

- ▲ **Palabras clave/** Gentrificación, centro, barrio, desplazamiento.
- ▲ **Keywords/** Gentrification, down town, quarter, displacement.
- ▲ **Recepción/** 19 agosto 2015
- ▲ **Aceptación/** 25 septiembre 2015

Gentrificación expectante ¿o fallida? en el barrio Concha y Toro, comuna de Santiago, Chile.

Expectant (or failed?) gentrification in the Concha y Toro quarter, district of Santiago, Chile.

Yasna Contreras Gatica

Geógrafo. Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
Docteur Sciences du temps et de l'espace, Université de Poitiers, Francia, 2012.
Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
Académica Departamento de Geografía, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Chile.
ycontrerasg@uchilefau.cl

Vladimir Venegas Figueroa

Sociólogo, Universidad de Chile, Chile.
vvenega@gmail.com

RESUMEN/ Se confrontan aquí las transformaciones residenciales y comerciales del barrio Concha y Toro, en el que se observa un proceso de gentrificación clásico pero discontinuo, dominado por la llegada de pioneros extranjeros y nativos que rehabilitan inmuebles antiguos, abandonados o deteriorados. Se postula que la gentrificación afecta a determinados inmuebles y no al barrio en su conjunto. El proceso está dominado por el arribo de mejores pagadores de suelo, tanto capitales comerciales como nuevos residentes, pero que no logran consolidar el proyecto de barrio gentrificado, debido principalmente al poco apoyo del gobierno local. Esto último, permite sostener que la gentrificación no es un fenómeno exclusivo al barrio, en tanto dialoga y disputa espacio con el deterioro y la tugurización de otros inmuebles. **ABSTRACT/** This paper compares the residential and business transformations in the Concha y Toro quarter, revealing a traditional but discontinuous gentrification process dominated by the arrival of foreign pioneers and natives who rehabilitate abandoned or dilapidated old buildings. It is suggested that gentrification only affects certain properties, and not the quarter as a whole. The process is dominated by the arrival of better land payers, both business capitals and new residents, who nonetheless are unable to consolidate a gentrified quarter project mainly due to inadequate support by the local government. The latter suggests that gentrification is not a phenomenon unique to the quarter, as it holds a dialogue and disputes space with the dilapidation and slumification of other buildings.

INTRODUCCIÓN. La lógica de la rentabilidad sobre sitios bien localizados y conectados es uno de los rasgos dominantes de los cambios que sufren algunas calles, manzanas e inmuebles de diferentes barrios de la comuna de Santiago. Dichas transformaciones no se vinculan directamente al Plan de Repoblamiento de inicios de los 90, sino más bien a la concepción posterior de la comuna como un espacio rentable, altamente demandando por inmobiliarias y ofertas comerciales mejores pagadoras del suelo. Es bajo este escenario, que el artículo transmite los cambios urbanos y sociales que afectan al barrio Concha y Toro, pequeño enclave espacial, patrimonial y residencial de la ciudad de Santiago y uno de sus espacios más históricos.

Se recurre al concepto gentrificación para explicitar las tensiones existentes entre antiguos y nuevos residentes, y entre actividades comerciales tradicionales preexistentes y nuevos emprendimientos comerciales que versan sobre la estética, el diseño, lo diferente y distinto. Los resultados que se exponen derivan, por un lado, del análisis de los censos realizados en 1992 y 2002 y, por otro, de un catastro de uso comercial y ocho entrevistas en profundidad aplicadas por los autores a propietarios y arrendatarios de inmuebles, tanto de uso comercial como residencial¹. Esta triangulación de datos muestra coherencia con la hipótesis central que guía el artículo, acerca de una gentrificación como proceso dinámico y expectante, aunque potencialmente fallida, que muta en

función de las formas de ocupación de la vivienda, los mecanismos de acceso al suelo y a un inmueble, las disputas territoriales de diferentes grupos sociales y el papel de los gobiernos locales, entre otros factores. La discusión se plantea en cuatro apartados: en el primero se expone el marco interpretativo que guía el análisis y que se centra en la dimensión social del fenómeno de gentrificación; el segundo presenta una pequeña descripción del barrio Concha y Toro, evidenciando su condición de espacio particular y atractivo para su gentrificación; en el tercero se presentan los resultados encontrados más importantes; y el último apartado está consagrado a discutir la hipótesis que guía el artículo.

¹ Las entrevistas fueron realizadas en los años 2013 y 2014 en el marco del proyecto Fondecyt de iniciación N°11121241 "Mercado de arriendo y trayectorias residenciales de los precarios urbanos en el área central de Santiago e Iquique".

GENTRIFICACIÓN EXPECTANTE EN ESPACIOS CENTRALES LATINOAMERICANOS.

Carrión (2005), analizando las transformaciones de las áreas centrales latinoamericanas, asegura que la vuelta a la ciudad construida se sustenta en un proceso de transformación del patrón de urbanización que abandona lentamente la expansión periférica y que hoy vuelve a la ciudad existente. Las modalidades de regreso a la ciudad central se reflejan en acciones de renovación urbana comprendidas como el “conjunto de acciones directas o indirectas que contribuyen a la revitalización de áreas en deterioro” (Larraín y Figueroa 1991: 50) o bien, a través de la regeneración urbana, es decir, una acción integrada que lleva a la resolución de problemas urbanos y que busca brindar cambios duraderos en la condición económica, física, social y ambiental de un área que ha sido objeto de cambios (Roberts y Sykes 2000). Parte de estos cambios ha significado transformaciones socio-espaciales que llevan a plantear la tesis de la gentrificación como un fenómeno que promueve la expulsión, especialmente de hogares de bajos ingresos.

La gentrificación es un proceso de cambio socio-espacial que se expresa en diferentes oleadas y temporalidades, y no refiere exclusivamente a un barrio o zona de forma homogénea. La escala del fenómeno se reduce incluso a una manzana, una calle o edificio (Herzer, Di Virgilio, Rodríguez y Redondo 2008; Contreras 2011, 2012). Mantiene el desplazamiento de una clase de poco poder adquisitivo y su reemplazo por otra mejor pagadora del suelo, y en este tránsito arriban grupos sociales pioneros representados por personas con alto capital cultural, aunque no necesariamente un *gentry* o persona de mayor nivel de ingresos. También alude a la llegada de hogares con movilidad social en ascenso, con altos niveles de educación y con avidez por el consumo cultural e histórico de ciertos barrios (Ley 1980). Estos gentrificadores que representan el factor promotor del proceso son los pioneros en

la reconquista del centro, en cuanto son capaces de resistir la obsolescencia en que se encuentran algunos sectores de los barrios, comenzando a reconstruir una imagen, una moda capaz de atraer a nuevos habitantes y capitales económicos que buscan utilizar, aprovechar y/o apropiarse de las características simbólicas, patrimoniales y culturales de un lugar.

La tesis anterior no se aísla explicativamente sino que se instala como una arista de un fenómeno que sigue siendo complejo de acotar y analizar. Para la Ley (1980) la gentrificación deriva de procesos recíprocos de restructuración sociocultural, económica y demográfica. En específico, la existencia de una nueva clase media con nuevos estilos de vida y pautas de consumo, junto con cambios en la estructura productiva –o el paso hacia una economía terciarizada o de servicios– además de cambios en los tamaños y composición de las familias, representarían los principales factores explicativos del fenómeno, aunque exclusivos. Dichas causas impactan en el paisaje urbano y actúan como pivotes que atraen ofertas comerciales y nuevos residentes de ingresos superiores respecto a los preexistentes.

Dos son las dimensiones que subyacen al proceso. En primer lugar, la dimensión de clase social, y en segundo lugar, los cambios en el paisaje urbano derivados de la llegada de nuevas ofertas comerciales y sujetos sociales. Sobre la primera, si se aísla la condición de clase para el análisis del barrio Concha y Toro, la gentrificación contempla más bien a mejores pagadores del suelo que a clases medias y medias altas que arrastran cierto capital social y cultural. Los cambios sociodemográficos de las sociedades latinoamericanas, y sobre todo la chilena, vuelven compleja la noción de clase tras la gentrificación. Aun más, el surgimiento de una nebulosa clase media (Espinoza y Barozet 2009) dificulta el concepto de clase tras el fenómeno.

En cuanto a la segunda condición, la gentrificación asociada a lo comercial –más que la cultural– cobra sentido en un contexto donde la producción de la

ciudad se ha convertido en una de las principales herramientas para prevenir las periódicas crisis que sufre el capitalismo en la actualidad, ya que ha sido capaz de absorber y rentabilizar los excedentes de capital (Harvey 2008) generados a través de procesos de renovación, reciclaje y regeneración urbana.

BARRIO CONCHA Y TORO: ESPACIO CARGADO SIGNIFICATIVAMENTE PARA SER GENTRIFICADO.

El barrio Concha Toro se localiza en la primera corona de expansión del centro histórico de la ciudad y posee características arquitectónicas y morfológicas que, a su vez, lo convierten en un espacio único. Históricamente, fue denominado la ‘pequeña Europa’ y su historia se remonta a inicios del siglo XX, especialmente a su consolidación en los años 30. El barrio fue un enclave de la vida social santiaguina de fines del siglo XVIII y principios del siglo XIX que emerge como espacio residencial para la clase alta santiaguina. Presenta una trama urbana representada en calles sinuosas y empedradas con una pequeña plazoleta central que envuelve un conjunto de edificios patrimoniales, siendo los representativos el Palacio Elguín (1887) y el Palacio Concha (1920), aunque destacan también el teatro Carrera (1927) y el Palacio Walter (1923-1927). Su historia y apogeo se asocian a la riqueza del empresario minero Enrique Concha y Toro y a la posterior transformación que llevó a cabo su esposa a través de la construcción de viviendas de diferentes estilos arquitectónicos, junto al emblemático Teatro Carrera.

Si bien a fines de los años 80, y luego del terremoto en la comuna de Santiago, los barrios más tradicionales observaron el arribo de mejores pagadores de suelo, en el caso de Concha y Toro la declaración de zona típica en 1989, que privilegia los cambios interiores que mantuvieran la altura de las construcciones, provocó la llegada tardía de mejores pagadores, específicamente empresarios particulares, tanto chilenos como extranjeros, que compraron viviendas deterioradas a finales de los años 90.

En esta línea, el barrio Concha y Toro presenta factores precursores para una gentrificación, asociados a la existencia de un parque residencial deteriorado, normativas urbanas excesivas y rígidas que promueven el deterioro más que la renovación, precios de suelos competitivos respecto a otros sitios, conectividad y acceso, así como también un gran valor histórico y cultural. Todas estas condiciones impulsaron una primera oleada de gentrificación a mediados de los años 90, la que se encuentra en una fase inconclusa y/o fallida.

EL BARRIO CONCHA Y TORO INSERTO ¿O ESTANCANDO? EN UNA PRIMERA OLA DE GENTRIFICACIÓN COMERCIAL Y RESIDENCIAL.

En la actualidad, el barrio está cargado de uso comercial por sobre residencial (imagen 1). Existen en su interior inmuebles con usos no gubernamentales y educacionales. Los usos comerciales y culturales más representativos son el restaurante Zully y el café-pub Tales bistro, Editorial LOM, centro de eventos Palacio Concha y Toro, café Las Terrazas de Concha y Toro, y un hotel boutique cuya construcción está inconclusa desde al menos dos años.

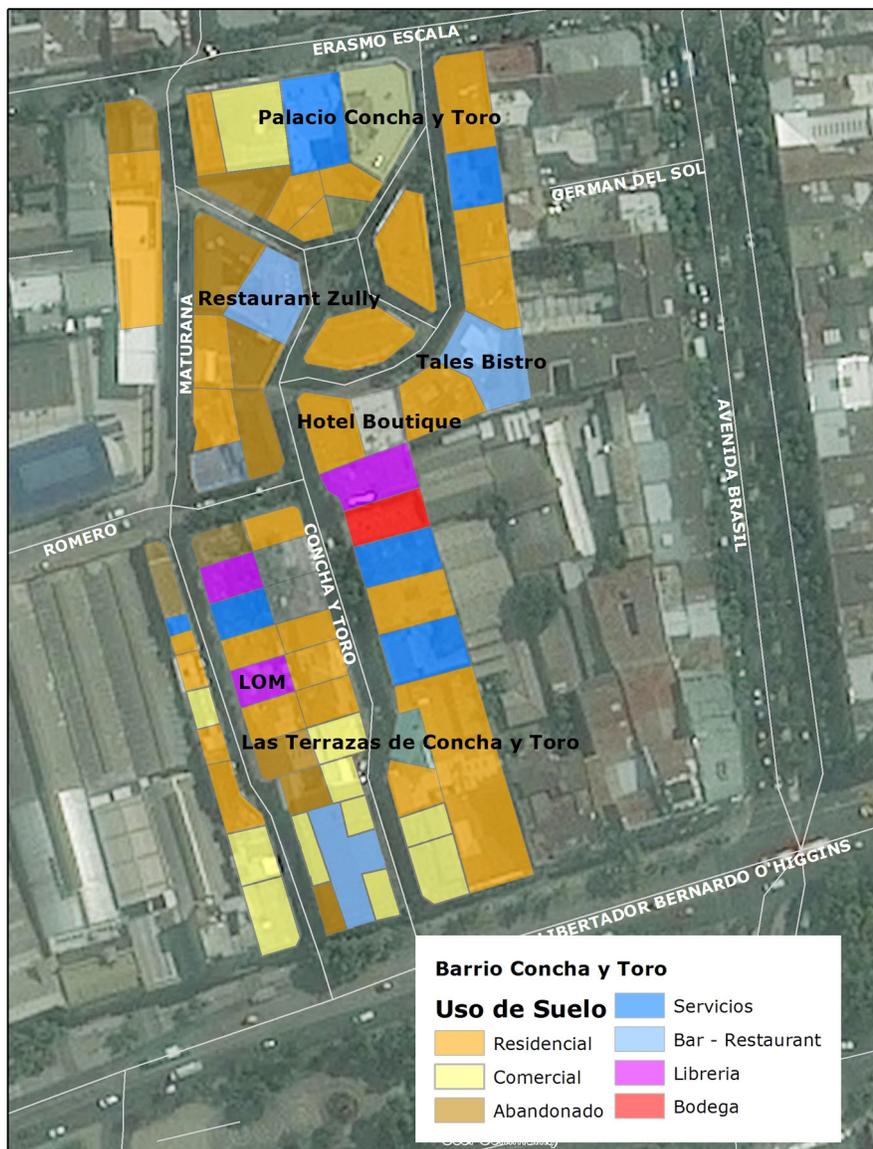


Imagen 1. Barrio Concha y Toro, Comuna de Santiago (fuente: Los autores a partir de catastro en terreno, Octubre 2013 y Abril 2014).

Una primera aproximación a las mutaciones en el barrio Concha y Toro se evidencia a través de los datos censales del año 1992 y 2002. La tabla 1 hace explícita la pérdida significativa de casi el 40% de su población, acompañada del aumento en la proporción de los grupos socioeconómicos de mayores ingresos. En específico, los grupos socioeconómicos medios altos (C2) tuvieron una variación positiva en casi un 11%, en desmedro de los grupos de menores ingresos D (-0,45%) y E (-2,74%). Complementariamente, se produjo un aumento de las viviendas desocupadas en casi un 20%, lo que reveló un primer indicio de deterioro del parque residencial. Se produjo también un aumento del 9,4% en arriendo como tipo de tenencia, siendo esta la forma mayoritaria de acceso a la vivienda en el barrio (con un 58,3% de los hogares bajo esa situación). Menos significativo resulta el aumento en un 5,8% de las viviendas en buen estado (sobre todo teniendo en cuenta la disminución de la cantidad de viviendas en el periodo) y los cambios en la pirámide poblacional, donde no existe una clara tendencia respecto al tipo de personas que arriban al barrio. De la tabla 1 se advierte una primera etapa de gentrificación dominada por los cambios de usos y el perfil de los nuevos residentes de niveles socioeconómicos superiores a los preexistentes. Existe un incremento del 5,2% de la producción de viviendas tipo 'edificios de departamentos' en desmedro de casas. Las residencias en cits y pasajes, donde históricamente habitaban familias de bajos ingresos, disminuyen en un orden de -0,30% para el último periodo intercensal 1992-2002. A pesar de no contar con datos tan precisos como los censales referidos a esta década, las entrevistas en profundidad y el catastro comercial (figura 1) no están distantes a algunas tendencias mostradas en la tabla 1.

En primer lugar, a través del catastro de usos comerciales se evidencia que, tras el vaciamiento de población, no solo se produjo un giro hacia el arriendo residencial, sino que también hacia la instalación de negocios de repuestos de autos. Este tiene larga data y está fuertemente relacionado con la gran concentración de negocios del mismo rubro en la calle Brasil, aledaña al barrio. Esta situación también se sustenta a través de información obtenida en las entrevistas: "Los dueños de casa se fueron. Acá los propietarios de las casas somos

Total manzanas			
8			
Superficie total del barrio (has)			
6,4			
Superficie comunal (has)			
2.220			
Variables analizadas / Censo			
	1992	2002	VAR. 92-02
Total Población	830	516	-314
Variación Grupos Socioeconómicos (GSE) (1992-2002)			
GSE clases altas (ABC1)	11,43%	12,09%	0,66%
GSE clases medias altas (C2)	24,29%	35,81%	11,52%
GSE clases medias (C3)	31,79%	22,79%	-9,00%
GSE clases medias bajas (D)	29,29%	28,84%	-0,45%
GSE clases bajas (E)	3,21%	0,47%	-2,74%
Características de la vivienda			
Total Viviendas	273	241	-32
% Viviendas tipo casa	27,84%	22,82%	-5,02%
% Viviendas tipo departamento	61,54%	66,80%	5,26%
% Viviendas en cits y pasajes	10,26%	9,96%	-0,30%
Viviendas ocupadas	248	198	-50
% de Viviendas en buen estado	88,57%	94,05%	5,48%
% de Viviendas en regular estado	11,43%	5,95%	-5,48%
% de Viviendas en mal estado	0%	0%	0,00%
Tenencia vivienda: % Propietarios	40,82%	31,89%	-8,93%
Tenencia vivienda: % Arrendatarios	48,98%	58,38%	9,40%

Tabla 1. Características generales del barrio (fuente: Los autores a partir de Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) 1992 y 2002).

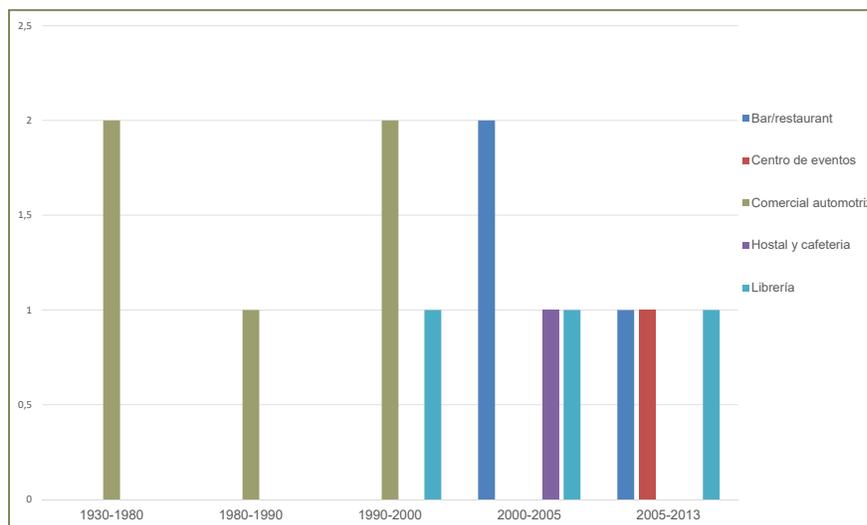


Figura 1. Nº de sitios de uso comercial/servicios según año de arribo al barrio Concha y Toro (fuente: Los autores a partir de catastro en terreno, octubre 2013 y abril 2014).



Imagen 2. Usos comerciales y residenciales del barrio a inicios del proceso de gentrificación. Almacén el Sol y bistró Tales (fuente: Contreras 2008).

muy pocos... Se hicieron para otra cosa, cosas comerciales... tampoco hay vecinos" (antigua residente y dueña de hostel). Esta tendencia se modifica a partir de la década de los 90 con el arribo de la librería LOM, y se gentrifica en el 2000 con la llegada de restaurantes, tiendas de diseño y viviendas alquiladas como hoteles boutiques (imagen 2).

Sin embargo, las entrevistas revelan que el barrio todavía se encuentra en proceso de cambio, aunque éste no se presenta de manera clara, ni estable o regular, sobretodo con la persistencia de arriendos de uso residencial de bajo costo. Son estos últimos moradores los potenciales desplazados frente a un virtual proceso de gentrificación que resultaría de la acción de particulares, especialmente comerciantes de hoteles, restaurantes y cafés, y no de una política pública o gestión del gobierno local. En palabras de otro de los entrevistados:

"[Actualmente] si hay gente evidentemente con dificultades en recursos y algunas de las casas tienen bastante habitantes adentro. La casa que se incendió al frente este año o el año pasado y vivía mucha gente en la casa, y se arrendaba por pieza" (socio de Editorial LOM).

El mercado del subarriendo de algunos inmuebles antiguos también se convierte en mecanismo de acceso a la vivienda, especialmente de hogares de más bajos ingresos. Esto último refleja la convivencia de un proceso de gentrificación en algunos inmuebles, neotugurización vinculado al abandono y especulación del parque residencial antiguo en condiciones de

hacinamiento. Esto último se evidencia en la imagen 3, específicamente en el inmueble de fachada amarilla.

Otro elemento que sustenta la irregularidad del proceso de gentrificación es el abandono de ciertos negocios o inversores en el último tiempo, a pesar de haber concretado algún nivel de rehabilitación del inmueble: "Tengo entendido que el hotel-boutique que un francés empezó a hacerlo a mitad de camino lo abandonó y está a la venta. Se instaló el Sfeir, el candidato, arregló una casa al lado del Zully [restaurante], hizo una enorme inversión, yo lo vi un par de veces ahí, parece que iba a ser su casa para vivir y ahora está a la venta" (socio de editorial).

Por último, una de las razones que explicaría el inacabado o fallido proyecto de gentrificación que homogenizaría el barrio Concha y Toro, y que es identificada por los entrevistados, es la actuación del gobierno y/o instituciones encargadas de generar un ambiente propicio para el florecimiento de más negocios convergentes con los pioneros del 2000:

"ha sido lento el desarrollo aquí en el barrio, por varios motivos. Número uno no hay estacionamiento propio ya, entonces por la calle y entonces gente que viene de lejos quiere normalmente un estacionamiento, más seguro... El otro es que igual los últimos años han, si yo puedo decir si la seguridad mejor ahora o peor, es peor actualmente, mucho más grafiti, muchos más personas, cabros tomando en la plaza"

(pionero, residente y dueño de restaurante Zully).



Imagen 3. Usos residenciales al año 2015 en el barrio: Coexistencia entre tugurización y renovación de algunos inmuebles (fuente: Contreras 2015).

CONCLUSIONES

La gentrificación resulta ser un marco teórico pertinente para la búsqueda de una comprensión del 'giro' socioespacial y comercial del barrio, pero, y a pesar de los indicios que muestran los datos censales y el arribo de un nuevo comercio asociado a servicios y ocio, se manifiesta una irregularidad en el proceso de cambio socio-residencial en el barrio Concha y Toro ya que, algunos inmuebles se reciclan y otros se hacinan pero de inmigrantes de

bajos ingresos lo que devela procesos de neotugurización.

El cambio se cristaliza en la paradoja entre el cambio en la composición social de los residentes a lo largo de los años 1992 a 2002 y la persistencia de población de escasos recursos residiendo en inmuebles subarrendados en malas condiciones, junto con el abandono. En segundo lugar, la continuidad de la neotugurización junto con la recuperación y el reciclaje develan la circularidad de los fenómenos de cambio en espacios centrales. La sensación de mejoramiento del barrio, en términos de una recuperación urbana convergente con los intereses de los pioneros, es casi nula. Por tanto, se advierte que la gentrificación no responde a una fotografía de un momento que homogeniza todo el espacio, sino más bien es un fenómeno de escala acotada, ajustada a un tiempo

indeterminado hasta colonizar otros sitios que tienen condiciones iniciales para que la gentrificación se haga manifiesta. Además, puede ser un proceso expectante y conflictivo, cuando hogares de bajos ingresos y comercios tradicionales sienten curiosidad y tensión (especialmente los más pobres) al ser desplazados o excluidos frente a iniciativas de recuperación y renovación urbana. Por último, el fenómeno no puede ser promovido únicamente por los gustos o estilos de vida de un grupo social en particular, sino que requiere de la convergencia con los incentivos y acciones que establece la autoridad gubernamental para la materialización de un proyecto de barrio que modifique lo actualmente existente. Esto último es lo que hace evidente que el proceso sea expectante y, por tanto, existen condiciones de base para promover una segunda etapa del fenómeno.



REFERENCIAS

- Carrión, F., 2005. "Nuevas centralidades urbanas." *Diario Hoy*, 19 de Marzo de 2005.
- Contreras, Y., 2012. *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes* (tesis doctoral presentada en la Pontificia Universidad Católica de Chile y en la Université de Poitiers, Francia).
- Contreras, Y., 2011. "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos." *EURE*, 37 (112), 89-113.
- Espinoza, V. y BAROZET, E., 2009. "¿De qué hablamos cuando decimos "clase media"? Perspectivas sobre el caso chileno." En *El arte de clasificar a los chilenos. Enfoques sobre los modelos de clasificación en Chile*, editado por Ediciones Universidad Diego Portales, 103-130. Santiago: Ediciones Universidad Diego Portales.
- Harvey, D., 2008. "El derecho a la ciudad." *New left review*, 23-39.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Rodríguez, M. y Redondo A., 2008. "¿Informalidad o informalidades?. Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas (Ciudad de Buenos Aires)." *PAMPA*, 1 (4), 85-112.
- Larraín, P. y Figueroa, R., 1991. "Densificación residencial en áreas centrales deterioradas: el caso de la Villa San Cristóbal (El Salto), comuna de Santiago." *Revista Geográfica de Chile*, 35, 47-65.
- Ley, D. 1980. "Liberal ideology and the postindustrial city." *Annals of The Association of American Geographers*, 70 (2), 238-258.
- Roberts, P. y Sykes, H., 2000. *Urban Regeneration Urban regeneration is a widely experienced but little understood phenomenon*. Londres: SAGE.