

**CUADERNOS DE
VIVIENDA
URBANISMO**

Cuadernos de Vivienda y Urbanismo
ISSN: 2027-2103
injaviu@javeriana.edu.co
Pontificia Universidad Javeriana
Colombia

Conterras, Yasna; Venegas, Vladimir
Entre la consolidación y la latencia: Gentrificación en barrios centrales de Santiago
Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, vol. 9, núm. 18, julio-diciembre, 2016, pp. 194-211
Pontificia Universidad Javeriana
Bogotá, Colombia

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=629768818006>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org



Entre la consolidación y la latencia: Gentrificación en barrios centrales de Santiago*

Fecha de recepción: 3 de septiembre de 2015 Fecha de aceptación: 19 de julio de 2016 Disponible en línea: 30 de octubre de 2016

Yasna Contreras

Doctora en Arquitectura y Urbanismo

Departamento de Geografía

Universidad de Chile

ycontrerasg@uchilefau.cl

Vladimir Venegas

Sociólogo

Licenciado en Sociología

Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile

vnvenega@gmail.com

Resumen Se confrontan aquí las transformaciones residenciales y comerciales de dos calles ancladas en barrios históricos dentro de la ciudad de Santiago en Chile. Se postula la tesis de la consolidación y la latencia de la gentrificación a partir de dos casos de estudios. Las temporalidades y espacialidades del proceso se explican por la acción de promotores inmobiliarios o pioneros particulares, pero también por la omnipresencia o ausencia de los gobiernos locales. La calle Concha y Toro responde a una gentrificación clásica discontinua, expresiva de un mosaico socioespacial donde se superponen diferentes procesos y actores. En cambio, la gentrificación de la calle Italia se encuentra entre una segunda a cuarta oleada y se explica por las acciones del gobierno local promoviendo así, espacios fetiche.

Palabras clave desplazamiento; fetiche espacial; gentrificación

* El artículo es resultado de la investigación "Mercado del arriendo y trayectorias residenciales de los precarios urbanos que habitan las áreas centrales de Santiago e Iquique" financiada por la Comisión Nacional de Investigación Científica y Tecnológica (Conicyt) por medio de Fondecyt de iniciación N°11121241.

Between Consolidation and Latency: Gentrification in the Neighborhoods of Santiago Center

Abstract They are confronted here, residential and commercial transformations of two historic neighborhoods of Santiago, a central neighborhood Concha y Toro and other pericentral, Italy. In both cases, different time scales of the gentrification process strongly related to the actions of local governments, as well as the motivations for evidence neighborhoods. In particular, the Concha y Toro neighborhood responds to a broken classical gentrification, dominated by the arrival of foreign and native pioneers who rehabilitate old buildings abandoned or deteriorated, especially since the 2000s opposite situation occurs in Italy neighborhood, where gentrification is among one second to fourth wave started in the 80s and overcrowded since 2000, especially with the arrival of artists, cafes, shopping malls and other similar offers, thus promoting fetishes spaces.

Keywords **displacement; gentrification; spatial fetishism**

Entre a consolidação e latência: Gentrificação em bairros centro de Santiago

Resumo Transformações residenciais e comerciais de duas ruas ancoradas em bairros históricos dentro da cidade de Santiago enfrentar aqui. A tese de consolidação e de latência de gentrificação a partir de dois estudos de caso é postulada. Temporalidades e espaciais do processo são explicados pela acção dos promotores ou pioneiros individuais, mas também pela omnipresence e / ou ausência dos governos locais. Concha y Toro rua encontra um gentrificação clássica expressiva descontínua de um mosaico socio onde diferentes processos e atores se sobrepõem. Em vez disso, a gentrificação da Itália está entre um segundo para quarta onda e é explicado pelas ações dos espaços públicos e fetiches que promovem locais.

Palavras chave **deslocamento; gentrificação; espaços fetiches**

Introducción

La lógica de la rentabilidad de sitios bien localizados, conectados y deteriorados es uno de los rasgos dominantes de los cambios que sufren algunas calles, manzanas, edificios y barrios en diferentes áreas centrales chilenas. Por tanto, más que aludir a la gentrificación como fenómeno que expresa una lógica desigual de concentración del capital, se asume en este artículo la tesis del mosaico o palimpsesto (Harvey, 2000), en tanto suceden en los espacios centrales latinoamericanos un conjunto de procesos y transformaciones que hacen de la gentrificación un concepto no exclusivo, sino, más bien, superpuesto a otros procesos.

Los espacios centrales de la ciudad de Santiago experimentan desde la década de los 90 una destrucción creativa o creación destructiva (Harvey, 2008a), pero con lógicas de inversión que transmutan en el tiempo, ancladas en la institucionalidad y en agentes locales y centrales que estimulan, de forma implícita o explícita, su verticalización, gentrificación y tugurización. En algunos casos, la concepción simbólica de los barrios actúa como capital y recurso para transformar los sitios, configurándolos como fetiches espaciales. La retórica de fetiche espacial asume que parte de las imágenes de cambio en los barrios centrales versan en general acerca de la producción de símbolos o asimilación de un lenguaje espacial, que utiliza la gentrificación y las estrategias de recuperación urbana como patrones sociales o espacios mercancías, en lugar de descubrir las relaciones sociales (Collinge, 2005) y el sentido que los sujetos sociales asignan al espacio.

Los argumentos postulados se discuten empíricamente a partir de dos casos de estudios localizados en el centro y pericentro de Santiago: las calles Concha y Toro e Italia, ubicadas en sus barrios homónimos. La elección de estos casos, asume puntos de convergencia y divergencia. En cuanto las convergencias, estas son dos calles que se encuentran en áreas centrales consolidadas, altamente demandadas por promotores inmobiliarios y comerciales, quienes capturaron la renta diferencial de sitios con bajos valores de suelo, al menos a inicios de los años 90. Se configuran también, como espacios representativos de un empresarialismo urbano (Harvey, 1989) o un urbanismo proempresarial (López, Gasic y Meza, 2012) que promueve alianzas público-privados, donde el sector público asume los riesgos y prepara el escenario para los cambios, y el sector privado capture los beneficios de dicha recuperación (Harvey, 2000). Por su parte, las divergencias se vinculan a la trayectoria socioespacial de quienes habitan los espacios, el sentido asignado a los lugares, el momento de arribo, y el rol de los gobiernos locales en la configuración de espacios mosaicos o fetiches espaciales.

Desde el estudio de la gentrificación se hacen visibles los conflictos entre antiguos y nuevos residentes, así como los usos de suelos diferenciados. Los conflictos se comprenden como luchas o tensiones entre diferentes actores, tanto agentes comerciales, inmobiliarios, nuevos y antiguos residentes por establecer un determinado uso y transformación del espacio. Se postula por ende, la tesis de espacios de coexistencia donde

confluyen diferentes sujetos sociales, con trayectorias residenciales diferenciadas, así como también intereses inmobiliarios o comerciales amparados en una institucionalidad proemprearial (López, 2011).

La discusión se plantea en tres apartados. En el primero se establece una discusión teórica respecto a la fenomenología de la gentrificación, y el sentido que adquiere en sus dimensiones comercial y cultural, así como espacial y temporal. Como complemento, se discute el desplazamiento como efecto de la gentrificación y reflejo de conflicto entre diferentes agentes territoriales quienes compiten por diferentes usos del espacio, así como también el sentido que éstos tienen en sus vidas cotidianas. El segundo apartado, tiene como objetivo evidenciar las transformaciones urbanas, comerciales y sociales de los casos de estudio. Los métodos de investigación vincularon el análisis de datos cuantitativos y cualitativos. Desde lo cuantitativo se analizaron los datos censales de 1992, 2002 y 2012¹ a escala de manzanas, junto con la realización de catastros a escala predial en el año 2013, identificándose y espacializándose los usos de suelos vigentes como símbolos o signos de los procesos de gentrificación. Desde lo cualitativo se aplicaron 21 entrevistas semiestructuradas; siete a antiguos residentes que habitaban al menos hace diez años en los barrios (dos en Concha y Toro, cinco en Italia) en el año 2014, y catorce entrevistas a arrendatarios o propietarios de comercios (cinco en Concha y Toro, nueve en Italia) algunos de los cuales eran residentes en el año 2013. Desde las biografías de los residentes y comerciantes se construyó un plano de referencia para considerar la dimensión espacio-temporal de las prácticas sociales, los cambios en los usos prediales y los intereses de los agentes del cambio.

Gentrificación cultural, residencial y comercial como espejo del empresarialismo urbano

La tesis de la gentrificación instalada por Ruth Glass (1964) para describir los cambios socio-espaciales que acontecieron en el barrio de Islington en Londres solo dio el puntapié inicial a un debate mayor sobre los nuevos cambios que se estaban produciendo en las ciudades que presentaban niveles avanzados de desarrollo urbano y restructuración económica. Sin embargo, el concepto se canonizó y se volvió un término *floue* o confuso, designando causalidades y mecanismos muy distantes y diversos respecto a los planteados por Glass (1964) y Rérat, Söderström, Besson y Piguet (2008). Asumiendo la canonización del término, la investigación apela a establecer algunos límites teóricos y empíricos que permitan una mejor comprensión de los actores que están detrás de los cambios, de los efectos de estos y, por sobre todo, de la articulación entre agentes públicos, privados y comunitarios para sustentar las temporalidades y espacialidades del proceso. Se parte del supuesto que en los espacios centrales donde se ancla la gentrificación, suceden fenómenos de cambios ‘hojalatrados’ que evidencian la disposición y diversidad de los agentes en los espacios. Las áreas gentrificadas transitan entre espacios de encuentro y segregación, en tanto coexisten diferentes demandas sociorresidenciales que van más allá de un simple gentrificador y gentificado. Desde lo comercial y cultural se reconoce el sentido geosocial del proceso, en tanto son parte de él actores que entran en conflicto por sitios históricos, bien localizados y altamente rentables.

Una reinterpretación de esta situación puede ser la latencia del fenómeno, asumiendo que la gentrificación encierra un proyecto socioespacial y

¹ Los problemas metodológicos que presenta el censo realizado al año 2012 se encuentran sintetizados en la siguiente página web: http://www.ine.cl/canales/chile_estadístico/censos_poblacion_vivienda.pdf. Sin embargo, para efectos de la presente investigación se estima pertinente su utilización como marco de referencia de algunos cambios, pero se asume los defectos que podrían tener los datos microcensales, condiciones que han sido analizada en trabajos en terrenos y catastros a escala predial.

cultural que arrastra a un tipo de comercio hacia un supuesto nicho de estilo de vida, por lo que no basta, en teoría, un par de inmuebles o una manzana dentro de un barrio para aludir a un proceso de gentrificación. La latencia se postula en un contexto geográfico dominado por la volatilidad y eflorescencia, es decir, los espacios se configuran como mosaicos que siempre han estado en movimiento en todas sus escalas lo que deja entrever desde la perspectiva de Harvey (2000), que se asiste a una anarquía global que hace explícito el por qué la gentrificación es un proceso no exclusivo ni representativo de todos los cambios sucedidos en espacios centrales. Se asume por tanto, la complejidad de la gentrificación y la necesidad de deconstruirla desde el sentido que los actores le asignaron a los espacios altamente rentabilizados. Asimismo, al referir a la gentrificación resulta en la actualidad poco clara la definición de clase social tras el proceso. Para la realidad chilena es preferible referirse a hogares con movilidad social en ascenso, con altos niveles de educación (Contreras, 2011 y Salinas, 2013) y con avidez por el consumo cultural e histórico, más que encapsularlos como nuevas clases medias. Estos gentrificadores que representan el factor promotor de la gentrificación son los pioneros en la reconquista del centro en cuanto son capaces de resistir las malas condiciones en que se encuentran esos lugares y, empezar a construir una imagen, una moda capaz de atraer a nuevos habitantes y capitales económicos que buscan utilizar, aprovechar y apropiarse de las características simbólicas y culturales de estos lugares, especialmente en las primeras etapas del proceso.

Desde la temporalidad de la gentrificación, algunos autores (Hackworth y Smith, 2001) postulan “las olas de la gentrificación”, las cuales representan una fotografía ampliada de la gentrificación y sus mutaciones a lo largo de los años. Estos autores comprenden la gentrificación como un proceso inserto en cambios mucho más profundos que se están produciendo en la sociedad, los

cuales no pudieron ser vistos ni predichos con anterioridad. Los autores proponen la existencia de tres oleadas en tres momentos diferentes de los cuales a partir de la segunda —a finales de la década de los 70— se asocia a la influencia cultural como parte del fenómeno mediante los artistas o los *yuppies* (Checa-Artasu, 2011). Sin embargo, esta temporalidad aludía a un proceso que involucraba una escala mayor a una gentrificación latente o emergente (Rérat *et al.*, 2008). Desde la década de los años 90, y en línea con la desnaturalización del concepto, se alude a una supergentrificación que se refiere a una intensificación del proceso de recambio social, en donde los espacios se vuelven más caros y exclusivos (Lees, 2003), desplazando a hogares no pobres sino más bien, reemplazando hogares con rasgos sociodemográficos similares, pero con un capital cultural y educacional ascendente respecto a los hogares preexistentes (Contreras, 2011).

En América Latina, donde su discusión llega más tarde, la gentrificación asociada a lo cultural y comercial tiene un mayor peso dentro del debate. Salinas (2013) plantea que la gentrificación latinoamericana se diferencia de su par anglosajona por el cambio del uso residencial a comercial, o de servicios preferentemente, destacando los “hoteles, restaurantes, bares, discotecas, agencias de viaje, boutiques y centros de llamada e Internet” (p. 286). Sin embargo, también se explica por el perfil sociodemográfico del individuo o grupo familiar que aspira a un entre sí diferenciador, aunque ello no desconoce que otros hogares apelan simplemente a formas de exclusión del acceso a los espacios centrales.

Espacialidades y temporalidades del proceso de gentrificación en los barrios Concha y Toro e Italia

En este apartado se analizan las transformaciones sociodemográficas y comerciales de las calles

Concha y Toro e Italia, representadas en la Figura 1, donde, a su vez, se presentan los usos actuales de suelos en primera planta, aduciendo a que éstos tienden a ser representativos de la gentrificación, o bien de una estética de la gentrificación que invisibiliza otros procesos como la tugurización y el hacinamiento en algunos inmuebles. Se identifican aquí, los actores tras los procesos de gentrificación, sus intereses, las etapas de cambio de usos de suelos a partir del discurso de los agentes del cambio; así como también, el rol de los gobiernos locales. Se asume la espacialidad del proceso, reconociendo que ésta comprende los diferentes sectores e inmuebles transformados. La temporalidad, devela diferentes momentos donde los agentes públicos y privados se disputan un inmueble o una calle transformando el sentido del lugar. El desplazamiento devela las formas de resistencia de todos aquellos que se disputan un espacio y que resulta ser un efecto no deseado, en tanto relega a hogares y trabajadores de menores recursos que aspiran a la permanencia.

La calle Concha y Toro se configuró como el espacio central del barrio, concentrando en los años 50 parte de la élite chilena artística y económica, que emigró hacia la zona oriente de la ciudad de Santiago (De Ramón, 2000) como parte de un proceso de invasión y sucesión de clases sociales. Los inmuebles ocupados por las élites fueron lentamente transformados y hacinados a partir de la llegada de familias de menores ingresos, en un escenario de fuerte migración desde el campo. Entre los años 50 a 90 el deterioro y la tugurización fueron los componentes más significativos del barrio. No obstante, existieron iniciativas particulares en conjunción con algunas obras de remozamiento del espacio público a cargo del municipio y la Corporación de Desarrollo para Santiago (Cordesan), institución privada creada por el municipio de Santiago en 1985 en el marco del terremoto que había afectado la zona central del país.

Con el tiempo las acciones de la Cordesan estuvieron orientadas a generar un banco de terrenos y una bolsa de demanda que impulsaran el uso residencial de algunos sectores del municipio de Santiago afectados por el terremoto. No obstante, sus acciones redundaron en una estrategia de carácter especulativo, generando así una geografía de la inversión que actuó en múltiples escalas, y que monopolizó las ofertas residenciales del centro de la ciudad.

Desde mediados de los años 90 quienes lideraron el proceso como agentes beneficiarios e impulsores del cambio fueron promotores inmobiliarios amparados en la retracción del gobierno local y de la Cordesan (Contreras, 2011). La preexistencia de una normativa urbana flexible, la aprobación en 1987 de un subsidio de renovación urbana, así como la desprotección de inmuebles históricos, o las restricciones para su reciclaje; transformaron el paisaje residencial de algunos barrios, promoviendo la construcción de edificios de más de diez pisos (Contreras, 2011). En los últimos años, el gobierno local restringió la altura de las construcciones, lo que redundó en una expansión del empresarialismo urbano hacia los bordes y municipios perimetrales de la ciudad de Santiago.

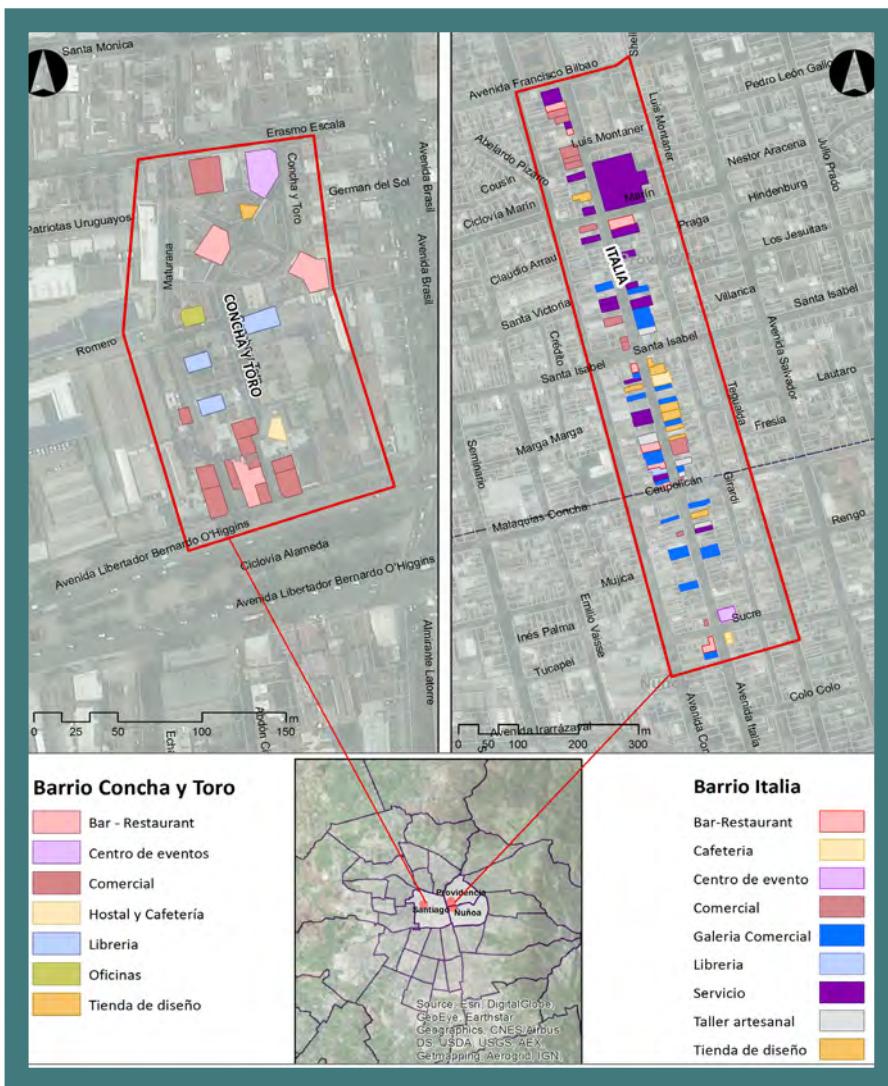
El barrio Italia experimenta una situación contraria al estar localizado al inicio del sector de altas rentas de la ciudad de Santiago. En sus etapas iniciales acogió a familias inmigrantes, especialmente italianos y migrantes chilenos que dieron sentido a la funcionalidad que durante décadas caracterizó al barrio. En este barrio la gentrificación se encuentra entre la segunda y la cuarta etapa, o consolidación del proceso, dado por el arribo de un comercio asociado al diseño, la vanguardia y exclusividad, además de una primera elitización en la década de los 80 producto del arribo de una colonia de artistas (Schlack y Turnbull, 2009).

El barrio Concha y Toro: inserto (¿o estancado?) en una primera ola de gentrificación comercial y residencial

El barrio Concha y Toro fue denominado la ‘pequeña Europa’ y su historia se remonta a inicios del siglo XX. En la Figura 1 se espacializan los usos asociados a la primera planta en los dos barrios de estudio, especificando todos aquellos

que suelen ser representativos de procesos de gentrificación, en tanto desplazan usos y personas con menor capacidad de pago del suelo. De manera específica, en la calle Concha y Toro se localizan organizaciones no gubernamentales (ONG), residencias y centros educacionales, donde se encuentran inmuebles patrimoniales altamente demandados por los agentes pioneros, tanto nativos como extranjeros.

Figura 1.
Usos de suelos gentrificados en los barrios Concha y Toro e Italia



Fuente: Autores a partir de trabajo en terreno (2013 y 2014)

El barrio se caracteriza por sus calles sinuosas y estrechas, que se entrecruzan en la denominada Plaza de la Libertad de Prensa (Figura 2). En el año 1989 fue declarado zona típica, privilegiando así, los cambios interiores que mantuvieron la altura de las construcciones. No obstante, esa misma estrategia redundó en que el reciclaje de los inmuebles (Figura 3) frenó la inversión de los viejos residentes, pero estimuló a aquellos que podían asumir los costos de un reciclaje elitizado.

En los últimos diez años, la calle Concha y Toro ha recibido los efectos de la transformación y el reciclaje de los antiguos inmuebles como se observa en las Figuras 1 y 3. Otros pioneros nativos y extranjeros compraron viviendas deterioradas

dando paso a un incipiente proceso de gentrificación y al desarrollo de actividades culturales y de ocio. Incluso, la latencia se manifiesta en la construcción, hace más de cuatro años, de un hotel *boutique* que aún no entra en funcionamiento dado una demanda insuficiente. El sector presenta también escasas intervenciones del gobierno local en términos de recuperación del espacio público, altamente demandado por los jóvenes estudiantes. Está en latencia además, la presencia de habitantes de menores ingresos —la mayoría rentistas de bajos ingresos— quienes de forma constante están sometidos a presión por el proceso de inversión y especulación inmobiliaria que sufre el barrio. Un ejemplo del deterioro de algunos inmuebles donde residen hogares de bajos ingresos se muestra en la Figura 4.

Figura 2.
Calle Concha y Toro. Plaza Libertad de Prensa



Fuente: Autores (2016)

Figura 3.
Calle Concha y Toro. Reciclaje de inmueble



Fuente: Autores (2016)

Figura 4.
Persistencia del deterioro



Fuente: Autores (2016)

Una primera aproximación a los cambios en la calle Concha y Toro es el análisis de los datos censales para los años 1992, 2002 y 2012 resumidas en el Cuadro 1:

Cuadro 1.
Características generales del barrio Concha y Toro

Superficie total del barrio (ha)	6,4		
Superficie comunal (ha)	2.220		
% Superficie del barrio/Total comuna	0,3		
Superficie de renovación urbana (ha)	2.220		
Variables analizadas / Censo	1992	2002	2012
Total Población	830	516	450
Variación grupos socioeconómicos, Adimark (1992-2002)			
GSE clases altas (ABC1)	11,43 %	12,09 %	7,4 %
GSE clases medias altas (C2)	24,29 %	35,81 %	32,0 %
GSE clases medias (C3)	31,79 %	22,79 %	41,4 %
GSE clases medias bajas (D)	29,29 %	28,84 %	16,7 %
GSE clases bajas (E)	3,21 %	0,47 %	2,5 %
Características de la vivienda			
Total viviendas	273	241	236
Viviendas tipo casa	27,84 %	22,82 %	15,1 %
Viviendas tipo departamento	61,54 %	66,80 %	56,0 %
Viviendas en cités y pasajes	10,26 %	9,96 %	28,9 %
Viviendas ocupadas	248	198	S/I
Viviendas en buen estado	88,57 %	94,05 %	S/I
Viviendas en regular estado	11,43 %	5,95 %	S/I
Viviendas en mal estado	0 %	0 %	S/I
Tenencia vivienda: propietarios	40,82 %	31,89 %	30,2 %
Tenencia vivienda: arrendatarios	48,98 %	58,38 %	65,1 %
S/I: Datos que no son posibles obtener con las bases actuales del Censo INE			

Fuente: Autores a partir de Censos de Población y Vivienda 1992, 2002 y 2012 (INE)

El Cuadro 1 resume los cambios sucedidos en los últimos veinte años, develando una pérdida significativa de población de casi el 46 % en las dos décadas involucradas. Sin embargo, una tendencia ambivalente representa la composición de los grupos socioeconómicos, ya que entre los años 1992 y 2002 existe un aumento de hogares con mayor poder adquisitivo (clases altas ABC1 y en mayor medida el grupo de ingresos medios altos C2), pero que para el año 2012 disminuyen en favor del grupo medio bajo C3, que representa

un poco más del 41 % de la población. Esta heterogeneidad social, así como la persistencia de grupos medios bajos, son rasgos que llevan a sostener la latencia de la gentrificación en tanto el

fenómeno se lleva a cabo en algunos inmuebles, pero no responde a una homogeneización del barrio, ni tampoco una continuidad como proceso ya manifiesto.

Por otro lado, se produce una pérdida sostenida de viviendas de casi el 14 % entre 1992 y 2012, junto con un aumento del 16 % en arriendo como tipo de tenencia, siendo esta la forma mayoritaria de acceso a la vivienda en el barrio con un 65,1 %. Los datos censales advierten dos

elementos clave en el cambio de la población y los usos de suelo. Se produce un envejecimiento de la población en el lugar, así como también la disminución del total de viviendas, al menos en el período 1992 a 2012, donde se observa una pérdida de al menos el 14 %. Parte de las antiguas viviendas han sido reemplazadas para usos comerciales como restaurantes y hoteles.

Los datos expuestos en el Cuadro 1 representan una primera aproximación a lo que se denominó *latencia de la gentrificación*, la cual se vincula con los cambios en el perfil de los residentes, el tipo de viviendas y la modalidad de ocupación. Estas transformaciones no tienen una expresión homogénea ni continua. La calle Concha y Toro ha presentado cambios en torno a la cantidad de población (vaciamiento poblacional) y al uso de suelo (de residencial a comercial), pero no así en la parte estética o material, salvo algunas excepciones de inmuebles antiguos reciclados como restaurantes, tiendas de diseño y viviendas alquiladas como hoteles *boutiques* (Figura 1.). La mayoría de los entrevistados están de acuerdo con que el barrio todavía está bajo los procesos de cambio, aunque este no se presenta de manera clara, estable o regular; sobre todo en la persistencia de los arriendos de uso residencial de bajo costo, condición que permite comprobar la tesis de la latencia de la gentrificación. Por tanto, en este caso, más que apelar a la gentrificación, es preferible aducir a procesos de coexistencias o mosaicos de entornos socioecológicos y de formas de vida (Harvey, 2000), dadas las diferencias de sujetos que se resisten y permanecen apelando al derecho a la ciudad.

Los arrendadores y subarrendadores (Figura 4) reconocen el desplazamiento de los latentes debido a un potencial proceso de gentrificación que resulta de la acción de particulares, especialmente comerciantes de hoteles, restaurantes y cafés, y no de una política o gestión del gobierno local o de los resultados de la empresarialización de los espacios centrales:

Los dueños de casa se fueron. Acá los propietarios de las casas somos muy pocos... Se hicieron para otra cosa, cosas comerciales... tampoco hay vecinos, aquí al lado no hay vecinos... igual acá existe mucho arriendo de pieza, de subarriendo, de hecho la casa de al lado es un subarriendo que obviamente no debe pagar ni un peso de impuestos ni nada. O sea alguien arrendo y subarrendó y sigue subarrendando (Rodríguez, comunicación personal, 18 de octubre de 2014).

Desde el relato de algunos residentes se evidencia el mercado del subarriendo de inmuebles antiguos como mecanismo de acceso a la vivienda, especialmente de los hogares de más bajos ingresos. Esto refleja un proceso de gentrificación de algunos inmuebles, pero también la tugurización vinculada al hacinamiento en otros inmuebles. Así, la latencia de la gentrificación se explica en parte porque el gobierno local, así como el central, han sido incapaces de promover mecanismos de inserción de viviendas de interés social al interior de inmuebles patrimoniales. Esto último se evidencia en la conjunción de restricciones normativas para intervenir inmuebles patrimoniales; la comprensión del patrimonio como objeto, desvirtuando el sentido social que existe tras la fachada; los cambios normativos; las dificultades de acceso del Estado para adquirir inmuebles; la atomización de la propiedad privada; y el mercado del rental como mecanismo de especulación, entre otras múltiples causas.

La calle Concha y Toro es reflejo de la coexistencia entre lo informal y lo formal en lo relacionado con el acceso a la vivienda, en tanto el Estado impone un conjunto de requisitos normativos que actúan como barrera (Abramo, 2012) para proveer de viviendas a sectores de bajos ingresos que desean habitar o permanecer en espacios centrales altamente demandados por el capital y por mejores pagadores de suelo. Existe un número significativo de propietarios que no residen en el barrio y que no se hacen cargo de la recuperación ni mantenimiento de sus inmuebles. Conjuntamente, el aparente abandono de los propietarios no solo condujo al arriendo

residencial, sino también a la instalación de negocios de repuestos de autos, tendencia de mayor data en la calle Concha y Toro.

Varias décadas después, y concomitante a esos cambios, se produjo el arribo al barrio de editoriales, hostales y restaurantes, además de fundaciones, una sede de universidad, y organizaciones políticas (estas dos últimas ya abandonaron el sector). Algunas tiendas y galerías de arte recurren a una apuesta estética en sus fachadas, integrando signos, símbolos y colores que hagan del local comercial un espacio diferenciador dentro del mismo barrio.

Los cambios sucedidos en la calle Concha y Toro promueven una reinterpretación del fenómeno de gentrificación, ya que muestran una nueva arista en donde el proceso afecta al espacio de manera fragmentada, lo cual puede ser consecuencia de otros fenómenos como el hacinamiento en antiguos inmuebles; la falta de subsidios para la rehabilitación de inmuebles históricos mayores a 200 m²; la falta de compromiso del gobierno local para recuperar el espacio público; la existencia talleres a la entrada sur del barrio, lo que genera deterioro en las condiciones de habitabilidad, así como también la transitoriedad de los espacios en torno a la plaza, en tanto sitio de ocio para jóvenes no residentes. Este barrio que emergió como espacio exclusivamente residencial lleva más de cincuenta años albergando usos de suelos diversos. Se manifiesta así una irregularidad en el proceso de cambio sociorresidencial reflejado en la percepción de los entrevistados sobre la composición social de los residentes a lo largo de estos años. En las entrevistas en profundidad se desprende que, en décadas anteriores, en la calle Concha y Toro era posible ubicar hogares de bajos recursos muy asociados a la condición de arriendo o subarriendo que impera en la actualidad. No obstante, la tugurización se relaciona también con el uso que se le asigna al lugar; a las diferentes administraciones del municipio de Santiago

y al sentido que le proporcionan al espacio público y a las obras de mejoramiento, entre otras acciones que no convergen.

A partir de las entrevistas emergen dos conclusiones:

- › En primer lugar, la tugurización que caracterizó el barrio cuando las élites emigraron, proceso descrito ampliamente por Carrión (2005) y Macdonald (2011) para otras áreas históricas latinoamericanas.
- › En segundo lugar, la continuidad de la tugurización, es decir, la recuperación y el reciclaje que devela la circularidad de los fenómenos de cambios en los espacios centrales.

Particularmente en Concha y Toro la sensación de mejoramiento del barrio, en términos de una recuperación urbana convergente con los intereses de los pioneros es casi nula, ya que la mayoría de los entrevistados declaran un descuido y ausencia del gobierno local en su revitalización. El discurso apunta a la falta de seguridad y al problema de los estacionamientos como dos factores que atentan contra el proyecto comercial y barial, a lo que se suma la falta de mantenimiento de las casas antiguas (sobre todo después del terremoto de 2010).

Para los viejos residentes la desaparición del almacén de la plaza fue un duro golpe para el barrio como lugar turístico y social, un retroceso en el proyecto de los pioneros. Relacionado con esta ambivalencia en el cambio, los precios de las edificaciones han aumentado en este último tiempo, pero, y paradójicamente, muchos sujetos que han comprado con la intención de invertir comercialmente rehabilitando estas viejas edificaciones se han ido. Al parecer, esto podría estar relacionado con la baja capacidad de inversión que tienen los chilenos, o una potencial clase media 'gentrie' cuyo acceso a los subsidios de rehabilitación son insuficientes para asumir el reciclaje de inmuebles antiguos.

El barrio Italia, entre una segunda y cuarta ola de gentrificación

En comparación a Concha y Toro, el proceso de cambio del barrio Italia (Figura 1) es muy significativo en algunos indicadores. El Cuadro 2 refleja una pérdida poblacional progresiva que para el año 2012 llega casi al 74 %, lo que es convergente con la disminución de viviendas que llega casi al 66 % de las existentes en el año 1992. También es clara la tendencia de envejecimiento poblacional a lo largo de estos intervalos. Sin embargo, en cuanto a la composición social, los cambios presentan disensión entre las tres mediciones, en específico, en cuanto a los grupos de mayor

poder adquisitivo ABC1 donde solo se ve para el año 2012 una pérdida del 8 %. El grupo de ingresos medios altos C2 aumenta su proporción para el 2002, la cual se mantiene en el 2012. El estrato de ingresos medios bajos C3 disminuye para el 2002 y aumenta casi en la misma proporción para el 2012, en contraste con los hogares de ingresos bajos D que aumentan en el 2002 y disminuyen en el 2012. Por último, el grupo de más bajos ingresos E también presenta altibajos en el intervalo. Esta discordancia también está presente al analizar las formas de tenencias (arrendatario/propietario) pero no así en cuanto al tipo de vivienda la cual se mantiene estable entre los años 2002 y 2012.

Cuadro 2.
Características generales del barrio Italia, comuna de Providencia

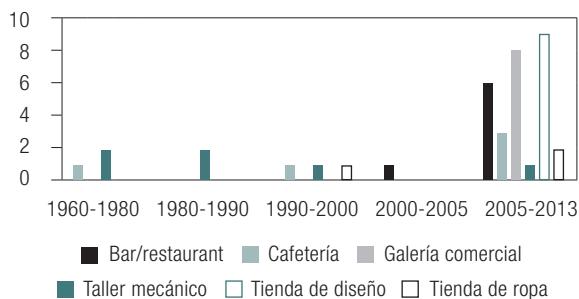
Total manzanas	9		
Superficie total del barrio (ha)	16,8*		
Superficie comunal (ha)	1.434 (Providencia), (1.690 Ñuñoa) = 3.125		
Superficie del barrio/Total comuna	0,9 % Providencia; 0,2 % Ñuñoa		
Superficie de renovación urbana (ha) (Comunas de Providencia y Ñuñoa)	3.124		
Variables analizadas / Censo	1992	2002	2012
Total población	3.008	2.272	823
Variación Grupos Socioeconómicos, Adimark (1992-2002)			
GSE clases altas (ABC1)	24,94 %	24,10 %	16,3 %
GSE clases medias altas (C2)	27,62 %	34,74 %	34,9 %
GSE clases medias (C3)	30,17 %	17,69 %	28,1 %
GSE clases medias bajas (D)	15,57 %	23,21 %	16,6 %
GSE clases bajas (E)	1,70 %	0,26 %	4,1 %
Características de la vivienda			
Total viviendas	846	827	328
Viviendas tipo casa	64,66 %	59,73 %	59,7 %
Viviendas tipo departamento	30,73 %	36,64 %	38,7 %
Viviendas en cités y pasajes	2,48 %	0,60 %	1,6 %
Viviendas ocupadas	805	736	S/I
Viviendas en buen estado	90,24 %	89,18 %	S/I
Viviendas en regular estado	8,62 %	9,81 %	S/I
Viviendas en mal estado	1,14 %	1,01 %	S/I
Tenencia vivienda: propietarios	53,42 %	50,65 %	55,7 %
Tenencia vivienda: arrendatarios	39,75 %	43,43 %	36,4 %
Características demográficas de la población			
Población menor de 15 años	17,02 %	13,69 %	9,1 %
Población entre 15 y 25 años	18,35 %	18,88 %	12,3 %
Población entre 25 a 35 años	17,25 %	16,37 %	19,6 %
Población entre 35 a 60 años	27,53 %	31,12 %	30,5 %
Población mayor a 60 años	19,85 %	19,94 %	28,6 %

Incluye superficie de la calle en la comuna de Providencia (12,5 ha) y Ñuñoa (4,2 ha)

Fuente: Autores a partir de Censos de Población y Vivienda 1992, 2002, INE

Se puede especular por tanto, que para el año 2012 el barrio está sufriendo un proceso fuerte de vaciamiento y envejecimiento, a lo cual se suma el leve aumento de las viviendas de departamento, aunque la población que llega no necesariamente es más rica que la preexistente. Esta difusa imagen que no da cuenta de una consolidación de las características clásicas asociadas a la gentrificación cambia para el año 2013 (fuera del intervalo censal medido), en donde se confirma su manifestación en un estadio avanzado, tanto en las entrevistas a profundidad, como en el catastro comercial del predial. En los bordes del municipio de Providencia se han construido edificios de 10 pisos, condición similar a la ocurrida en los espacios próximos al barrio Concha y Toro.

Gráfico 1.
Número de predios según usos del suelo. Calle Italia, barrio Italia



Fuente: Autores a partir de catastros prediales en el barrio (2012 y 2014)

En el Gráfico 1 se observa que a partir del año 2005 la llegada del comercio es masiva en el eje Italia, contabilizándose aproximadamente 50 sitios para uso comercial que versan sobre el diseño, la estética y, lo diferente. Esto último, también es confirmado a través de las entrevistas a profundidad, donde emerge el relato del envejecimiento y vaciamiento residencial en pos del arribo de un nuevo comercio y nuevos grupos sociales. Sin embargo, el barrio siempre acogió usos mixtos, coexistiendo los usos residenciales, comerciales y de servicios, como los talleres mecánicos. Dentro de esta transformación socioespacial

de los últimos años cabe señalar algunos detalles. El primero es que este proceso comienza con la llegada en el año 2008 de las tiendas de diseño y decoración asociadas a muebles y hogar (Gráfico 1). Estos emprendimientos aterrizaron en un lugar marcado por la preexistencia de locales de restauración de muebles (Figura 5) concentrados principalmente en la intersección de avenida Italia con calle Caupolicán, y por actividades como los talleres automotrices y algunos restaurantes/ café/pastelería repartidos en el sector, conjuntamente con la permanencia de residentes.

El arribo de estos usos comerciales y de servicio sufre una intensificación en el 2011 con la llegada de galerías comerciales o *boutiques* las cuales desplazaron las actividades comerciales preexistentes, en especial los talleres mecánicos e, incluso, a algunos pioneros de la primera etapa del proceso de finales de los años 90. En la Figura 5 se observan antiguos talleres de artesanos de muebles los cuales han recuperado las fachadas de sus talleres y galerías con recursos del gobierno local orientados a imponer la marca “barrio Italia” reflejada en la Figura 6. Una de las posibles explicaciones para esta periodización se relaciona con una gentrificación más cultural (gente con capital cultural, pioneros del proceso) en la primera etapa, y con una gentrificación más comercial de la segunda a la cuarta fase, tal como se evidencia en las siguientes figuras; representativas de un cambio en cuanto al uso del diseño, la estética, el fachadismo, y la mercantilización del espacio. Incluso, en esta cuarta ola del proceso las casas interiores han sido completamente transformadas en galerías de artes, restaurantes y cafés que ofrecen productos ostentando el sello del ‘soho americano’, ‘soho bonaerense’ (Figura 7), entre otros lenguajes propios de espacios gentrificados. Una de las modas recurrentes en el barrio está representadas en la recuperación del interior de los inmuebles con especies verdes, tanto en terrazas o espacios públicos, donde el verde, o la supuesta

naturaleza (Figura 8), también son parte del relato del fetiche o el espacio mercancía.

La sintonía en los cambios responde a una estética y una ‘turistificación’ de la calle Italia. Para los participantes de la segunda fase, el barrio presenta una imagen de ‘alta cultura’ que se relaciona

con lo artístico, alimentado principalmente por la existencia de las tiendas de decoración y muebles pioneras del 2008, pero también por los anticuarios y restauradores (Figura 5) que atraen un público más culto y elitizado que no habita en el barrio. Todos estos cambios se reducen a una estetización del barrio lo que actúa como

Figura 5.
Usos históricos calle Italia, barrio Italia



Fuente: Autores (2016)

Figura 7.
El lenguaje fetichista del ‘Soho’



Fuente: Autores (2016)

Figura 6.
La marca Italia



Fuente: Autores (2016)

Figura 8.
Reciclaje de antiguos inmuebles



Fuente: Autores (2016)

factor desencadenante de procesos de gentrificación (Ley, 2003). El *habitus* de los artistas, su aprecio por la centralidad y la autenticidad de las locaciones —las cuales tienden a ser poco populares pero con diversidad social—, el rechazo del mercado de masas y el capitalismo, además de tener la capacidad de transformar ‘basura’ en algo con valor económico —con base en la capacidad de crear significados— fue un atractivo para otros jóvenes profesionales, productores de cultura como los intelectuales en un primer momento, pero luego a otros profesionales que poseen una disposición estética afín a un consumo ocioso que representa una herramienta de diferenciación con otros grupos sociales y de un urbanismo empresarial que promueve la rentabilidad de los espacios por sobre el sentido que los residentes y los trabajadores del lugar le asignan a éste.

Rol de los gobiernos locales en la fetichización de los espacios o en la empresarialización de las áreas centrales

Los dos casos investigados convergen al existir, en diferentes momentos, gobiernos locales que estimulan la expansión y acumulación del capital; un capital que no se concentra en espacios exclusivos y más bien se expande hacia diferentes sectores de los barrios ante la diversificación de la oferta y de los agentes inmobiliarios y comerciales. El papel jugado por las instituciones gubernamentales o por el Estado neoliberal es fundamental en la consolidación y estimulación de los procesos de gentrificación. Harvey (2000) se refiere a la *alimentación del monstruo* del centro urbano por medio de alianzas entre el sector público y el privado, donde el primero favorece los procesos, por ejemplo con cambios normativos, y el segundo capture la renta diferencial y las excepciones que facilita el agente público. En el caso específico del gobierno local de Providencia

(donde se localiza la calle Italia) facilitó el cambio de uso de suelo para el arribo de un nuevo comercio, con lo cual, en pocos años el proceso se intensificó y consolidó. En cambio, en la calle y el barrio Concha y Toro el gobierno local asumió en 1990 la recuperación del centro, liderando las acciones, las estrategias y conformando cooperativas habitacionales, entre otros mecanismos que muestran inicialmente a un Estado comprometido con la recuperación del centro, y no al Estado neoliberal de los cambios realizados en los últimos veinte años.

En conclusión, el paisaje del centro de la ciudad se traduce en la verticalización y crecimiento en altura, desprotegiendo implícita o explícitamente el patrimonio tangible e intangible, en tanto todas las iniciativas de recuperación y reciclaje diseñadas por el gobierno local y central versan sobre un conjunto de restricciones favorables al mercado inmobiliario, al comercial y a los pioneros elitizados.

Se concluye que el deterioro y la tugurización de algunos sectores del municipio de Santiago donde se ancla el barrio Concha y Toro es funcional al mercado inmobiliario, y redunda en una lógica empresarial del gobierno local y central. Esto último es lo que sustenta la tesis de la gentrificación latente, dada la permanencia de viejos residentes y otros nuevos, especialmente inmigrantes latinoamericanos y nativos que habitan en condición de precariedad y hacinamiento. La existencia de propietarios especuladores que ven el mercado de la renta como mecanismo de ahorro también sustenta la tesis de una gentrificación latente a un mejor postor. La resistencia de algunos viejos y nuevos residentes empobrecidos, llevan a sustentar la tesis de una gentrificación latente donde se reconocen diferentes tipos de desplazamientos propuestos por Slater (2009), que sigue a Marcuse: 1) desplazamiento directo vinculado al aumento

del alquiler; 2) desplazamientos directos de antiguos residentes, algunos ‘okupas’, otros de ingresos medios bajos y de talleres mecánicos; y 3) el desplazamiento que excluye a hogares de medianos y bajos ingresos que no pueden acceder a una vivienda porque el sector se ha elitizado, no existe oferta, o bien se privilegian usos comerciales y culturales por sobre los residenciales.

El rol del gobierno local de Providencia, aparentemente es distante al de Concha y Toro. El primero convirtió la marca Italia, y el barrio homónimo en un espacio de exclusión, configurándolo como un atractivo espacio mercancía para mejores pagadores del suelo que buscan rentas monopólicas, que con el tiempo tienden a homogenizar el discurso de lo diferente. Sin embargo, en su análisis más profundo tiene rasgos similares a la transformación del barrio Concha y Toro en tanto, las acciones versan sobre gobiernos locales que actúan en alianza con agentes privados. Un aspecto relevante que sustenta que la calle Italia transita de una segunda a cuarta oleada de gentrificación es la participación activa del gobierno local de Providencia en el mejoramiento del espacio público (áreas verdes, mobiliarios y luminarias), apoyando el desarrollo cultural/comercial y la organización de eventos. El Gobierno estimuló el crecimiento de patentes comerciales que conlleva en la actualidad un espacio saturado de restaurantes, cafés y autos, poniendo en cuestión la capacidad de carga del espacio. Por último, un aspecto relevante, pero que no queda del todo claro, es el asunto del remplazo o ‘el sobre qué o quiénes’ se produjeron estos cambios. Por un lado, se plantea que las familias que vivían en esas edificaciones no eran pobres y que, la razón de los desplazamientos y las ventas de propiedades se debieron al vaciamiento, a que los antiguos propietarios ya no estaban o los herederos no querían vivir ahí. Por otro lado, esto converge con los datos extraídos de los censos 1992-2002-2012, en específico el

vaciamiento y envejecimiento poblacional, aunque por otro lado, algunos relatos matizan la ‘estabilidad económica’ de los antiguos residentes, incluso planteando que esta idea representa una intención de exhibir al barrio de una forma arribista o clasista.

Conclusiones

Siguiendo a Harvey (2000), y en concatenación con los casos analizados, se asume de su propuesta de *desarrollos geográficos desiguales* dos elementos que la sustentan: 1) que la gentrificación está sujeta a escalas cambiantes y no se expresan de la misma manera espacial ni simbólicamente en Chile, en América Latina ni menos se puede comparar con los procesos que suceden en realidades angloamericanas; 2) la producción de las diferencias geográficas medidas en función de la gentrificación es cuestionable, en la medida que es la misma volatilidad de los usos del suelo y los agentes transformadores de los dos espacios de análisis, lo que lleva a cuestionarse qué tan diferente es un gentrificador o gentificado respecto al que emigró, forzada o voluntariamente.

Detrás de la lógica del capital subyace la idea de una gobernanza empresarial que hace converger el interés privado con el público. Es aquí donde el capital ha adquirido una mayor capacidad de adaptar el desarrollo de la ciudad a sus propias necesidades, produciendo una *creación destructiva* de los espacios (sean estos negocios, viviendas, empresas o industrias) en pos de mantener el flujo y los rendimientos positivos para la inversión. En este sentido, la destrucción creativa o creación destructiva derivada de la gentrificación comercial y residencial requiere del poder de valorización que tiene la cultura, y su vinculación es ahora más evidente que en otros momentos del proceso. De los antecedentes expuestos se concluye, que la gentrificación resulta ser un marco teórico pertinente en la búsqueda

de comprender el ‘giro’ de estos barrios santiaguinos. En específico, de estos sitios se desprenden varias dimensiones asociadas al debate del fenómeno en cuestión. Ambos espacios reunían la cualidad de ser considerados como patrimonio tangible de la ciudad y por tanto, el arribo de los pioneros se da en parte por un afán conservacionista y la inspiración de reconvertir un sitio histórico. Sin embargo, el estado de deterioro era diferente en cada caso. El alto nivel de degradación y tugurización de algunos inmuebles en Concha y Toro fue un elemento relevante para la llegada de capitales foráneos, aunque en las cifras del Censo, las viviendas en buen estado superaban el 88 % en el año 1992.

Por otra parte, el desplazamiento ha existido pero de manera particular para cada barrio. En el caso de Concha y Toro, después de un vaciamiento poblacional las viviendas se vuelcan al subarriendo y a las tomas ilegal (‘okupas’), las cuales comienzan a desaparecer con el arribo de inversionistas que remodelan las construcciones deterioradas cambiando para el año 2002 la composición socioeconómica del barrio, aunque este proceso no se consolida en el tiempo, conviviendo en la actualidad los pioneros con los viejos y nuevos residentes que habitan en condición de reciclaje, arriendo y subarriendo. En cambio, en el caso de Italia el vaciamiento poblacional no es tan masivo o nítido y por lo tanto, el desplazamiento directo parece ser más evidente aunque no queda del todo claro la situación socioeconómica de los que abandonaron el barrio.

Bibliografía

Abramo, P. (mayo, 2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE Santiago*, 38(114), 35-69.

Carrión, F. (24 de marzo de 2005). Nuevas centralidades urbanas. *Diario Hoy*. Recuperado de <http://xxxx>

Collinge, C. (abril, 2005). The Différence between Society and Space: Nested Scales and the Returns of Spatial Fetishism. *Environment and Planning D. Society and Space*, 23, 189-206.

Contreras, Y. (septiembre, 2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE, Santiago*, 37(112), 89-113.

Checa-Artasu, M. (marzo, 2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 15(914). Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/b3w-914.htm>

De Ramón. A. (2000). *Santiago de Chile (1541-1991) historia de una sociedad urbana*. Santiago de chile: Editorial Sudamericana Chilena.

Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change Report 3*. Londres: MacGibbon and Kee.

Hackworth, J. y Smith, N. (noviembre, 1984). The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4), 464-477.

Harvey, D. (abril, 1989). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. *Geografiska Annaler*, 71(1), 3-17.

Harvey, D. (2000). *Espacios de esperanza*. Madrid: Akal.

Harvey, D. (abril, 2008a). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, 53, 23-39.

- Harvey, D. (2008b). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Lees, L. (noviembre, 2003). Super-Gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- Ley, D. (noviembre, 2003). Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527-2544.
- López, E., Gasic, I. y Meza, D. (noviembre, 2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista Invi*, 27(76), 74-114.
- López, E. (marzo, 2011). Gentrification by Ground Rent Dispossession: the Shadows Cast by Large Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 330-357.
- Macdonald, J. (mayo, 2011). Ciudad, pobreza y tugurio. Aportes de los pobres a la construcción del hábitat popular. *Habitat y Sociedad*, (3), 13-26.
- Rérat, P., Söderström, O., Besson, R. y Piguet, É. (enero, 2008). Une gentrification émergente et diversifiée: le cas des villes suisses. *Espaces et Sociétés*, (1-2), 132-133.
- Salinas, L. (febrero, 2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *Geographos*, 4(44), 281-305.
- Schlack, E. y Turnbull, N. (diciembre, 2009). La colonización de barrios céntricos por artistas. *Revista 180*, (24), 2-5.
- Slater, T. (abril, 2009). Missing Marcuse: on Gentrification and Displacement. *City: Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*, 12(3), 292-311.