, 1 de marzo de 2012.
- VISSER, G. y N. KOTZE (2008), “The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, South Africa”, en *Urban Studies* 45.12, pp. 2565-2593.

Fecha de recepción: 28 de septiembre de 2012

Fecha de aceptación: 2 de abril de 2013