



GENTRIFICACIÓN SIN EXPULSIÓN, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica*

[GENTRIFICATION WITHOUT EXPULSION OR THE HISTORICAL CROSSROADS OF THE LATIN AMERICAN CITY*]

| Francisco Sabatini

Profesor e investigador
Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC.
Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, IEUT.
Santiago / Chile

María Sarella Robles

Investigadora y profesional
I. Municipalidad de Puente Alto
Santiago / Chile

Héctor Vásquez

Investigador y profesional
Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU
Santiago / Chile

resumen_ La colonización de áreas residenciales internas de las ciudades por ocupantes de mayor nivel social o *gentrification*, está emergiendo en las ciudades de América Latina con trazos inéditos. En lugar de verificarse en las áreas centrales, como en Europa y los Estados Unidos, la *gentrificación* latinoamericana se despliega en la periferia urbana y otras áreas de cada ciudad; y a diferencia de la experiencia europea y estadounidense, no conlleva necesariamente el desplazamiento o expulsión de los residentes antiguos de las áreas afectadas. Después de discutir y redefinir el concepto de *gentrificación* y hacerlo relevante para la realidad latinoamericana, se escudriña en sus variantes empíricas con base en el caso de Santiago de Chile, de paso constatando que la expulsión de residentes no es ineluctable, para finalmente ofrecer algunas reflexiones sobre sus implicancias prácticas o de política pública.

palabras claves_ gentrificación | segregación residencial
promoción inmobiliaria | ciudad latinoamericana

*Este artículo se basa en el estudio realizado entre 2005 y 2008 por un equipo de investigadores de la Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC, denominado *Barrios en crisis y barrios exitosos producidos por la Política de Vivienda Social en Chile*, del Programa Bicentenario en Ciencia y Tecnología *Anillos de investigación en Ciencias Sociales* de la Comisión Nacional de Ciencia y Tecnología, CONICYT, con financiamiento del Banco Mundial. El artículo es un adelanto abreviado de un capítulo que formará parte del libro de próxima publicación de Sabatini, F. et al. (Eds), *¿Cuán segregadas son las ciudades chilenas? Entre la integración y la exclusión social*. Santiago: INE-PUC.

abstract_ The *Gentrification* –the taking over residential areas within the city by dwellers of higher socioeconomic classes– in Latin American cities is increasing at great speed. Instead of being seen in centric areas, as is the case of Europe and the US, Latin American *gentrification* has taken over urban peripheries and other parts of the cities. Unlike the American or European experience, it does not necessarily entail the displacement or expulsion of the original residents in the area. After discussing and redefining *gentrification* it becomes relevant to Latin American reality. We examine the empirical variants in the case of Chile, making certain that the expulsion of original residents of an area is not inevitable. Finally, we offer thoughts on the implications in practice and in public policy.

keywords_ gentrification | residential segregation
real estate promotion | Latin American City

*This article is based on a study carried out between 2005 y 2008 by a group of researchers of Pontifical Catholic University of Chile, PUC. The study is titled *Barrios en crisis y barrios exitosos producidos por la Política de Vivienda Social en Chile*, and is part of the Program "Anillos de investigación en Ciencias Sociales" at the Bicentenario in Ciencia y Tecnología de la Comisión Nacional de Ciencia y Tecnología, CONICYT. It was financed by Banco Mundial. This article is an early summary from a chapter that belongs to Sabatini's (and others') upcoming book: *¿Cuán segregadas son las ciudades chilenas? Entre la integración y la exclusión social*. Santiago: INE-PUC.

Se está instalando y además, floreciendo, un nuevo tipo de negocio inmobiliario que promete ser acicate de una transformación radical de las ciudades contemporáneas: la *gentrificación* (*gentrification*, en su acepción inglesa original acuñada por la socióloga Ruth Glass, 1964).

La ciudad latinoamericana está siendo testigo de una modalidad peculiar de este proceso que exhibe ribetes sociales y urbanos claramente positivos y no tan solo negativos, como los que cruzan la experiencia de los países desarrollados: la *gentrificación sin expulsión*.

Como fuerza de transformación de la estructura interna de las ciudades y de sus patrones de segregación residencial, la *gentrificación* puede asumir modalidades bien distintas. Mientras que en los Estados Unidos las 'minorías' raciales y de pobres están siendo actualmente expulsadas desde las áreas centrales de las ciudades por el capital inmobiliario, resultando en un retroceso significativo de la típica aglomeración espacial de esos grupos, en las ciudades de América Latina secciones cada vez más numerosas de la periferia popular son invadidas por proyectos residenciales y comerciales dirigidos a los tramos más altos de la demanda.

Las formas que adopta la *gentrificación* en América Latina, las que en rigor incluyen la invasión de áreas internas y no sólo periféricas, desafían las nociones comunes sobre *gentrificación* emanadas de la realidad de los países centrales. Nuestros procesos de *gentrificación* se vinculan pero, a la vez, se diferencian de los procesos y tendencias que se registran en ciudades de países desarrollados, peculiaridades que obedecen a las fuerzas y actores específicos que están transformando el patrón tradicional de segregación de la ciudad latinoamericana. Ofrecemos a continuación estos argumentos y los complementamos con antecedentes empíricos de Santiago, Chile, y con la conclusión de que la *gentrificación* latinoamericana, fuera de novedosa, es un hecho significativo para la construcción de ciudades socialmente más integradas.

Resulta crítico tomar conciencia y ganar conocimiento de este proceso peculiar antes de que la marcha desregulada de los mercados de suelo urbano –mercados imperfectos, lejos de la autorregulación con que sueñan los economistas liberales– termine por abortar las posibilidades de integración social urbana que el nuevo proceso conlleva. La *gentrificación latinoamericana* se muestra, al menos en sus etapas iniciales, como



Colonización a gran escala, Valle lo Campino, comuna de Quilicura, noviembre de 2009, Santiago de Chile. Fotografía: José Antonio de Pablo.

un fenómeno abierto, como un campo de manobra para políticas urbanas animadas por propósitos de integración social.

Un concepto en disputa y remodelación.

Condominios cerrados y *shoppings* dirigidos a usuarios de ingresos medios y altos se están instalando en sectores de la periferia urbana de bajos ingresos. Esta invasión, que se está volviendo común en las ciudades de América Latina, especialmente en las de mayor tamaño, no parece estar dando lugar a la temida *expulsión* de los residentes de menor condición social relativa.

¿Podemos llamar a este fenómeno *gentrificación*? A primera vista, la respuesta sería negativa. Las áreas invadidas no son céntricas como en Europa y los Estados Unidos, y no se registra con claridad la expulsión de los residentes de condición popular. Los proyectos invasores suelen ocupar sitios baldíos en la periferia o en zonas no centrales de cada ciudad. De hecho, la definición que ofreció Ruth Glass de la *gentrificación* –cuando inventó el término para describir la invasión por clases medias y altas de viejos barrios céntricos de Londres formados por casas victorianas– hacía foco en el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían 'tugurizado' esas viviendas (Glass, 1964).

La invasión y control de un barrio por actividades y hogares de mayor estatus es acompañada por el desplazamiento de los residentes antiguos. Los inmuebles deteriorados deben ser desocupados, para ser remodelados y habitados por gentes de mayor categoría social. *Invasión y expulsión* parecen dos caras de la misma moneda. Ruth Glass habla de *gentrificación* –que viene de *gentry*, o clase alta de la Inglaterra victoriana, queriendo decir *elitización* del área–, pero cuando describe

el fenómeno enfatiza la *expulsión de los residentes antiguos*.

En efecto, la resistencia a hablar de *gentrificación* para describir nuestros procesos latinoamericanos de invasión inmobiliaria –resistencia que hemos enfrentado innumerables veces en seminarios, diálogos académicos y salas de clase– se funda en el hecho de que no haya claramente expulsión. La erradicación de los antiguos residentes de los barrios invadidos se fue volviendo un sinónimo de *gentrificación*.

Sin embargo, los sociólogos de la Escuela de Chicago construyeron su enfoque de *ecología humana* separando analíticamente los procesos de *invasión* y *sucesión*, y eran los mercados de suelo los que organizaban la convergencia práctica de ambos. Había otros procesos concurrentes, también considerados como *naturales* por estos estudiosos; entre ellos, destaca el de *dominación*. Al crecer las expectativas de que el barrio invadido sería luego controlado por los invasores, reemplazando a los actuales ocupantes por otros más ricos, los precios del suelo escalaban. En efecto, la formación de los precios del suelo, dadas las peculiaridades del bien, tiene un ineludible componente especulativo. Así, el alza de los precios de los inmuebles empujaba a los antiguos residentes y usuarios fuera del área.

Tal vez nunca en la historia del urbanismo se ha dispuesto de un cuerpo teórico como la *ecología humana* que vincule tan directa y claramente los fenómenos sociológicos y culturales –incluso micro-sociales– con las fuerzas económicas que componen el desarrollo de las ciudades. Los de *invasión* y *sucesión* eran procesos concretos, bien caracterizados, conectados, pero, sin embargo, diferentes. Entonces, ¿por qué no reintroducir esa distinción analítica con el fin comprender mejor

lo que está sucediendo en las ciudades latinoamericanas? La expulsión no formaría parte de la esencia de la *gentrificación*, aunque aquélla tenga alta probabilidad de ocurrir, e incluso si los mercados de suelo instalan en las áreas invadidas lo que podríamos calificar como *fuerza estructural de expulsión*. El hecho de que *invasión* y *sucesión* no siempre se sucedan, como muestra la ciudad latinoamericana, avala la precisión teórica que estamos haciendo.

Por otra parte, el carácter céntrico o central de la *gentrificación* tampoco parece ser uno de sus rasgos definitorios. De hecho, como lo describe Neil Smith (1996), para las ciudades de la Europa continental la *gentrificación* suele ocurrir en barrios no centrales. La concentración de los grupos vulnerables y discriminados en las áreas centrales –algo propio del patrón anglo-americano de la ciudad del suburbio, pero no del patrón urbano europeo continental–, fue lo que muy probablemente otorgó ese sello céntrico a la *gentrificación*.

Sin embargo, si la *gentrificación* tiene en la literatura esos atributos de *centralidad* y *expulsión*, ¿por qué no usar otro término para abordar la realidad latinoamericana? Creemos que es mejor mantener el vocablo porque reconocemos una continuidad en lo que parece ser lo esencial del fenómeno de la *gentrificación*, por encima de variantes culturales y geográficas.

¿Cuáles son esas persistencias más esenciales que darían forma a la *gentrificación*?

Reconocemos dos rasgos universales:

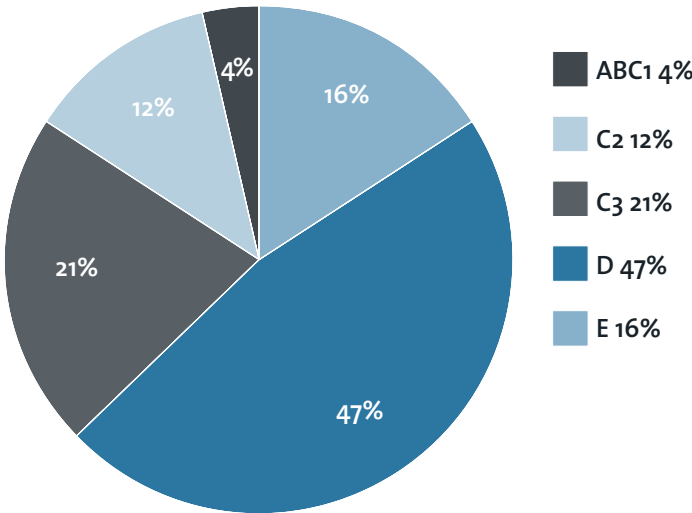
· La invasión de una zona o área interna de la ciudad por grupos con mayor capacidad de pago por el suelo que los antiguos residentes, lo que se sigue de una tendencia a que el área sea

Comuna	E		D		C3		C2		ABC1*	
	1992	2002	1992	2002	1992	2002	1992	2002	1992	2002
Huechuraba	17,6	15,7	52,6	43,5	20,8	20,5	8,0	11,4	0,9	8,9
Maipú	5,0	5,4	27,9	29,8	30,1	32,1	30,4	26,1	6,6	6,7
Peñalolén	16,1	14,0	46,8	41,5	21,5	20,4	12,0	14,4	3,6	9,6
Pudahuel	15,2	12,5	47,5	43,3	25,8	27,9	10,7	13,9	0,7	2,5
Quilicura	11,6	8,3	40,1	38,2	27,9	31,1	18,4	18,4	2,0	4,0
San Miguel	6,5	6,9	29,0	27,4	27,0	25,6	27,2	26,3	10,3	13,8
Puente Alto	9,2	8,7	34,6	37,7	29,6	30,9	23,2	18,9	3,3	3,7
San Bernardo	15,3	14,0	42,4	43,5	23,9	24,9	14,8	14,1	3,5	3,5

Santiago 1992 y 2002: Distribución porcentual de estratos socioeconómicos en comunas fuera del cono de alta renta receptoras de hogares de clases alta y media-alta.
Fuente: Elaboración propia en base a datos de los Censos de Población y Vivienda de 1992 y 2002.

Santiago in 1992 and 2002: percentage distribution of socio-economic levels in mostly working class communes.
Source: Personal compilation based on data from Censos de Población y Vivienda of 1992 and 2002.

**Translator's note: this demographic classification is commonly used in Chile. ABC1 corresponds to the highest levels composed by people with the highest incomes in society, being A the highest, followed by B and C1 (mostly professionals); C2 (not mentioned in this article) corresponds to skilled working class; D, to working class (manual workers); and E, to those at lowest level of subsistence (state pensioners, casual or lowest grade workers).*

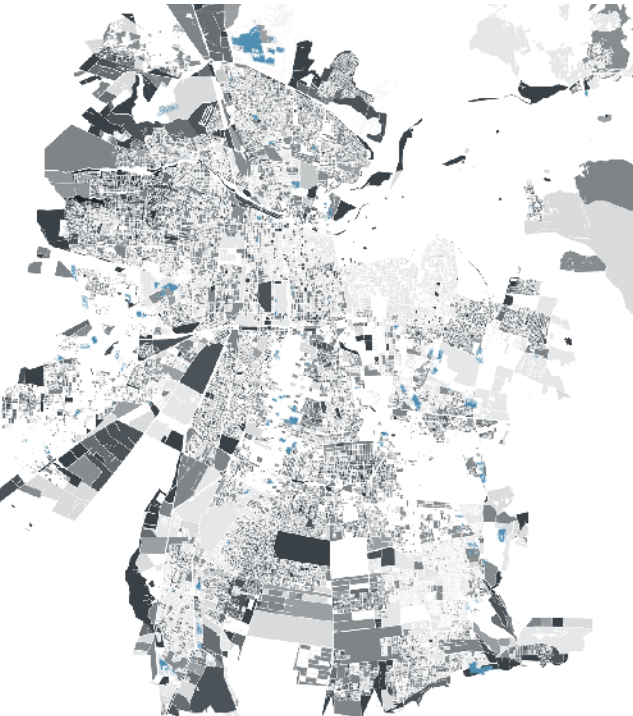


Peñalolén 1992: Distribución porcentual de hogares por estratos socioeconómicos

Fuente: Elaboración propia en base a datos censales.

Peñalolén, 1992: Percentage distribution of homes according to socioeconomic status

Source: Personal compilation based on censal data.



Santiago 1992-2002: distribución de colonizaciones ABC1 en áreas populares

Santiago, 1992-2002: distribution of colonizations of upper classes in working class spaces

controlada por los que llegan; y
 · La elevación generalizada de los precios del suelo en la zona, como efecto estructural afincado en los rasgos inherentes de los mercados de suelo, específicamente en la formación *por expectativas* de los precios del suelo.¹

Al mantener el término *gentrificación*, podemos recurrir a la comparación geográfica e histórica para entender mejor nuestros procesos latinoamericanos. De hecho, los estudios más recientes enumeran una serie de nuevas variantes de la *gentrificación* en las ciudades del capitalismo central. Lees *et.al.* (2008) destaca la *gentrificación rural*, la *gentrificación con nueva edificación* y la *súper-gentrificación*. La primera consiste en el asentamiento de clases medias en áreas rurales habitadas por grupos de bajos ingresos; la segunda, en *gentrificación* que incluye la construcción de nuevos alojamientos y no solo la rehabilitación de antiguas residencias; y una tercera variante corresponde a nuevas olas de *gentrificación* en zonas antes *gentrificadas*, ahora con fuertes inversiones de capital y masivas transformaciones del tejido urbano. Los autores mencionan, además, otras formas emergentes de *gentrificación*, como la *gentrificación comercial*, entendida como la remodelación de antiguas áreas comerciales.

En este contexto, la invasión de sectores de la periferia urbana donde se han aglomerado las clases populares –ya sea por parte de clases medias y altas con la construcción de nuevos complejos residenciales, sin necesariamente desplazar a antiguos residentes, o bien, por parte de proyectos de nuevos espacios comerciales y de oficinas que buscan organizar extensas áreas de mercado, sirviéndose de las nuevas carreteras urbanas– representa una forma distinta de *gentrificación*. Hay, por lo tanto, *especificidades latinoamericanas* en la *gentrificación*, aunque estos procesos presenten las dos constantes antes mencionadas, que los hermanan con los que tienen lugar en otras latitudes: por una parte, la *invasión y elitización* del espacio y, por otra, la *elevación generalizada de los precios del suelo*.

Pero hay más en términos de las especificidades latinoamericanas de la *gentrificación*. No sólo es que los *gentrificadores* dispongan de terrenos eriazos por tratarse de los bordes de la ciudad, haciendo evitable la *sucesión*, sino que además está el hecho de que enfrentan formas de tenencia del suelo que *entranban dicha sucesión*. La vivienda de los grupos populares raramente está ocupada en régimen de arrendamiento regular o legal, como en Europa y los Estados Unidos. Es de propiedad privada con titulación al día, como en el caso de los complejos de vivienda social que dominan el paisaje de las ciudades chilenas, o bien, los suelos están ocupados ilegalmente, ya sea por invasiones de tierras o a través de loteos ilegales, como es lo predominante en la gran mayoría de las ciudades de América Latina.

Como decíamos, estas formas peculiares de tenencia del suelo por parte de los grupos urbanos populares –la propiedad privada y la informalidad– contrastan con el predominio del arrendamiento entre las clases bajas europeas y estadounidenses. El desplazamiento de un número grande de familias propietarias o *informales*, como para liberar paños de suelo para construir proyectos *gentrificadores*, es mucho más difícil e improbable que cuando se trata de residentes arrendatarios. Basta una familia que se niega a vender o a ser erradicada, para que la *sucesión* se dificulte. En cambio, la *gentrificación* que está teniendo lugar hoy en las áreas centrales de numerosas ciudades de los Estados Unidos, se basa en el masivo desplazamiento de arrendatarios de vivienda pública y la demolición de estos complejos, incluidos algunos de los más famosos guetos raciales, como la mítica *Cabrini Greene*.

Es cierto que la elevación generalizada de los precios del suelo instala en el área *gentrificada* una fuerza estructural y permanente de *expulsión* de residentes pobres que no son capaces de absorber los nuevos valores de la tierra. Pero también es cierto que la propiedad privada o irregular del suelo, combinada con la disponibilidad de terrenos baldíos y con una significativa apertura cultural y sociológica a la mezcla social en el espacio

–hemos argumentado en otra parte sobre las posibilidades culturales y sociológicas de mezcla social en el espacio que ofrecen las ciudades latinoamericanas–, crean en éstas la posibilidad de que la *expulsión* se pueda resistir o evitar.

En suma, la expulsión de residentes pobres es un subproducto de la *gentrificación* menos probable y más evitable en la ciudad latinoamericana que en ciudades del mundo desarrollado. Entre las principales razones figuran su localización en la periferia urbana, donde hay más terrenos disponibles, y el régimen de tenencia del suelo, ya sea formas irregulares de tenencia o la propiedad privada de las viviendas, a veces en complejos habitacionales en alta densidad que agrega dificultad a la posibilidad de enajenación del suelo para proyectos impulsados por promotores *gentrificadores*.

De hecho, entre las nuevas modalidades de *gentrificación* en ciudades de países centrales, figura la *gentrificación rural* antes comentada, que se sigue “*del desplazamiento de residentes rurales de clases trabajadoras a través de alzas en los precios de la vivienda*” (Lees *et.al.*, 2008:135). Es distinto que la expulsión sea efecto de la desocupación y remodelación de antiguas viviendas que ahora se entregan a personas de condición social superior, que cuando es efecto de la presión de los precios en alza de los inmuebles. En este segundo caso –argüimos–, no corresponde considerar a la *sucesión* como dimensión componente de la *gentrificación*. Es un efecto probable, pero nada sencillo de concretar. Por lo mismo, podría resistirse e incluso neutralizarse a través de medidas y políticas específicas.

De esta forma, la aproximación espacial entre grupos sociales que comporta la *gentrificación* –esto es, la invasión de barrios populares por personas de clases medias y altas– es una forma objetiva de reducción de la segregación residencial. No sólo se aproximan las residencias de las distintas clases, sino que los barrios populares y su entorno ven mejorar sus condiciones de accesibilidad a la ciudad, sus equipamientos comerciales, de ofici-

nas y servicios públicos, y lo mismo las dotaciones materiales urbanas, dado el incremento de la base tributaria de los respectivos municipios.

FUERZAS DETRÁS DE LA GENTRIFICACIÓN LATINOAMERICANA_ ¿Por qué la *gentrificación* se estaría generalizando en las ciudades latinoamericanas, contribuyendo a una profunda transformación de su estructura interna? La hipótesis de que asistimos a los prolegómenos de procesos masivos de *gentrificación*, especialmente en la periferia urbana popular, y de que esa *gentrificación* residencial es complementada con proyectos comerciales y de oficinas de alto estándar, la fundamentamos en reconocer la influencia de los siguientes factores causales y de contexto:

- Las ingentes rentas de la tierra que los promotores inmobiliarios capitalizan, reconvirtiendo terrenos de vocación residencial popular –y consiguiente *precio obrero*– en terrenos de implantación de condominios residenciales para clases medias y altas. De hecho, según datos de ACOP (Asociación de Corredores de Propiedades, en Chile), los municipios que registran las mayores tasas de incremento de los precios del suelo en la ciudad de Santiago, en los últimos diez a quince años, son los periféricos populares.
- La liberalización de los mercados de suelo, la concentración del capital inmobiliario y la aparición en escena de mega-proyectos privados residenciales, comerciales y de oficinas, se cuentan entre los factores que sostienen la *gentrificación*.
- La construcción de autopistas y otras infraestructuras urbanas de redes de escala regional homogeneizan las condiciones de accesibilidad al conjunto del espacio urbano metropolitano, haciendo posible que las clases altas y medias, y los comercios y oficinas de categoría, se dispersen por la ciudad.

De esta forma, la *periferia de la ciudad* tradicionalmente ocupada por las clases populares en condicio-

nes de homogeneidad social del espacio, ha pasado a ser un verdadero ‘botín económico’ que podrá sostener un largo ciclo de captación de rentas de la tierra por parte de los promotores inmobiliarios, a través del control creciente que éstos ejercen sobre la propiedad y transacciones de tierras.

La *gentrificación* se avizora como un negocio que tiende a equipararse con el tradicional de conversión rural-urbana de tierras, a través de la expansión legal y urbanística de los límites urbanos. La *energía gentrificadora* o invasora del capital inmobiliario se equipara a su *capacidad ideológica y económica* para presionar por una reiterada ampliación de los límites urbanos –*ideológica*, por fundamentarse en explicaciones neoliberales sobre el crecimiento de los precios del suelo–, que han demostrado su inexactitud cada vez que han informado políticas de liberalización de suelos en distintos países.

La *gentrificación latinoamericana*, que tenderá a expandirse a nuevas áreas de las ciudades, especialmente por la periferia popular –que es generalizada en términos de usos del suelo (no es sólo residencial, sino también comercial y de servicios) y generalizada en la escala social (no sólo los más ricos son *gentrificadores*, sino también las clases medias)–, irá transformando el patrón tradicional de segregación de la ciudad latinoamericana. La segregación de gran escala, compuesta básicamente por un cono de alta renta y una vasta periferia homogéneamente popular, irá cediendo terreno a patrones más complejos y que implican menor distancia geográfica entre las clases sociales.

LA GENTRIFICACIÓN EN SANTIAGO_ Peñalolén es un municipio en proceso de *gentrificación*. Entre los Censos de 1992 y 2002 registró una significativa variación en su estructura social. Pasó de ser una comuna eminentemente popular, con fuerte predominio de los estratos D y E, a una con una presencia creciente de los grupos ABC1 que, al año 2002, ya alcanzaban la proporción que tienen en la ciudad. Ver Diagrama.

Aunque con una menor presencia relativa de los estratos medios, y tal vez por eso mismo, Peñalolén muestra con claridad los desafíos y las posibilidades de la *gentrificación latinoamericana*. Los grupos extremos de la estratificación social son ahora vecinos ¿podrán acomodarse bien y en forma estable? ¿significará ello una mengua para los procesos de *guetización* que anidan hoy por hoy –en tantos barrios de la periferia popular de Santiago– como de la mayoría de las ciudades latinoamericanas?

Es destacable que el ya largo proceso de instalación de grupos medios y altos en Peñalolén no se ha hecho

der los procesos en marcha, con el fin de poder diseñar acciones y programas que no aborten las posibilidades que la *gentrificación* conlleva.

El Cuadro siguiente muestra que la gentrificación es bastante más generalizada de lo que parece. No se circunscribe a Peñalolén y a Huechuraba, y no consiste únicamente en *invasiones* del grupo ABC1; también los estratos medios invaden comunas y áreas de menor condición social. De esta forma, la ciudad tiende a llenarse de fronteras que conectan y a la vez separan barrios de distintos estratos sociales. Los agoreros del pesimismo –que siempre abundan– dicen que las ciudades se están fragmentando. Pero lo cierto es que esta reducción de escala de la segregación residencial es un fenómeno abierto. Puede ser positiva al hacer posible una mayor (y mejor) interacción social por encima de las diferencias de clase –no es posible aspirar a un genuino “*contrato social*” a lo Rousseau, esto es, a la cohesión y el orden social, sin que exista “*contacto social*”, observaron con agudeza Blakely y Snyder (1997)–, pero la segregación de escala reducida también podría abrir paso a conflictos y pérdida de calidad de vida. Lo concreto, en todo caso, es que la *gentrificación* no incluye necesariamente la expulsión de los residentes antiguos, abriendo posibilidades para actuar en favor de un *tejido urbano* socialmente más inclusivo y diverso sobre el cual se pueden construir formas de vida social y ciudadana más cohesivas.

Finalmente, el mapa de la página siguiente registra una manifestación de la *gentrificación* que está ocurriendo en la ciudad de Santiago. En rojo aparecen las manzanas que entre 1992 y 2002 fueron colonizadas por grupos ABC1 y que son colindantes de manzanas y barrios predominantemente populares. A pesar de registrar expresiones específicas del proceso (sólo a cargo de grupos ABC1, sólo ocurridas en ese periodo y sólo las que implican colindancia con estratos populares D y E), queda claro que el proceso está cambiando el patrón de segregación. Pudimos identificar tres modalidades principales de *gentrificación* al analizar la dispersión espacial del estrato ABC1 en dicho periodo, que los llevaron a situaciones de frontera con barrios populares:

- Colonizaciones de gran escala, periféricas, cerradas y con buena conectividad al sistema urbano, conformadas por ‘hijos del barrio alto’ y mayoritariamente sin efectos expulsores de los antiguos residentes del área (veintiún por ciento estimado del total de hogares gentrificadores);
- Colonizaciones pequeñas, no-periféricas, también cerradas y con buena conectividad (aunque algo menor que las anteriores), integradas por hogares provenientes de procesos de movilidad social fuera del ‘*barrio alto*’ y con efectos expulsores apreciables (otro veintiún por ciento de los hogares); y
- Colonizaciones de pequeña escala, cerradas, con baja conectividad urbana, no periféricas, con residentes que no provienen del ‘*barrio alto*’ y con un equilibrio en el efecto de expulsión de hogares populares (diez por ciento de los hogares).

CONCLUSIONES _ La *gentrificación* nos está llevando a una estructura urbana en que la segregación de gran escala, tan característica hasta hace poco de las ciudades latinoamericanas, tiende a ceder terreno. Lo que asoma está aún borrosamente perfilado; posiblemente sea una estructura espacial más cambiante e inestable que la que acostumbrábamos vivir. Lo que estos cambios signifiquen para las políticas urbanas y, específicamente, para

la posibilidad de alcanzar mayores niveles de integración social urbana, representan su faceta práctica tal vez más relevante.

Nuestra conjetura es que la *gentrificación latinoamericana* no implica necesariamente la expulsión de los residentes de menor condición social de las áreas afectadas, como ocurre con la gentrificación que también se expande en las ciudades de países más ricos. Estas formas de colonización social del espacio en el medio urbano latinoamericano, pueden consistir en una *gentrificación ‘sin expulsión’*.

Sin embargo, no porque la expulsión de residentes de menor condición social no sea un efecto seguro de la *gentrificación*, debemos pasar por alto que es una amenaza real. De hecho, está teniendo lugar en no pocas colonizaciones. Lo importante es que el desarrollo de nuestras ciudades y su peculiar estructura urbana, hacen que la *expulsión* sea evitable.

Desde el punto de vista de la conformación social del espacio de la ciudad, los cambios podrían apreciarse como marginales. En Santiago, el ‘*barrio alto*’ no ha desaparecido ni se ha debilitado, y la mayor parte de los hogares ABC1 que se mudan de municipio, siguen prefiriendo esas comunas como lugar de destino.

Sin embargo, hay municipios de Santiago que están cambiando significativamente su composición social. Son justamente aquellos que están siendo colonizados por las clases medias y altas. En estas comunas la segregación social del espacio se está reduciendo, y con ello, se van aumentando las oportunidades de contacto social por encima de las barreras sociales.

En términos prácticos, la aproximación física entre grupos sociales podría generar conflictos y problemas, lo mismo que oportunidades de integración social (en *lo funcional*) y de cohesión social, o sentido de identidad y pertenencia al cuerpo social. Por una parte, la elevación de los precios del suelo en las áreas gentrificadas produce temor entre los residentes antiguos, que dudan si con sus menguados ingresos podrán seguir viviendo en un barrio que se vuelve más caro; y, por otra, la llegada de residentes de mayores ingresos abre nuevas posibilidades de acceso a servicios y equipamientos de calidad, lo mismo que oportunidades laborales, fuera de los beneficios más subjetivos de la cohesión social.

El proceso inverso al de *gentrificación*, el de la *penetración* por parte de personas de menor condición social en áreas residenciales de mayor categoría, también existe y está, asimismo, contribuyendo a la transformación espacial de la ciudad latinoamericana. Es otra forma de alteración del *patrón de segregación* que se vincula con los niveles crecientes de vulnerabilidad social que ha traído aparejados la nueva economía. Los grupos vulnerables, compelidos a mejorar su *geografía de oportunidad*, buscan asentarse en lugares más cercanos a los centros de actividad urbana y los barrios residenciales de las clases superiores. Esta ‘*penetración espacial*’ aparenta tener más importancia relativa en otras grandes ciudades latinoamericanas que en las chilenas. En Santiago, no parece tan gravitante en el debilitamiento del viejo *patrón de segregación* como la *gentrificación*. La razón de que la penetración espacial sea menos importante en las ciudades chilenas sería la gran cobertura de los programas de vivienda social y el menor peso que en la producción de vivienda para estos

estratos tienen las ‘*tomas*’, loteos ilegales y otras alternativas informales de ocupación del suelo.

La palabra la tienen las autoridades para aprovechar estas tendencias de cambio, tanto las de la *gentrificación* como las de *penetración* aludidas. Con base en ellas, las autoridades podrían definir *políticas de integración social urbana* con mejores posibilidades de éxito. Tendrían que reparar en las transformaciones en curso en el *patrón de segregación residencial* y, específicamente, en su componente de *gentrificación ‘sin expulsión’*, así como tomar en cuenta que las movilizaciones populares urbanas están sustuyendo el eje del *derecho a la ‘casa propia’* de décadas atrás, por el del *derecho a la ciudad*. La localización intra-urbana se está volviendo cada vez más importante para los hogares de los estratos populares.

- ACLARACIONES DEL AUTOR
- Aunque no es del caso argumentar aquí sobre la influencia de la especulación y las expectativas en la formación de los precios del suelo en las ciudades, podemos sintetizar así esa relación: *la dominación esperada del área por parte de los invasores, revoluciona las expectativas de los propietarios y empuja los precios de oferta hacia arriba*. La relación entre *uso que determina el precio* que rige a este bien natural, se subvierte en una relación de *precio (de expectativa) que determina el uso*, excluyendo a los que no pueden pagar esos mayores valores.
 - Ver Tapia (2008). Rodrigo Tapia Vera-Cruz es Magíster en Desarrollo Urbano (2007) por la Pontificia Universidad Católica de Chile.

- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS
- Blakely, E. y M. Snyder.1997. *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press-Lincoln Institute of Land Policy.
 - Glass, Ruth. 1964. *London: Aspects of Change*. Londres: Centre for Urban Studies - Mac Gibbon & Kee.
 - Jargowsky, Paul. 1997. *Poverty and Place; Ghettos, Barrios, and the American City*. Nueva York: Russell Sage Foundation.
 - Lees, Loretta; Slater, Toim; Wyly, Elvin. 2008. *Gentrification*. Nueva York: Routledge.
 - Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier, Gentrification and the Revanchist City*. Londres y Nueva York: Routledge.
 - Tapia Vera-Cruz, Rodrigo. 2008. *Caracterización y relevancia de los aspectos físicos-espaciales de la segregación residencial en Santiago de Chile: fronteras entre conjuntos residenciales socialmente disímiles en la comuna de Peñalolén 2005”*, Tesis para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

FRANCISCO SABATINI DOWNEY _Profesor Titular de la Pontificia Universidad Católica de Chile - PUC, en el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, IEUT. Tiene un Doctorado en Planificación Urbana por la Universidad de California, UCLA, Los Angeles, Estados Unidos. Sociólogo y Magíster en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC. Es Director Asociado de ProUrbana, Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile, Centro de Políticas Públicas UC (www.prourbana.cl). Sus áreas de investigación y docencia son *segregación residencial, políticas urbanas, conflictos ambientales locales y participación ciudadana*.

MARÍA SARELLA ROBLES _Licenciada en Geografía de la Universidad de Chile y Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC. Actualmente, se desempeña como profesional técnica y administrativa en la I. Municipalidad de Puente Alto en el marco del programa Fomento Social. Entre sus publicaciones destaca: *La segregación residencial en cinco ciudades chilenas según las estadísticas censales: tendencias y giros* y *Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago*: Sabatini, F; Vásquez, H; Robles, S; Rasse, A (2009), ambas en Sabatini, F. et al. (Eds) (2009, en prensa) *¿Cuán segregadas son las ciudades chilenas? Entre la integración y la exclusión social*. Santiago: INE-PUC.

HÉCTOR VÁSQUEZ _Arquitecto, Universidad de Chile (1991). Diplomado en Asentamientos Humanos, Universidad de Chile-CEPAL (2002). Magíster en Desarrollo Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile (2009). En la actualidad trabaja en el Departamento de Planificación y Norma de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. Entre sus publicaciones académicas destaca: *Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago*: Sabatini, F; Vásquez, H; Robles, S; Rasse, A (2009) en Sabatini, F. et al. (Eds) (2009, en prensa) en *¿Cuán segregadas son las ciudades chilenas? Entre la integración y la exclusión social*. Santiago: INE-PUC; *Mecanismos de mitigación de la segregación residencial socioeconómica. Colonizaciones de estratos altos en áreas urbanas populares*. Vásquez, H (2008); “Tesis Pais, Piensa un país sin pobreza”. Santiago: Fundación para la Superación de la Pobreza y *La segregación residencial socioeconómica en las intervenciones urbanas del Estado. El proyecto urbano como herramienta de integración social”*. Vásquez, H (2002); “Gestión de Ciudad y Territorio”. Santiago: CPU; CEPAL; U. de Chile; MINVU).



Vista hacia la cordillera desde el borde nor-poniente de Valle lo Campino, comuna de Quilicura, noviembre de 2009, Santiago de Chile. Fotografía: José Antonio de Pablo.

A new form of real estate business is on the rise. It is becoming an incentive for a profound transformation in today's cities: gentrification, a term coined by the sociologist Ruth Glass, in 1964. Latin American cities have become witnesses of an interesting form of this process which shows positive (not only negative) social and urban signs, like the ones seen in developed countries: gentrification without expulsion.

Gentrification has turned into a transformational force of the internal structure of cities and its residential segregation patterns and can change depending on location. In the USA racial and socioeconomic minorities are being thrown out of central areas (typically crowded) by Real Estate companies. In Latin American cities there has been an increase in higher-end residential and commercial projects in the working class peripheries.

The forms gentrification takes in Latin America, which include the invasion of internal and peripheral areas defy common notions of gentrification that come from the reality of central countries. Our gentrification process is linked to and is different from the processes and trends registered in cities in developed countries. Its characteristics obey transformational forces and agents that are changing the traditional pattern of social segregation in Latin American cities. The following is an in depth look into these arguments. We complement them with data taken from Santiago, Chile and come to the conclusion that Latin American gentrification is not only new but also significant for the construction of socially integrated cities.

It is key to be aware and familiar with this strange process before the unregulated Real Estate market –imperfect and far from the self-regulation dreamed by liberal economists-annuls any possibility of the social-urban integration that the process

entails. Latin American gentrification is, at least in its first stages, an open phenomenon, a field of work for urban politics in favor of social integration.

A CONCEPT UNDER DISPUTE AND REDESIGNING _Closed condominiums and shopping malls directed to the middle and high classes are being built in working class areas of the urban peripheries. This invasion, increasingly more common in Latin American cities, and especially in larger ones, does not seem to cause the expulsion of residents with lower incomes.

Can this phenomenon be called gentrification? At first glance, the answer would be no. The invaded areas are not centric as in Europe and the US and the expulsion of working class residents has not been clearly documented. Invading projects usually take up empty lots in the peripheries or non-centric areas of the cities. Furthermore, Ruth Glass's definition of gentrification –coined to describe the invasion of old centric neighborhoods in London in the hands of the middle and high classes and the construction of Victorian houses– was focused on the movement of working class residents that had turned these homes in hovels (Glass, 1964).

The invasion and control of a neighborhood by higher-end activities and homes brings with it the displacement of original residents. The deteriorated properties are vacated, remodeled and inhabited by people of high class. Invasion and expulsion seem to be two sides of the same coin. Ruth Glass talks about gentrification –from gentry, or the high class in Victorian England, meaning turning an area into a home for the elite–; but, when describing the phenomenon she emphasizes the expulsion of original residents.

In effect, the reluctance to speak of gentrification to describe the Latin American process of Real

Estate invasion –which has been mentioned countless times in seminars, lectures, and class rooms–, is based on the fact that there is no clear expulsion. The eradication of original residents of the invaded neighborhoods has become a synonym of gentrification.

Despite this sociologists from the School of Chicago built their approach on Human Ecology separating the processes of invasion and succession where it

defining one. As a matter of fact, and as Neil Smith (1996) describes it, in continental Europe gentrification happens in neighborhoods that are not in centric areas. The concentration of vulnerable and discriminated groups in central areas of the city –common in suburban cities in the Anglo/American case, but not in the European– was what most likely gave its centric trait to gentrification.

Nevertheless, if gentrification has been given the attributes of centrality and expulsion, why not use another term to approach the case of Latin America? We believe it is better to keep the word since we recognize continuity in what appears to be the essence of gentrification, over cultural and geographical variants.

What are those essential and constant features that would shape gentrification?

We recognize two universal characteristics:

- The invasion of an internal area of the city in the hands of groups with greater economical power than the original residents, followed by a trend of the area being controlled by the new dweller, and
- The general rise of property, which is the result of expectations of prices, a structural trait of the real estate market.¹

By keeping the term gentrification, it is possible to use geographic and historic comparisons to better understand the Latin American process. In fact, recent studies list new variants of gentrification in the cities of central capitalism: Lees (and others, 2008) mentions rural gentrification, gentrification in new constructions, and super-gentrification. The first one consists of the settlement of the middle class in rural areas inhabited by lower class groups. The second includes the construction of new buildings and not just the reconstruction of old ones. The third variant corresponds to new waves of gentrification in areas that had undergone gentrification before, but now with strong capital investment and massive transformations in the urban fabric. The authors also mention other new forms of gentrification, such as commercial gentrification, understood as the reconstruction of old commercial areas.

In this context, the invasion of peripheral sectors in which working classes have gathered –be it in the hands of middle and upper classes that build new residential complexes without necessarily displacing original residents or the new commercial or office spaces that want to organize large marketable areas– represents a different form of gentrification. Therefore, there are specific characteristics of Latin American gentrification, even when the process shows the constant features mentioned earlier. Invasion, gentrification of spaces and higher prices only bring the process closer to what is happening in other countries.

But, there are more terms for the specific Latin American characteristics of gentrification: apart from the gentrifying agents having empty peripheral lots at their disposal, making succession avoidable, we also have the fact that they face forms of property ownership that falls in succession. The houses of working classes are rarely rented regularly or legally, as in Europe or the US. It is usually private property, with clear ownership as is the case of the public housing that is common in Chilean cities. In other cases, common in most of Latin America, property is occupied illegally, after takeovers or due to illegal division into lots.

As we said before, these peculiar forms of property possession in the hands of working classes contrast with the predominance of renting we find in the lower classes of Europe and the US. The displacement of a big amount of owners to empty spaces for gentrifying projects is more difficult and unlikely than in the case of displacing tenants. It takes only one family to refuse to sell or be taken out of their home to make succession difficult. By contrast, today's gentrification in many central areas of the US is based on the massive displacement of public housing tenants and the demolition of these complexes, including some famous ghettos, such as the legendary Cabrini Green.

It is true that the general rise of property prices in gentrified areas installs a structural and permanent force of expulsion of poor residents that are incapable of paying new property prices. It is also true that private or irregularly owned property combined with the availability of vacant lots and the cultural and sociological opening to social mix within a space create in these the possibility of avoiding expulsion.

Taking everything into account, the expulsion of residents is a byproduct of gentrification less likely and more avoidable in Latin American cities than in those of the developed world. Mainly, because of its location in the urban periphery, where there is more available property, and also because of the possession of property, be it legal or not, and sometimes in public housing with high density which makes transferring property ownership for gentrifying projects more difficult.

As a matter of fact, among the new categories of gentrification in cities of central countries, we find the already mentioned rural gentrification, which happens with the displacement of rural working class residents through the rise of property prices. (Lees and others, 2008:135). Expulsion as a result of the clearance of homes and reconstruction of old buildings being given to upper classes is different from it being the result of a rise in property prices. In this second case, we believe succession would not be part of gentrification. It is a probable but not unavoidable effect and could possibly be neutralized through specific measures and policy.

Thus, the spatial approximation between social groups that gentrification entails –in other words, the invasion of working class neighborhoods by middle and upper classes– is an objective form of the reduction of residential segregation. Not only are homes of different classes closer but the neighborhoods in which they are in see an improvement: in terms of accessibility, employment, better equipment for commercial and public service, and urban resources, due to the increase of tax income of each municipality.

FORCES BEHIND LATIN AMERICAN GENTRIFICATION_ why is gentrification becoming more common in Latin American cities, and contributing to a profound transformation of its internal structure? The hypothesis that we sustain explains that we are witnessing the beginning of massive gentrifying processes, especially in the working class urban peripheries where residential gentrification is complemented by commercial and office projects. In this process we recognize the influence of the following causes and context:

- a. The high prices in rent that Real Estate agents capitalize on by reconverting lots of working class residents –that pay a working class price for them– for the construction of residential condominiums for middle and upper classes.

As a matter of fact, and according to ACOP (Asociación de Corredores de Propiedades, en Chile), municipalities that have registered the highest raise in property prices in the last 10 to 15 years, are those in the working class peripheries.

- b. The liberalization of Real Estate, the concentration of property capital, and the appearance of private, commercial, and office mega-projects are among the features that characterize gentrification.

- c. The construction of highways and urban infrastructure on a regional scale homogenize the accessibility to metropolitan urban spaces, making it possible for middle and upper classes, commerce, and offices to disperse throughout the city.

In this way, the city's periphery which has been traditionally inhabited by working classes has become a true “economic loot” that can sustain a long cycle of deposit taking of property rent in the hands of real estate promoters, through the increasing control on property and land transactions.

Gentrification is expected to be a business many times compared to the traditional rural-urban conversion of land, through legal and urban expansion of urban limits. The gentrifying or invasive energy of real estate capital is compared to its ideological and economic ability to push for a repeated expansion of urban limits that has been inaccurate.

Latin American Gentrification will tend to expand to new areas in the city, especially the working class periphery, generalized in terms of use of land (residential, commercial, and of services) and in terms of its social scale (middle and upper classes are both gentrifying) and will transform the traditional pattern of segregation of the Latin American city. Segregation on a large scale, composed basically by a cone of high rent and a vast working class periphery will give space to more complex pattern that involves less geographical distance between social classes.

GENTRIFICATION IN SANTIAGO_ Peñalolén is a municipality in process of gentrification. It registered a significant variation in its social structure during the census between the 1992 and 2002. It went from being a purely working class commune, with a predominance of the working class (see chart, groups D and E) residents, to a commune with a growing presence of middle and upper classes (see chart: ABC1groups) which in 2002 had already reached the proportion it has in the city today.

Peñalolén has a lower presence of middle class, which may be why it clearly shows the challenges and possibilities for Latin American Gentrification. The top and bottom of the social pyramid are now neighbors. Will they be able to adapt well and in a stable manner? Does this mean the number of new ghettos –which are so common in the working class peripheries of Santiago and Latin American cities– will decrease?

It is necessary to mention how the installation of upper classes in Peñalolén has not occurred at the expense of the displacement of original residents. All of them have adapted and by doing so, residential segregation or the physical distance between social classes has decreased.

Nevertheless, an important exception has been registered: new working class homes made up by the children of original residents of Peñalolén have

found staying in the commune difficult. The occupation of Peñalolén (Toma de Peñalolén) and the long struggle of the neighbors to get housing there, shows the force of expulsion that gentrification has brought to these territories. However, expulsion is not an inevitable outcome as we have seen in the cities in central countries, already discussed.

The greater physical closeness has not been free of conflicts and hostility between social groups. Despite this, it is worth mentioning that many new frontiers between neighborhoods of different social conditions created by gentrification work well, integrating more than segregating people.²

In this way, Peñalolén shows that gentrification without expulsion is possible but, at the same time, warns us about the need to understand the processes that are taking place to design programs and strategies that do not interrupt the positive possibilities that gentrification entails.

The following chart shows that gentrification is more common than it seems. It is not limited to Peñalolén and Huechuraba, and do not only consist in invasions of the upper classes; middle classes also invade communes and areas of lower social condition. In this way, the city is filled with borders that connect and separate neighborhoods of different socio-economic classes. Pessimists say that cities are being fragmented. The truth is this reduction of residential segregation is an open phenomenon. It can be positive, if it enables greater social interaction over class difference. As Blackely and Snyder (1997) said, we cannot reach Rousseau's “social contract”, in other words, social order and cohesion without “social contact”. Yet, small scale segregation could also give way to conflict and loss of living standards. What is true is that gentrification does not necessarily include the expulsion of original residents, thus opening the possibilities in favor of an urban fabric that is more inclusive and diverse and that could give way to more cohesive social and civic forms of interaction.

Finally, the map in the page shows the gentrification of Santiago. In red, we have the blocks that were colonized by upper classes between 1992 and 2002 and that border blocks and neighborhoods that are mostly of working class. Despite registering typical characteristics of the process (only in the hands of upper classes, that occurred only during the years mentioned, and only those that border working classes), it is clear that the process is changing the pattern of segregation.

After analyzing spatial dispersion of upper classes in the studied period, we identified three main modes of gentrification that puts them in the border working class neighborhoods:

- Large scale colonizations that are closed, peripheral, and with good connectivity to the urban system, conformed by “children of the upper classes” and mostly without expulsion of original residents of the area (21% of gentrified homes)
- Small colonizations, non-peripheral, and closed with good connectivity (although not as much as in cases of large scale). These are composed by homes stemming from the process of social mobility of classes other than the upper class and with considerable expulsion (also 21% of homes); and
- Small scale colonizations that are closed, with little urban connectivity, non-peripheral, with residents that do not come from upper class neighborhoods, and with a balance in the effects of expulsion of working classes (10% of homes).

CONCLUSIONS_ gentrification is taking us to an urban structure in which large scale segregation, so characteristic of Latin American cities until recently, is decreasing. What is appearing is still unclear but is possibly a more unstable and changing spatial structure than that which we are used to. What these changes mean for urban policies and, specifically, for the possibility of greater urban social integration, are probably gentrification's most practical facet.

We believe Latin American gentrification does not necessarily involve expulsion of lower class residents, as it occurs in cities in rich countries. These forms of social colonization of the Latin American urban space could consist of gentrification without expulsion.

Although expulsion of lower class residents is not a sure effect of gentrification it does not mean it isn't a real threat. In fact, it is happening in many occasions of colonization. The important thing is that the development of our cities and their peculiar urban structure make expulsion avoidable.

From the perspective of the conformation of the social spaces in the city, changes could be taken as marginal. The upper class neighborhoods in Santiago have not disappeared or debilitated and the majority of the families that move from one area to another still prefer going to areas of their same social stratus.

Despite this, there are municipalities in Santiago that are changing their social composition significantly: those that are being colonized by the middle and upper classes. In these areas social-spatial segregation is decreasing and with it there is an increase of opportunities of social contact over social barriers.

In practical terms, physical proximity between social groups could generate conflicts as well as opportunities of social integration (in regards to functionality), social cohesion, identity, and belonging to society. On one hand, the rise of property prices in gentrified areas produces fear among original residents who doubt if their low income will allow them to live in a place that is becoming increasingly more expensive. On the other hand, the arrival of residents with economic power opens new possibilities of access to services and equipment of greater quality, employment, and other, more subtle benefits that come from social cohesion.

The opposite process of gentrification: penetration by people of lower classes into residential areas of the upper class also exists and is contributing to spatial transformation of the Latin American cities as well. This is another form of alteration of the pattern of segregation linked to the growing levels of social vulnerability that has appeared with rising economies. Vulnerable groups, compelled to better their geography of opportunity, want to dwell in places closer to those with urban activity and neighborhoods of the upper classes. This spatial penetration seems to be more important in other big Latin American cities than in Chile. In Santiago, this phenomenon is not as influential in the weakening of the old pattern of segregation as gentrification. In the case of Chile, there is a vast amount of public housing programs. Also, takeovers, illegal division of land, and other informal forms of occupation are not as common as in other places in Latin America which is why spatial penetration is less important in Chilean cities.

Authorities have the last word; it will be up to them to take advantage of trends such as gentrification and penetration. Based on them, they will define social-urban integration policies with better chances of succeeding. They will have to pay attention to the transformations taking place in the pattern of residential segregation and, more specifically, in its component of gentrification without expulsion, as well as taking into account that working class urban mobilizations are substituting the core theme of the right to a house of one's own. Finding the right place within an urban space is becoming increasingly important for working class homes.

► EXPLANATIONS OF THE AUTHOR

1. Although it is not relevant to talk about the influence of speculation and expectations in land prices we can summarize the relation in this way: the expected domination in the area in the hands of invaders changes the expectations of owners and increases prices further. It is a relation of price expectation that determines use, excluding those who cannot pay greater prices.
2. See Tapia (2008). Rodrigo Tapia Vera-Cruz obtained a Master's Degree in Urban Development from the Pontifical Catholic University of Chile (PUC), in 2007.

► BIBLIOGRAPHY

1. Blakely, E. and M. Snyder. 1997. Fortress America. Gated Communities in the United States. Washington, DC: Brookings Institution Press- Lincoln Institute of Land Policy.
2. Glass, Ruth. 1964. London: Aspects of Change. London: Centre for Urban Studies – Mac Gibbon & Kee.
3. Jargowsky, Paul. 1997. Poverty and Place; Ghettos, Barrios, and the American City. New York: Russell Sage Foundation.
4. Lees, Loretta; Slater, Toim; Wyly, Elvin. 2008. Gentrification. New York: Routledge.
5. Smith, Neil. 1996. The New Urban Frontier; Gentrification and the Revanchist City. London and New York: Routledge.
6. Tapia Vera-Cruz, Rodrigo. 2008. Caracterización y relevancia de los aspectos físicos-espaciales de la segregación residencial en Santiago de Chile: fronteras entre conjuntos residenciales socialmente disímiles en la comuna de Peñalolén 2005; Master's thesis for the Urban Development Program at PUC.

FRANCISCO SABATINI DOWNEY_ associate professor at Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) at Pontifical Catholic University of Chile. Doctor in Urban Planning at UCLA, Los Angeles, USA. Sociologist and Master in Urban Development at Pontifical Catholic University of Chile. He is an associate director at ProUrbana, Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile, at Centro de Políticas Públicas UC (www.prourbana.cl). His fields of investigation and teaching include: residential segregation, urban policies, local environmental conflict, and civic participation.

MARÍA SARELLA ROBLES_ Bachelor in Geography at Universidad de Chile and Master in Urban Development at Pontifical Catholic University of Chile. She is currently working as a technical and administrative professional at the Illustrious Municipality of Puente Alto for the project Fomento Social. Among her publications: La segregación residencial en cinco ciudades chilenas según