

LA CIUDAD NEOLIBERAL / Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka (Editores)

LA CIUDAD NEOLIBERAL

Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile,
Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid



Rodrigo Hidalgo y
Michael Janoschka

Editores



NEGOCIOS INMOBILIARIOS, CAMBIO SOCIOESPACIAL Y CONTESTACIÓN CIUDADANA EN SANTIAGO PONIENTE. EL CASO DEL BARRIO YUNGAY: 2000-2013

Alex Paulsen¹

RESUMEN

Teniendo en cuenta la evolución de los proyectos inmobiliarios residenciales en el área central de la ciudad de Santiago en la última década, se analiza la nueva geografía social que ellos generan y las contestaciones ciudadanas que cuestionan las alianzas del gobierno local con los capitales privados que potencian su desarrollo. Estas políticas de la gobernanza local que promueven y dirigen el desarrollo inmobiliario se traducen en un cambio de la base social de importantes sectores donde ellas intervienen, lo que resulta en la llegada de estratos socioeconómicos medio-altos. En paralelo a este proceso se levantan movimientos ciudadanos que se han agrupado en torno al discurso patrimonial, la identidad barrial y la protección de sus habitantes ante los desplazamientos provocados por dichas inversiones.

Palabras clave: negocios inmobiliarios, cambio social, contestación ciudadana, gentrificación.

ABSTRACT

Given the evolution of residential real estate projects in the central area of the city of Santiago in the last decade, we analyze the new social geography and the responses they generate citizens who question local government partnerships with private capital that enhance development. These local governance policies that promote and manage real estate development translate into a change in the social base of important sectors where they are involved, resulting in the arrival of upper-middle socioeconomic strata. In parallel to this process are raised citizen movements that have been grouped around the heritage discourse, neighborhood identity and the protection of its inhabitants to the displacement caused by such investments.

Key Words: real estate, social change, citizen answer, gentrification.

¹ Profesor de Historia y Geografía de la Universidad Católica Silva Henríquez y Magister en Geografía y Geomática por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Correo electrónico: appaulse@uc.cl

La circulación de capitales financieros son un factor relevante en la configuración espacial de las ciudades y metrópolis mundiales, ya que los lugares de mejor rentabilidad en ellas son objeto de las especulaciones financieras que se asocian al desarrollo de proyectos inmobiliarios. En este sentido, De Mattos (2007) para el caso latinoamericano ha establecido que con la llegada de este tipo de inversiones a dichas áreas, se ha generado una mercantilización del desarrollo urbano a través de políticas de desregulación, privatización y liberalización del mercado del suelo. Los arreglos institucionales entre agentes públicos y privados han apuntado a un tipo de gestión urbana orientada a potenciar la competitividad de las ciudades ligadas a los circuitos del capital, a través de estrategias de marketing urbano (Fuentes & Orellana, 2008; De Mattos, 2007).

En Santiago de Chile desde la década de 1990 las áreas centrales comenzaron, al igual que los espacios periféricos de la ciudad, a ser destino de capital a través de la localización de proyectos inmobiliarios residenciales. Esas intervenciones tomaron lugar en un espacio de la ciudad con una diversidad de usos y tradiciones únicas e irrepetibles en otros lugares de la urbe. Los sectores centrales se caracterizan por la existencia de un número considerable de estructuras patrimoniales, basadas en una trama urbana que se remonta en ocasiones a los siglos fundacionales. Según Choay (2007) estos lugares sufrieron un proceso de cambio en donde luego de la década de los ochenta, pasaron a denominarse centros históricos fundamentalmente por su tradición arquitectónica y cultural. En el tránsito del Estado de bienestar al neoliberal, la defensa y salvaguarda del patrimonio histórico dejó de ser una tarea exclusiva del Estado, para convertirse en una tarea que involucra al sector privado, sobre todo con el ánimo de generar nuevas oportunidades de negocio. El patrimonio ha comenzado a percibirse no tan solo como un recurso que nos permite recordar e identificar nuestro pasado, sino también como un factor clave en la generación de beneficios económicos en el sector turístico y plusvalía en el mercado inmobiliario.

Los negocios inmobiliarios, por su parte, se ven favorecidos en estas áreas debido a la centralidad comercial, de servicios, administración financiera y los altos flujos de personas y bienes que se producen en ella (Hidalgo, 2010). Sin embargo, el sector céntrico de Santiago se caracterizó, de modo aparente, durante la década de los ochenta y setenta por su obsolescencia urbana, física, económica y social.

Esto último estuvo en las bases del diseño de los programas de renovación urbana, los que buscaban fomentar el establecimiento de los negocios inmobiliarios, cuestión que enfatizó la conformación de una imagen del centro como un lugar apropiado para vivir e invertir (Contreras Y., 2005). Con ello nacen conceptos tales como empresarismo urbano (Harvey, 2007) o urbanismo pro-empresarial (López-Morales, Gasic, & Meza, 2012), los cuales aluden a la conformación de un espacio propicio para las inversiones inmobiliarias del capital privado, promovido en conjunto por los gobiernos locales y el sector privado.

Desde una perspectiva teórica parte importante de la discusión de dichos cambios se ha realizado en el contexto de la gentrificación. Los procesos asociados a la renova-

LA CIUDAD NEOLIBERAL

ción y rehabilitación urbana aparentemente se llevan a cabo cuando la brecha entre la renta de la tierra capitalizada y la renta de tierra potencial es alta. El proceso señalado anteriormente alude al concepto de rent-gap (brecha de renta), concepto ampliamente trabajado por López-Morales (2010) para el caso de Santiago, pero con algunos problemas de ajuste para la realidad chilena en general y en particular para dicha ciudad. Los argumentos que presenta este concepto hacen alusión a la siguiente contradicción urbana: mientras que las edificaciones son barreras físicas y económicas para el capital invertido, estas a través del tiempo comienzan a desvalorizarse, lo cual conlleva una obsolescencia y con ello el suelo comienza a perder valor. (Diappi & Bolchi, 2008; Bryson, 1997).

Este marco interpretativo se ha realizado para una realidad distinta a la de América Latina y Chile, donde no se vivieron deliberada ni estrechamente las situaciones descritas con anterioridad. Ante esta situación debemos tener una mirada crítica de estas tendencias pensando qué subyace en el concepto de gentrificación: ¿será acaso una moda en los estudios urbanos contemporáneos referidos a transformaciones en las áreas interiores de la ciudad? O será, como siempre en la historia del devenir urbano, ¿qué la renta de la tierra es la base de la modificación de sus usos? Y, entonces, ¿que hay de nuevo con la gentrificación?

Esta situación está plasmada de contradicciones y por lo mismo estos no son los únicos procesos que viven las áreas centrales (rent-gap), sino que también en ella confluyen una serie de aspectos que es necesario considerar en un contexto local y global (Borsdorf & Hidalgo, 2013). El mercado inmobiliario del área central de Santiago, nos referimos fundamentalmente al municipio homónimo, es concentrado y fragmentado a la vez. Según Contreras (2011) la producción de viviendas es liderada por la comuna de Santiago, en donde actualmente esta representa el 35% de la oferta a nivel comunal, con 13.000 unidades vendidas, dejando atrás a comunas periféricas que anteriormente lideraban este mercado como Maipú, Quilicura y Puente Alto. Esta producción de viviendas está formando un espacio fragmentado: las nuevas edificaciones se han concentrado en barrios como Brasil, Yungay, Lira y Almagro, estableciéndose estos como verdaderos polos de producción inmobiliaria (Contreras, 2011).

El desarrollo inmobiliario en la comuna de Santiago, trae consigo una serie de consecuencias a nivel social y morfológico: fragmentación del paisaje, desarticulación de las relaciones sociales preexistentes, escasa protección de los edificios patrimoniales, entre otras. A ello se suman los emergentes movimientos sociales que hacen alusión a una contestación ciudadana que se opone a las lógicas del capital inmobiliario. El objetivo del presente artículo es analizar las lógicas propias del capital, a través de los negocios inmobiliarios, y con ello verificar las consecuencias sociales que se han manifestado y a partir de esto constatar las posibles grietas de un sistema que puede devenir en crisis.

GENTRIFICACIÓN, PATRIMONIO, DESPLAZAMIENTO Y CONTESTACIÓN CIUDADANA: ALCANCES PARA EL ESTUDIO

La relación entre patrimonio y gentrificación ha sido parte de las investigaciones que se han llevado a cabo en América Latina. Se han efectuado estudios que están entre la turistificación y patrimonialización de dichos sectores céntricos (Ospina Medina, 2009), otorgando bastante importancia al comercio –a nivel de alojamiento y servicios de alimentación– y sus consecuencias en el incremento de la renta de arrendamiento y los costos de las necesidades básicas (Delgadillo, 2009; Steel & Klaufus, 2010).

Esto ha llevado a crear espacios de consumo en torno a los barrios céntricos, los cuales comienzan a ser invadidos por un cosmopolitismo que genera atracción en las clases medias (Carbajal, 2003) y no especialmente en las élites, como postula la teoría de la gentrificación. En este sentido, los aspectos culturales también han sido tomados en cuenta por parte de los investigadores, ya que se establece la hipótesis de que las clases medias poseen nuevos estilos de vida asociados al consumo cultural, tanto a nivel arquitectónico y escénico, como también las artes plásticas (Ley, 2003; Hamnett, 2003; Schlack & Turnbull, 2009). Esta patrimonialización ha concentrado los esfuerzos de los agentes públicos en revitalizar el espacio público y con ello ir incrementando los precios del suelo y de esta forma atraer la inversión de los desarrolladores inmobiliarios. Estas visiones se asocian al enfoque de la demanda cultural, debido a que se establece que los sujetos serán quienes llevarán cabo los procesos de gentrificación, con anticipación a los promotores del negocio inmobiliario, tanto públicos como privados (Barretto, 2007; Moreno, 2010).

Las investigaciones sobre la gentrificación en América Latina abordan la problemática desde un punto de vista eurocentrista y reduccionista ya que en su mayoría se atienen a variables que son muy patentes en los estudios de ciudades europeas y norteamericanas; es decir, al desplazamiento, las variables socioeconómicas y los aspectos relativos al desarrollo inmobiliario. En tal sentido, se ha establecido el concepto de gentrificación latina (Inzunza-Contardo, 2011) para diferenciar los procesos del continente latinoamericano de los casos de estudio de otros continentes. Este concepto alude a que en las ciudades latinoamericanas se ha dado un creciente proceso de verticalización de las edificaciones de las áreas centrales a partir del creciente desarrollo inmobiliario, lo cual ha atraído a las clases medias que consumen cultura, asociada a los lugares patrimoniales (Ley, 2003; Rousseau, 2009) y valorizan las amenidades de las áreas centrales: accesibilidad, infraestructura, equipamiento y cercanía a los mercados de trabajo (Inzunza-Contardo, 2011; Rubio, 2009).

Según Janoschka *et al.* (2013) los procesos acontecidos en países como España y los de América latina, han tenido puntos en común tales como las políticas neoliberales de gentrificación y la participación deliberada del Estado. Considerando la situación de América del Sur, aquí se han manifestado aspectos que van desde el papel del nuevo

LA CIUDAD NEOLIBERAL

mercado inmobiliario y sus consecuencias, hasta el patrimonio, el turismo y los mecanismos de control -discurso de la seguridad- entre otros aspectos (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2013).

Uno de los aspectos más relevantes de esta línea teórica, establece que la gentrificación latina, propia de los países de América del Sur, se define como la sustitución de la tipología residencial existente, uno, dos o tres pisos y casa adosada, por una tendencia de nuevas viviendas –edificios de media y gran altura–, más que el desplazamiento de personas de bajos ingresos (Inzunza-Contardo, 2011); acentuando el hecho de que existe un retorno por parte de las clases medias a las áreas centrales, con el objetivo de encontrar las actividades laborales, artísticas, culturales y patrimoniales propias de estos barrios.

Se hace hincapié en que la no existencia de desplazamiento, no es motivo para calificar dichos procesos como carentes de gentrificación, sino más bien, se asocia a las sucesivas olas que caracterizarían al proceso tomando en cuenta que este fenómeno es reciente en América Latina (Inzunza-Contardo, 2011; Lees, 2012). Este tipo de debate teórico ha crecido de forma considerable en el último tiempo, desarrollándose toda una discusión crítica en torno a las nuevas espacializaciones de la gentrificación. El problema epistemológico y metodológico que supone aplicar el concepto de gentrificación a diversas realidades, llevo a plantear la existencia de diferentes “geografías de la gentrificación”.

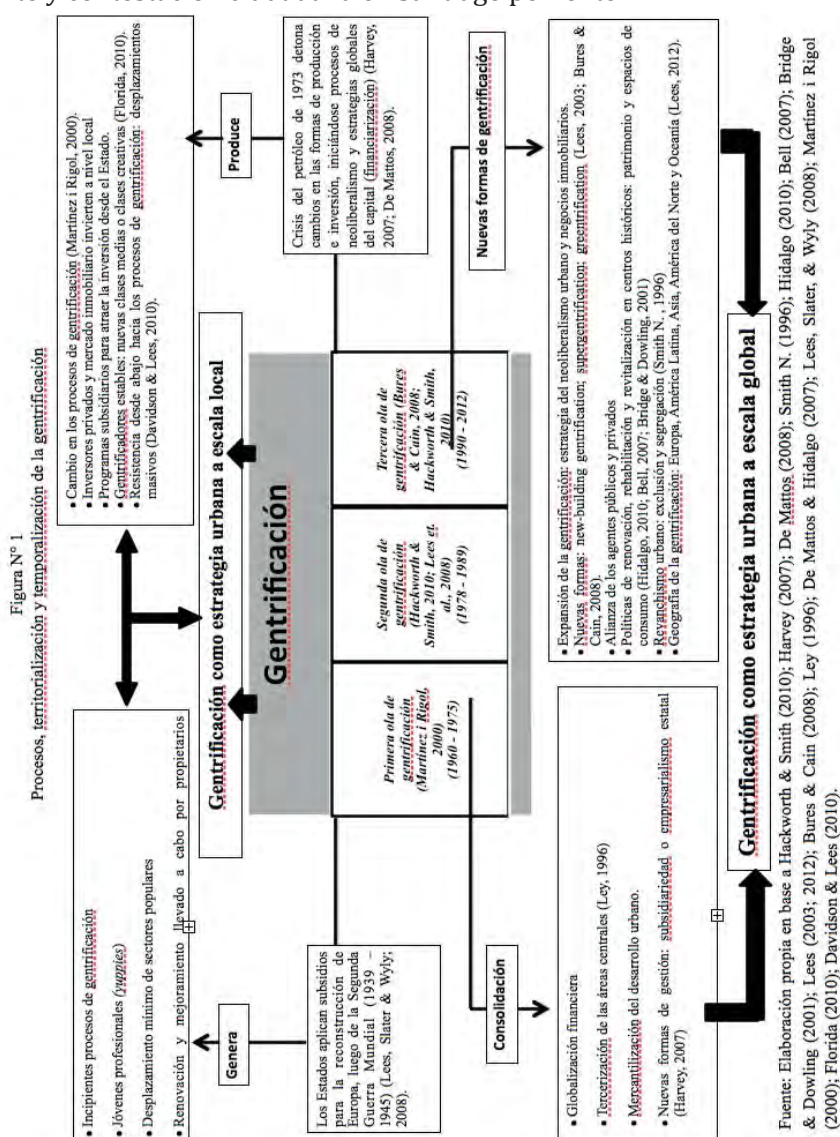
Los procesos de territorialización de la gentrificación se diferencian a escala temporal y espacial, por lo cual es de suma importancia considerar estas variables al momento de analizar un caso de estudio. En este sentido, es posible determinar la existencia de varias “olas” de este fenómeno, en donde cada una de ellas presenta una característica determinada. En la última de estas etapas, la gentrificación presenta diversas formas de espacialización, por lo que aplicar este concepto indistintamente a las diversas realidades urbanas puede resultar en la distorsión del análisis (Figura N° 1).

Existen dos enfoques que explicarían este proceso: el primero llamado de la demanda y el segundo de la oferta. El enfoque de la demanda surge con David Ley (2010), quien señala que el factor más importante dentro de los procesos de gentrificación, estaría dado por el ámbito cultural. Los puntos centrales de la teoría de Ley se encuentran en las siguientes variables: cultural, económica y política. Esto implica que la gentrificación se deriva de un proceso de reestructuración económica, sociocultural y demográfica, propio del período de post-industrialización. Esto implica que los agentes más importantes estarían dados por quienes llegan a poblar esta nuevas áreas centrales (Ley, 1996).

El enfoque de la oferta es desarrollado por Neil Smith (1987) quien asevera que no solo se deben tomar en cuenta los aspectos relativos a la demanda, sino que también a la oferta, lo cual implica que los desarrolladores inmobiliarios, gobiernos y los capitales financieros también son parte de los procesos de gentrificación a partir de sus

intervenciones en el espacio urbano (Smith, 1987). En tal sentido, Smith (1996 y 2010) manifiesta que una teoría de la gentrificación debe tomar en cuenta modelos culturales y económicos para dar una explicación más amplia de este proceso, y cuando esto se lleva a cabo se evidencia que desde la oferta existe un creciente interés por obtener beneficios y por ello tener una iniciativa decisiva en los procesos de gentrificación (Smith, 1996; 2010; 2010b).

Para el siguiente caso de estudio, es posible aseverar que los procesos de reestructuración de las áreas centrales surgen desde la oferta, es decir, desde los agentes públicos y privados, ya que son ellos el principal motor de los fenómenos de gentrificación, desplazamiento y contestación ciudadana en Santiago poniente.



NEGOCIOS INMOBILIARIOS EN EL BARRIO YUNGAY: DESTRUCCIÓN PATRIMONIAL Y LÓGICA ESPACIAL DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

A partir del terremoto de 1985, la comuna de Santiago sufrió un deterioro evidente en sus estructuras urbanas, por lo que se hizo urgente tomar medidas para revertir dicha situación. De esta forma se promulgó la Ley de Renovación Urbana N° 18.595, la cual tuvo como objetivo “promover el mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación en las áreas que cada municipalidad haya delimitado para tal efecto” (Bertrand, *et al.*, 1991: 28). En virtud de esta ley, se comienzan a generar acciones que promueven la recuperación de los sectores centrales de la ciudad de acuerdo a los requisitos que establecía dicha ley para declarar zonas de renovación urbana, a saber:

1. El rol funcional que cumplen estas áreas, es decir, lugares que contengan centros de equipamiento y una consolidación efectiva.
2. Que se encuentren con cierto grado de obsolescencia y antigüedad, a partir de un evidente deterioro y una antigüedad mayor a los 40 años.
3. Condiciones de accesibilidad e infraestructura adecuadas de urbanización, además de costos aceptables para el inversionista. (Bertrand *et al.*, 1991).

De esta manera, en conjunto con la normativa aprobada, se crea la Corporación para el desarrollo de Santiago (Cordesán) hacia 1985 con el objetivo de organizar, promover, planificar, coordinar y ejecutar proyectos para el desarrollo urbanístico, económico y social de la comuna, mediante acciones específicas de diseño, remodelación, renovación, rehabilitación, reconstrucción, edificación, arborización, descontaminación, prevención del deterioro urbano y conservación del patrimonio arquitectónico (Cordesán, 1997). Asimismo, se hace necesario señalar que esta entidad pretende fomentar la colaboración entre los agentes públicos, privados y la comunidad, para mejorar la calidad de vida de quienes residen en la comuna de Santiago.

Posteriormente, en el marco del Programa de Repoblamiento, aplicado entre 1990 y 1994, se produce una alianza entre los agentes públicos y privados, es decir, entre la Cordesán y las inmobiliarias. Esta alianza se genera a partir de las acciones de la agencia pública en la gestión y manejo de información sobre un gran porcentaje de la oferta de terrenos y propiedades, así como también en la confección de informes de prefactibilidad para la inversión y el análisis del mercado inmobiliario (Contreras, 2005).

En este contexto, Santiago Poniente fue el centro de atención de las políticas del gobierno local y el capital financiero durante la década de 1990, tras lo cual se pudo hablar de *boom* inmobiliario. Entre 1989 y 1999 se otorgaron cerca de 1.070 permisos de edificación de obra nueva en la comuna de Santiago, siendo el sector poniente uno de los lugares con más proyectos ejecutados, representando el 66,8% (715) del total de permisos entregados a nivel comunal. Entre los barrios que fueron el centro de este *boom*, encontramos al sector de Brasil y Yungay, debido a que en el sector de Concha y Toro se llevaron a cabo otro tipo de acciones referidas a la regularización y reconstrucción de las edificaciones, más que obra nueva. En el barrio Balmaceda se produce la utilización de terrenos industriales antiguos, por parte de esta nueva edificación en altura.

Debido a este creciente desarrollo inmobiliario, se comenzaron a generar conflictos con el patrimonio arquitectónico, debido a que la construcción de edificación nueva, no consideraba la protección de estos bienes inmuebles de carácter histórico. En consecuencia, se produce un proceso de legitimación patrimonial el cual se pone en marcha en 1997, cuando la Ilustre Municipalidad de Santiago en conjunto con el Taller Parisino de Urbanismo (APUR), firman un acuerdo con el fin de recuperar y revalorizar la zona poniente de Santiago, a partir de la conservación del patrimonio existente y la declaración de zonas típicas, monumentos históricos y sectores especiales. De esta manera se amplió el número de bienes culturales que antes eran considerados patrimoniales, ya que se aumenta a un rango de 1.342 inmuebles de conservación histórica y a 2 zonas típicas: zona típica Lucrecia Valdés, pasajes históricos y la ampliación de la antigua Concha y Toro. Anteriormente solo existían 43 inmuebles de conservación, 3 monumentos históricos y 159 inmuebles insertos en la zona típica de Concha y Toro (Ibáñez, 2007). En este sentido, el barrio Yungay concentrará un 25,4% de los inmuebles declarados históricos, con una zona típica; en el barrio Brasil se concentran el 21% de estos inmuebles, además de una zona típica, el barrio Concha y Toro, que aglutina un 20% de inmuebles declarados históricos (Ibáñez, 2007). A pesar de ello, el patrimonio seguía sin tener una normativa clara para su resguardo, debido a que este acuerdo solo dejó en evidencia la presencia cuantitativa de un patrimonio cultural e histórico en la comuna de Santiago.

Con este panorama se produce hacia el año 2003 la modificación del Plan Regulador vigente, el cual indicará las directrices de edificación en estas zonas. Esta llamada “normativa patrimonial”, contenida en la Ordenanza Local, establecerá en su artículo 27 del párrafo 5°, en lo concerniente a los inmuebles declarados Monumentos Históricos y de conservación histórica, que “en todos los predios emplazados en la misma manzana y los que enfrenten total o parcialmente a un inmueble declarado Monumentos Histórico, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura a las de dichos inmuebles, cualesquiera sean las alturas máximas o mínimas y el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector” (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2010: 25).

LA CIUDAD NEOLIBERAL

Con el artículo N° 27 se limita considerablemente la capacidad de edificación de los nuevos proyectos inmobiliarios, ya que estos se deben ajustar totalmente a las condiciones arquitectónicas que existen en el entorno, para no romper con la línea de edificación, así como también con la altura de las estructuras circundantes y sobre todo patrimoniales.

Se aplica la normativa patrimonial en Santiago Poniente en el año 2003 y con ello los proyectos inmobiliarios dejaron de realizarse en esta zona, ya que las restricciones de altura, ocupación del suelo, coeficientes de constructibilidad y sistemas de agrupamiento bajan las tasas de retorno de las inversiones. De esta manera, los desarrolladores y agentes privados del sector comenzaron a desplazarse a los barrios aledaños de Santiago Poniente, donde la normativa es menos restrictiva, como por ejemplo en el eje Santa Isabel y Vicuña Mackenna, actuales barrios Lira y Almagro.

Los barrios de Santiago poniente fueron afectados en diferentes magnitudes, ya que la zonificación de la normativa patrimonial era más restrictiva en algunas zonas, sobre todo en barrios como Brasil y Yungay. Esto implicó una baja considerable en el total de metros cuadrados construidos de estos cuatro barrios, ya que si en el periodo 2000-2005 se habían construido cerca de 4.927.700 m², estos pasaron a ser entre 2006 y 2011 cerca de 280.495,27 m². Esto implica que se produce el desplazamiento de la oferta inmobiliaria a los barrios en donde la normativa es más flexible (ver Figura N° 2).

De esta manera, los inversionistas consideraron al barrio Balmaceda como un sector potencial en donde generar plusvalía, a partir de las normativas de edificación y la activación de la brecha de renta o *rent gap* (Smith, 2010), por lo que luego del 2003 es posible ver un aumento del porcentaje de metros cuadrados construidos en esta área. (ver Cuadro N° 1).

ALEX PAULSEN

Cuadro N° 1

% Metros cuadrados construidos en los barrios de Santiago Poniente. 2000 – 2011²

Barrios	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Balmaceda	45,31	67,48	61,89	47,54	78,69	82,04	81,58	27,17	38,83	71,24	21,7	60,48
Brasil	23,96	26,76	19,27	52,46	14,79	-	0,72	19,62	46,21	1,78	59,83	1,79
Concha y Toro*	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3	0,8	6,55	5,63
Yungay	30,73	5,76	18,84	-	6,53	17,96	17,7	53,22	13,66	26,19	11,92	32,09

Fuente: elaboración propia en base a permisos de edificación de la Municipalidad de Santiago.

El barrio Yungay y el barrio Brasil luego del 2003, presentan una baja considerable en la representación del porcentaje de metros cuadrados construidos en relación al barrio Balmaceda. Esto se produce por la aplicación de la normativa patrimonial, la cual va a potenciar las áreas de conservación histórica, patrimonio cultural y zonas típicas, las que se localizaran preferentemente en los barrios mencionados.

En definitiva, las políticas neoliberales urbanas puestas en marcha desde el gobierno local, se llevaron a cabo con una racionalidad temporal (intencionalmente a través del tiempo), es decir, en primer lugar se atrajo el capital privado a través de los negocios inmobiliarios y las alianzas con este. Luego se aplicaron dispositivos gentrificadores a través de la revalorización patrimonial (normativa patrimonial), la implementación de sistemas de seguridad (establecimiento de casetas policiales), inversión pública en el mejoramiento del espacio urbano y el fomento de las actividades comerciales referidas al alojamiento, comida y recreación (pubs, restaurantes de comida nacional e internacional), lo cual generó la atracción del imaginario de las clases medias y medias altas a barrios como Yungay y Brasil. A pesar de la revalorización patrimonial luego del 2003, el patrimonio histórico de estos barrios había sido gravemente deteriorado por la incesante actividad inmobiliaria de la década de los noventa (Ibáñez, 2007).

² Es menester señalar que el año 2010 presenta características especiales en cuanto a los permisos de edificación, ya que debido a la coyuntura del terremoto sufrido el 27 de febrero del mismo año, estos permisos de obra nueva se estancaron debido a las preferencias de reconstrucción más que de edificación de estructuras nuevas, por parte del gobierno local.

* En lo referido al barrio Concha y Toro, este no presenta mayor actividad entre el 2000 y el 2007 debido a que en esta zona los permisos de edificación se encuentran destinados principalmente a reparación y rehabilitación más que a la construcción de obra nueva. Esto último se genera a partir de la alta carga patrimonial que posee este barrio en sus construcciones propias del siglo XIX, lo cual es aprovechado por las actividades que se establecen en este lugar (comercial y educacional).

LA CIUDAD NEOLIBERAL

Figura N° 2
Análisis de Patrones de los Permisos de Edificación de la Comuna de Santiago a partir de los metros cuadrados construidos 2000 – 2011.



Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación de la Municipalidad de Santiago.

CAMBIOS EN LA GEOGRAFÍA SOCIAL: SEGREGACIÓN SOCIO-RESIDENCIAL Y LA CONFORMACIÓN DE UNA CIUDAD DUAL

La llegada de nuevos habitantes a Santiago Poniente se contextualiza en el creciente desarrollo inmobiliario, que se establece en conjunto con el programa de repoblamiento, el cual se aplicó en este sector de la comuna durante la década de los noventa. El despoblamiento de estas áreas fue una situación patente en la década de 1980, por lo que Santiago comenzaba a mostrar signos evidentes de una baja en su población. Según los censos de población de 1982, Santiago tenía una población de 232.667 habitantes, para luego en 1992 tener 230.977, en el 2002 200.792 y luego en el 2012, aumentar a cerca de 308.027 habitantes. Entre el 2002 y el 2012, la variación intercensal representó un aumento del 43,8%, muy por el contrario de lo sucedido entre 1992 y el 2002, en donde la variación intercensal alcanzó los -9,4% (INE, 2012).

Por su parte, Santiago Poniente mostraba la misma tendencia que la comuna entre los años 1982 y 1992, mientras que hacia el 2002 la población comenzará a aumentar producto del creciente desarrollo inmobiliario y el programa de repoblamiento (ver Cuadro N° 2).

Cuadro N° 2
Evolución de la población en la Comuna de Santiago y el sector Poniente.

	Censo 1982	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2012
Comuna de Santiago	232.667	230.977	200.792	308.027
Santiago Poniente	55.201	51.062	53.364	77.006

Fuente: elaboración propia en base a Censos 1982, 1992, 2002 y 2012. Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

En el sector poniente de Santiago, se dio la llegada de nuevos habitantes caracterizados por su condición socioeconómica media-alta y la valorización de las áreas centrales (Redfern, 2003; Rérat, *et al.* 2010). Este fenómeno se atribuye a los procesos migratorios que acontecen en el ciclo de vida del ser humano. Se debe considerar que el nuevo contexto familiar en el cual se encuentra la estructura demográfica de los habitantes de la región metropolitana, está relacionado con un cambio en los patrones de la movilidad residencial de los individuos de esta nueva clase media. En este sentido, cada etapa de vida ofrece una oportunidad de valorar de modo distinto el lugar donde se vive, cuestión que se relaciona con la situación económica y el estilo de vida (Contreras, 2012).

De acuerdo a Wang y Yu Lau (2009), la clase media o nueva clase media en el contexto del retorno a las áreas centrales, puede ser definida como sigue: “se refiere al grupo

LA CIUDAD NEOLIBERAL

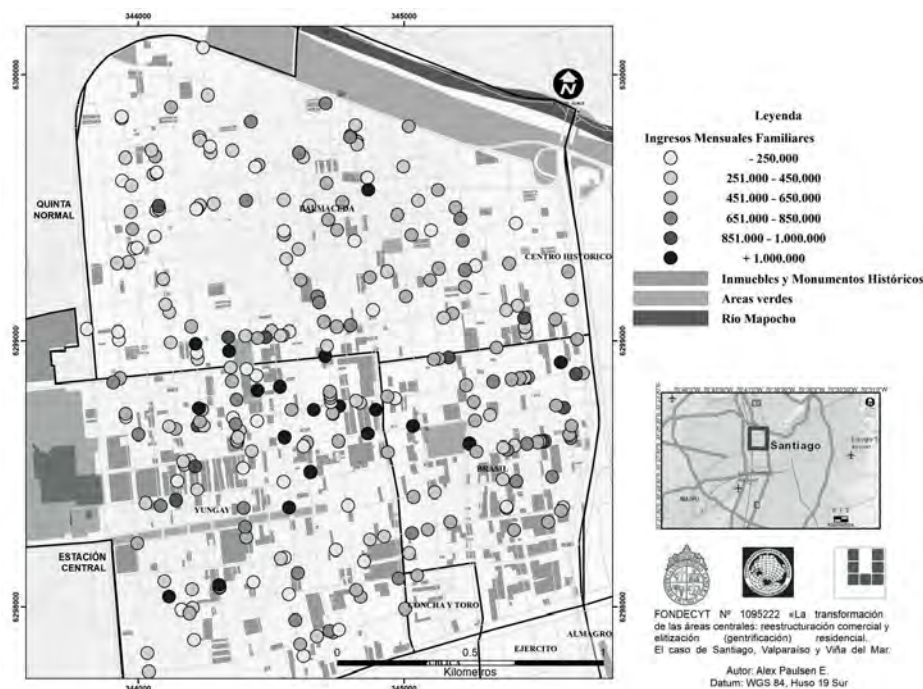
dentro de la economía que abarca los gerentes y supervisores, profesionales, técnicos y trabajadores que tienen acceso a mayores salarios producto de sus cualificaciones profesionales” (Wang & Yu Lau, 2009: 60).

En Santiago poniente es posible evidenciar la existencia de una cantidad alta de sujetos con una cualificación de nivel universitario, sobre todo en los barrios en los cuales se encuentra un patrimonio cultural considerable. Según una encuesta aplicada por el autor en el área de estudio, en la actualidad en el barrio Balmaceda la educación media predomina en un 33,5% de los encuestados, seguida de educación básica con un 31%. Cabe destacar que la educación universitaria en la población alcanza el 21,4%. Lo interesante de constatar es que en el barrio Brasil, la educación predominante hacia el 2012 pasa a ser la universitaria con un 44,7%, seguida de la educación media con un 21,8%. Mientras tanto en el barrio Yungay, la población en su mayoría tienen educación media como último curso, con un 31%, seguido de un 28,6% de población que es universitaria. En el barrio Concha y Toro, la educación universitaria representa un 40,9%, seguida de la educación media con un 32,8%. Los cambios sociodemográficos indican que los procesos de elitización residencial, estarían siendo más avanzados en el sector de Brasil y Yungay, debido al nivel de escolaridad que poseen sus residentes, no siendo así en el barrio Balmaceda en donde la población posee una cualificación más baja en relación a sus años de escolaridad.

A partir de los datos recogidos en la encuesta, los ingresos mensuales familiares por su parte establecen una clara diferenciación a nivel barrial, ya que en el sector de Brasil, barrio Concha y Toro y en el barrio Yungay se tienden a concentrar gran parte de quienes perciben ingresos de entre 451.000 pesos y más 1.000.000 de pesos chilenos³. Mientras que en el barrio Balmaceda se concentran quienes poseen ingresos entre menos de 250.000 y 450.000 pesos. En este sentido, en el barrio Balmaceda el 58,9% de los encuestados señalaron que tenían un ingreso mensual familiar de entre 251.000 y 450.000 pesos, mientras que en el barrio Brasil el 33,3%, declaro percibir entre 851.000 y 1.000.000 de pesos. Por su parte, en el barrio Yungay se constató que el 33,3% de los ingresos familiares eran de entre 851.000 y 1.000.000 de pesos, así como también, en el barrio Concha y Toro se evidencio que el 1,8% de quienes respondieron, señalaron que percibían entre 451.000 y 650.000 pesos (Figura N° 3).

³ Un peso chileno equivale a 0,00138889€.

Figura N° 3
Distribución de los ingresos mensuales familiares en Santiago Poniente, 2012.



Fuente: elaboración propia en base a encuestas realizadas en terreno.

Los sujetos que perciben una mayor renta, tienden a localizarse en sectores en donde el patrimonio cultural tiene una mayor densidad demográfica, sobre todo en barrio como Concha y Toro, Yungay y Brasil. En estos mismos lugares se conformaron espacios asociados a las actividades de recreación y ocio como los servicios de alimentación, ya sean restaurantes, pub y cafés, así como también servicios de alojamiento como hoteles, moteles, residenciales y hostales. A ello se suma la existencia de un espacio público que ha sido renovado en virtud de estos nuevos habitantes, a través de la vigilancia, la rehabilitación y el mejoramiento de fachadas de edificios públicos del siglo XIX.

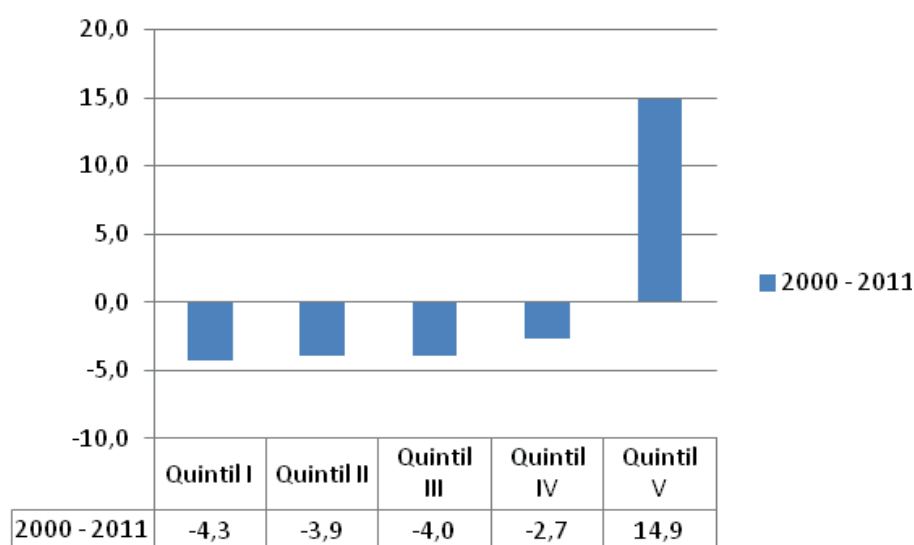
Los barrios de Santiago poniente presentan una diferenciación social y residencial notoria. Mientras que en sectores como Concha y Toro, Brasil y Yungay han comenzado a llegar estratos sociales con altos niveles de educación y un poder adquisitivo considerable, en el barrio Balmaceda se han concentrado los estratos sociales con un menor poder adquisitivo y nivel educacional, por lo cual se evidencia una ciudad dual. En este sentido, el patrimonio ha jugado un papel importante, por cuanto este se ha utilizado como un dispositivo de distinción social dirigido hacia estas nuevas clases medias, a través de los espacios de consumo y recreación.

LA CIUDAD NEOLIBERAL

Instrumentos utilizados como la encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) hacia el 2011, ya daban cuenta de las transformaciones sociales en Santiago. De esta manera se presencia una disminución de los quintiles⁴ más bajos entre el 2000 y el 2011, en contraposición del quintil más alto el cual aumenta un 14% en el mismo periodo (ver Figura N° 4).

Figura N° 4

Porcentaje de variación de los grupos socioeconómicos a nivel de Quintil, 2000 - 2011



Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) 2000 y 2011.

EL REVANCHISMO URBANO DESDE “ABAJO”: LA CONTESTACIÓN CIUDADANA FRENTE A LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS. EL CASO DEL BARRIO YUNGAY

En este escenario marcado por un neoliberalismo patente en las ciudades de Latinoamérica, han surgido movimientos sociales urbanos que han manifestado una lucha y oposición a diversas injusticias (espaciales, ambientales, sociales, políticas, entre otras).

⁴ Los quintiles de vulnerabilidad se obtienen del ordenamiento de los hogares encuestados con Ficha de Protección Social, desde menor a mayor puntaje, agrupados en 5 tramos de igual tamaño. De esta manera, el I quintil de vulnerabilidad agrupa al 20% de los hogares con menor puntaje en la Ficha de Protección Social (más vulnerables) y el V quintil agrupa al 20% de los hogares con mayor puntaje (menos vulnerables). Disponible en internet: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/glosario.php#Q>

Luego de la entrada a la democracia (1990), estas resistencias urbanas comenzaron a mutar en distintas estrategias y formas de organización. En este sentido, según Renna (2010) los movimientos sociales urbanos en la actualidad se caracterizan por:

1. Una cierta condición de autonomía
2. Su carácter plural
3. La territorialización múltiple (Renna, 2010)

El primer punto hace referencia a la transición de estos grupos desde demandas y reivindicaciones dirigidas al Estado, a formas autogestionadas de producción de sus hábitats. El segundo aspecto tiene que ver con la superación de los discursos de lucha sobre la vivienda, para establecer proyectos socio-políticos más amplios y diversos. Finalmente el tercer punto propone que los conflictos en la etapa neoliberal se han territorializado en toda la ciudad y no en sectores específicos de esta: “las ciudades están en su totalidad en conflicto” (Renna, 2010: 6).

Según Jäger & Sabatini (2005), la contestación social produce espacialidad a través de dos dimensiones: en primer lugar se encuentran los factores externos que hacen que se genere una reacción ciudadana; y en segundo lugar, están las consecuencias e impactos que puede generar en la estructura social y urbana este tipo de movimientos. En este caso de estudio, el barrio Yungay presenta acciones sociales y legales en contra de las intervenciones en la estructura urbana llevada a cabo por los desarrollos inmobiliarios en conjunto con los agentes públicos. Dichas intervenciones se vienen gestando desde la década de los noventa hasta la actualidad.

El barrio Yungay se ha establecido como un espacio de resistencia a través de reivindicaciones que hacen alusión a la destrucción del patrimonio, por parte de los proyectos inmobiliarios, y también por los desplazamientos de vecinos generados por las acciones especulativas.

En sus inicios este movimiento comenzó a ver como su patrimonio era destruido a partir del incesante negocio y especulación inmobiliaria que se estaba llevando a cabo por parte de estas grandes empresas, en conjunto y alianza con los agentes públicos (Cordesan y gobierno local). Sin embargo el punto crucial que detonó la conformación de una agrupación barrial, estuvo dada por cambios en el régimen de recolección de la basura en este sector hacia el 2005, aplicadas por el gobierno local, generando con ello consecuencias sanitarias en el barrio. Simultáneamente se estableció un proyecto que pretende modificar el Plan Regulador seccional de Portales, en donde se fijan normas para la construcción de edificios en altura en las inmediaciones del Parque Portales.

LA CIUDAD NEOLIBERAL

Frente a ello la comunidad se organizó a través de cabildos y asambleas que cambiaron las políticas urbanas puestas en marcha, es decir, se regularizó el régimen de recolección de basura y se detuvo un proyecto inmobiliario que no había sido consultado a la ciudadanía. Con respecto a los proyectos de edificios en altura se manifiesta lo siguiente en una de las discusiones vecinales: “esto no lo podemos permitir porque indudablemente construir torres en altura es destrucción, demolición y en definitiva expulsión de los sectores más humildes del barrio a la periferia de la ciudad... además, la medida no ha sido consultada” (Bulnes, 2012: 56). A partir de estas declaraciones es posible identificar elementos en el discurso que hablan sobre la conciencia de este movimiento con respecto a los procesos de gentrificación (ver Figura N° 5).

Figura N° 5
Agrupacion de Vecinos por la Defensa del Barrio Yungay⁵



Fuente: <http://www.elsitiodeyungay.cl/index.php/using-joomla/extensions/components/content-component/article-categories/2130-p>

A partir de estas experiencias se constituye la Agrupación de Vecinos por la Defensa del Barrio Yungay⁶, la cual establece como lineamientos de acción territorial a) la

⁵ Acción de apoyo a las 7 familias que serán desalojadas de 4 casas del barrio Yungay, la cual fue llevada a cabo el 25 de marzo del 2013.

⁶ En la constitución de esta agrupación han participado agentes públicos: Municipalidad de Santiago; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (Subdere); Dirección de Arquitectura, Ministerio de Obras Públicas (MOP); Consejo de Monumentos; Agentes privados: Asociación de Ferias Libres de Chile (Asof); Comercio de Barrio; Circuito gastronómico; circuito turístico; Agentes de la sociedad civil: Fundación Víctor Jara; 10 Centros Culturales;

conservación y rescate del patrimonio Natural y Cultural b) identidad y cultura c) gestión comunitaria y participativa d) mejoramiento urbano (SUBDERE, 2010). A partir de estos objetivos, este movimiento ha conseguido a través de la protesta y propuesta, frenar proyectos en contra del patrimonio y la comunidad, y establecer una identidad territorial a través del potenciamiento de los principales atributos barriales, tales como: historia colectiva, patrimonio cultural y natural, turismo urbano y la conformación de una agrupación vecinal que aboga por el derecho a la ciudad.

Las reivindicaciones y propuestas que se han generado en el seno de esta agrupación, han tenido consecuencias en el espacio urbano y las políticas urbanas, ya que en marzo del 2009 se consigue declarar zona típica 113 hectáreas del barrio y con ello frenar de alguna manera la especulación inmobiliaria en la zona. Este proyecto nace como una propuesta al Consejo de Monumentos Nacionales, realizada gracias a los aportes que fueron otorgados por el Fondo Nacional para el Desarrollo Cultural y las Artes (FONDART), el cual financió la investigación realizada por los propios vecinos en el barrio (Bulnes, 2012; SUBDERE, 2010).

A pesar de lo anterior, los proyectos urbanos privados se relocizaron en donde la normativa no restringía la altura de edificación, los coeficientes de constructibilidad, la ocupación del suelo y el sistema de agrupamiento de los proyectos. Por tanto, estos se trasladaron al sector de Santa Isabel con Vicuña Mackenna, actuales barrios Almagro y Lira, en donde se ha establecido un nuevo polo inmobiliario. Esto se produce posiblemente por la existencia de acuerdos entre los agentes públicos y privados, de impulsar una nueva zona de desarrollo inmobiliario a cambio de la protección patrimonial del sector. A pesar de ello, las acciones del capital privado aún persisten en generar negocios en estos barrios debido a la alta carga patrimonial y turística que en ellos se encuentra. Las consecuencias manifiestas de estas acciones se encuentran determinadas por la formación de una consciencia ciudadana que demanda justicia social y territorial en el barrio Yungay.

CONSIDERACIONES FINALES

Los negocios inmobiliarios durante la década de los noventa, generaron una ingente producción de nuevas viviendas a través de edificios en altura en Santiago poniendo. Estas acciones se aplican a través de las alianzas público-privadas en conjunto con subsidios habitacionales que fomentaron la inversión de los grandes conglomerados de empresas constructoras y la localización de nuevos habitantes con distintos niveles so-

Ciudad Viva; Asociación Chilena de Vecinos y Zonas Patrimoniales (SUBDERE, 2010).

LA CIUDAD NEOLIBERAL

cioeconómicos. Sin embargo, este incesante desarrollo inmobiliario tuvo consecuencias a nivel territorial, patrimonial, social y cultural en los barrios del área de estudio.

Las transformaciones territoriales están dadas por un nuevo tejido urbano caracterizado por la densificación en altura, más que por la construcción de viviendas unifamiliares, lo cual ha generado un impacto en estos barrios debido a su alta carga patrimonial. A partir de ello, se establece la normativa patrimonial en el año 2003 para proteger dicho legado arquitectónico. No obstante, la pregunta que cabe hacerse es: ¿Por qué estas acciones de conservación y preservación del patrimonio no se llevaron a cabo antes de aplicar los programas de repoblamiento y renovación urbana? Al parecer esto tiene una lógica clara.

En primer lugar se lleva a cabo toda esta política urbana para potenciar el desarrollo inmobiliario, establecer el *marketing* urbano y atraer a los nuevos habitantes, para posteriormente aplicar dispositivos de gentrificación (la normativa patrimonial) para conformar una ciudad caracterizada por el turismo urbano, la gastronomía, el patrimonio, los sectores bohemios y la identidad cultural de estos. Con ello se capta el imaginario de las clases medias en expansión y se potencia su distinción de clase (Bourdieu, 1988).

El cambio social que comienzan a generar estas políticas urbanas, conformará una nueva geografía social caracterizada por la existencia de grupos medios y medios-altos en barrios como Concha y Toro, Brasil y Yungay, y sectores sociales de menor poder adquisitivo en el barrio Balmaceda, lo cual dará lugar a una ciudad dual. Este último barrio presentará signos evidentes de obsolescencia tanto física como social, debido a la existencia de una morfología urbana en deterioro y la localización de habitantes que debido a su bajo poder adquisitivo valorizarán estos sectores por su centralidad y cercanía a su fuente laboral.

Esto ha sido parte de políticas urbanas que han potenciado algunos barrios en detrimento de otros. A partir de estas consecuencias territoriales, se movilizan agrupaciones vecinales que se han coordinado para hacer frente a la destrucción del patrimonio y los desplazamientos de los cuales han sido víctimas sus habitantes de menores ingresos. Estas resistencias urbanas se organizan desde abajo, oponiéndose a los proyectos del capital inmobiliario a través de la vía legal y pasando desde acciones como la protesta a la propuesta.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARRETTO, M. Turismo y Cultura. Tenerife: Asociación Canaria de Antropología, 2007.

ALEX PAULSEN

- BELL, D. The hospitable city: social relations in commercial spaces. Progress in Human Geography, 2007 ,Vol. 31, N° 1, p. 7 - 22.
- BERTRAND, M.; FIGUEROA, R. & LARRAÍN, P. Renovación urbana en la intercomuna de Santiago: Respuestas a la Ley 18.595 durante el periodo 1987-1990. Revista de Geografía del Norte Grande, 1991, N° 18, p. 27-36.
- BORSODORF, A. & HIDALGO, R. Revitalization and tugurization in the historical centre of Santiago de Chile. Cities, 2013, N° 31, p. 96 - 104.
- BOURDIEU, P. La distinción: criterios y bases sociales del gusto. Madrid: Taurus, 1988.
- BRIDGE, G., & DOWLING, R. . Microgeographies of Retailing and Gentrification. Australian Geographer, 2001, Vol. 32, N° 1, p. 93 - 107.
- BRYSON, J. Obsolescence and the Process of Creative Reconstruction. Urban Studies, 1997, Vol. 34, N° 9 , p. 1439 - 1458.
- BULNES, R. Un territorio que construye identidad en defensa de su patrimonio. El caso del barrio Yungay. Santiago: Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales para optar al grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, 2012.
- BURES, R. & CAIN, C. .Dimensions of Gentrification in a Tourist City. Population Association of America. New Orleans: Population Association of America, 2008, p. 1 - 12.
- CARBAJAL, R. Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo. Revista Argentina de Sociología, 2003, N° 1, p. 94 - 109.
- CHOAY, F. Alegoría del patrimonio. Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 2007.
- CONTRERAS, Y. Dinámica Inmobiliaria en el programa de repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales. Caso de estudio: Barrio Brasil y Barrio Yungay. Santiago: Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, 2005.
- CONTRERAS, Y. La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. EURE, 2001, Vol. 37, N° 112, p. 89 - 113.
- CONTRERAS, Y. Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. Santiago: Tesis para obtención del grado de doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile, 2012.

LA CIUDAD NEOLIBERAL

- CORDESAN. Santiago una comuna de barrios. Santiago: Cordesan, 1997.
- DAVIDSON, M. & LEES, L. New-Build Gentrification: Its Histories Trajectories, and Critical Geographies. *Population, Space and Place*, 2010, N° 16, p. 395 - 411.
- DE MATTOS, C. e HIDALGO, R. Santiago de Chile: Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. En: DE MATTOS, C. e HIDALGO, R. Santiago de Chile: Movilidad espacial y Reconfiguración Metropolitana. Santiago: LOM, 2007, p. 9-16.
- DELGADILLO, V. Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México. *Andamios*, 2009, Vol. 6, N° 12, p. 69-94.
- DIAPPI, L. & BOLCHI, P. Smith's rent gap theory and local real estate dynamics: A multi-agent model. *Computers, Environment and Urban Systems*, 2008, N° 32, p. 6 - 18.
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES. Archivos de permisos de edificación comuna de Santiago 2000-2012. Santiago de Chile: Ilustre Municipalidad de Santiago, 2012.
- EL SITIO DE YUNGAY, 2013. Disponible en internet: <http://www.elsitiodeyungay.cl>
- FLORIDA, R. La Clase Creativa. Barcelona: Paidós, 2010.
- FUENTES, L. y ORELLANA, A. El arco, el cono y los clusters: geometrías espaciales para la gobernabilidad metropolitana y local de Santiago. En: YÁÑEZ, G.; ORELLANA, A.; FIGUEROA, O. y ARENAS, F. Ciudad, Poder, Gobernanza. Santiago de Chile: Serie GEOLibros N° 9 Pontificia Universidad Católica de Chile, 2008, p. 111-131.
- HACKWORTH, J. & SMITH, N. The changing State of Gentrification. In: LEES, L.; SLATER, T. & WYLY, E. The Gentrification Reader. New York: Routledge, 2010, p. 65-76.
- HAMNETT, C. Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 2003, Vol. 40, N° 12, p. 2401-2426.
- HARVEY, D. Espacios del Capital. Hacia una geografía crítica. Madrid: Ed. Akal, 2007.
- HIDALGO, R. Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Scripta Nova*, 2010, Vol. XIV, N° 331, p. 1 - 19. Disponible en internet: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>
- IBÁÑEZ, J. El Patrimonio en la recuperación de Santiago Norponiente. Santiago: Tesis para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, 2007.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO. Ordenanza Local Plan Regulador Comunal. Santiago de Chile: Asesoría Urbana, 2010.

ALEX PAULSEN

- INE. Censo de población y vivienda. Santiago de Chile: Instituto Nacional de Estadísticas, 1982.
- INE. Censo de Población y vivienda. Santiago de Chile: Instituto Nacional de Estadísticas, 1992.
- INE. Censo de población y vivienda. Santiago de Chile: Instituto Nacional de Estadísticas, 2002.
- INE. Resultados preliminares Censo de Población y Vivienda. Santiago de Chile: Instituto Nacional de Estadísticas, 2012.
- INZUNZA-CONTARDO, J. "Latino Gentrification"?: Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*, 2011, Vol. 40, N° 10, p. 1 - 23.
- JÄGER, J. & SABATINI, F. Alicia o el mundo detrás del espejo: conceptos para el análisis de la expansión capitalista y la contestación social. En: HIDALGO, R.; TRUMPER, R.; y BORSDORF, A. Transformaciones urbanas y procesos territoriales. *Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Serie GEOLibros 4, 2005, p. 19-44.
- JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. & SALINAS, L. Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2013, N° 37. (en prensa).
- LEES, L. The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 2012, Vol. 36, N° 2, p. 155 - 171.
- LEES, L.; SLATER, T. & WYLY, E. *Gentrification*. New York: Routledge, 2008.
- LEY, D. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press, 1996.
- LEY, D. Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 2003, Vol. 40, N° 12, p. 2527 - 2544.
- LEY, D. Reply: The rent gap revisited. In: LEES, L.; SLATER, T. & WYLY, E. *The Gentrification. Reader*. Nueva York: Routledge, 2010, p. 103-106.
- LÓPEZ-MORALES, E. Real estate market, state entrepreneurialism and Urban Policy in the 'Gentrification by Ground Rent Dispossession' of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*, 2010, N° 9, p. 145 - 173.
- LÓPEZ-MORALES, E.; GASIC, I. y MEZA, C. Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del

LA CIUDAD NEOLIBERAL

Gran Santiago. Revista Invi, 2012, Vol. 27, N°76, p. 75 - 114.

- MARTÍNEZ I RIGOL, S. El retorn al centre de la ciutat. La reestructuració del Raval entre la renovació i la gentrificació. Tesis para optar al grado de Doctor en Geografía. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2000.
- MIDEPLAN. Encuesta de Caracterización Económica (CASEN). 2000-2011. Santiago: Ministerio de Desarrollo Social, 2011.
- MORENO, S. Actividades comerciales, centralidad y gentrificación. En: Martínez i Rigol, S. La cuestión del Centro, el Centro en cuestión. Madrid: Editorial Milenio, 2010, p. 199-213.
- OSPINA MEDINA, N. Análisis sobre la Recuperación del Centro Histórico de Santa Marta, Colombia: Entre el discurso turístico y las problemáticas sociales. Buenos Aires: RAM- VIII reunión de antropología del Mercosur "Diversidad y Poder en América Latina", 2009.
- REDFERN, P. What Makes Gentrification 'Gentrification'? Urban Studies, 2003, Vol. 40, N° 12, p. 2351 - 2366.
- RENNA, H. La situación actual de los movimientos sociales urbanos. Autonomía, pluralidad y territorialización múltiple. Diseño Urbano y Paisaje, 2010, Vol. 7, N° 20, p. 1 - 11.
- RÉRAT, P.; SÖDERSTRÖM, O. & PIGUET, E. . New Forms of Gentrification: Issues and Debates. Population, Space and Place, 2010, N° 16, p. 335 - 343.
- ROUSSEAU, M. Re-imaging the City Centre for the Middle Classes: Regeneration, Gentrification and Symbolic Policies in 'Loser Cities'. International Journal of Urban and Regional Research, 2009, Vol. 33, N° 3, p. 770 - 788.
- RUBIO, M. Transformaciones en el barrio Bellas Artes - Lastarria ¿Un proceso de gentrificación? Santiago de Chile: Tesis presentada a la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano, 2009.
- SARGATAL, M. A. El estudio de la Gentrificación. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, 2000, N° 228, p. 1 - 15.
- SCHLACK, E., y TURBULL, N. La colonización de barrios céntricos por artistas. Revista 180, N° 24, 2009, p. 2 - 5.
- SMITH, N. Gentrification and the rent-gap. Annals of the Association of American Geographers, 1987, Vol. 77, N° 3, p. 462 - 465.

ALEX PAULSEN

- SMITH, N. The new urban Frontier. Gentrification and the revanchist city. Londres: Routledge, 1996.
- SMITH, N. Commentary: Gentrification and the Rent Gap. In: LEES, L.; SLATER, T. & WYLY, E. The Gentrification. Reader. Nueva York: Routledge, 2010a, p. 99-102.
- SMITH, N. Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. In: LEES, L.; SLATER, T. & WYLY, E. The Gentrification. Reader. New York: Routledge, 2010b, p. 84-96.
- STEEL, G. & KLAUFUS, C. Displacement by/for development in two Andean cities. Toronto: Congress of the Latin American Studies Association, 2010.
- SUBSECRETARIA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO (SUBDERE). Territorio Chile, 2010. Disponible en internet: <http://www.territoriochile.cl>
- WANG, J. & SIU YU LAU, S. Gentrification and Shanghai's new middle-class: Another reflection on the cultural consumption thesis. Cities, 2009, N° 26, p. 57-66.