

# Capítulo 15. Gentrificación y degentrificación en las áreas centrales de Santiago e Iquique

*Yasna Contreras Gatica*

*Paulina Gatica*

Universidad de Chile

## Introducción

Los cambios socioespaciales de algunas áreas centrales chilenas, en específico, el centro de Santiago e Iquique, están caracterizados por la coexistencia de procesos de gentrificación superpuestos a otros de degentrificación. Desde el punto de vista de la gentrificación, el fenómeno se reconoce en diferentes etapas y escalas en el centro de Santiago y de Iquique. Sin embargo, lo que los hace comunes como espacios en vías de gentrificación se vincula al arribo de nuevas ofertas inmobiliarias en altura, reciclaje de antiguos inmuebles, regreso del capital inmobiliario desde los espacios suburbanos a los sitios centrales, desplazamiento y reemplazo de residentes de bajos ingresos por otros de clases medias superiores no necesariamente ricas.

Del otro lado, la degentrificación referida a un proceso de desinversión y deterioro de algunos sectores de las áreas centrales (Smith, 2012), también se verifica en las dos áreas centrales aquí analizadas. La desinversión y el deterioro responden a una desigual distribución del poder y de la renta (Harvey, 2000). El deterioro es una oportunidad de inversión capitalizada por los agentes privados, esencialmente inmobiliarios. En el caso de la comuna central de Santiago, esa capitalización del deterioro se evidencia desde inicios de la década de los años noventa cuando se lleva a cabo el Plan de Repoblamiento, y cuando el mercado inmobiliario invierte en aquellos espacios afectados por el terremoto de 1985. En el centro de Iquique, esta capitalización se hace visible desde fines de los noventa, especialmente en el borde costero de la ciudad, dado sus atributos de localización, la disponibilidad de viviendas antiguas deterioradas, y la existencia de una normativa urbana que favorece procesos de suburbanización por la reurbanización.