



Universidad de Chile  
Facultad de Filosofía y Humanidades  
Licenciatura en Historia

Seminario de grado:  
Tema de investigación para Economía y Sociedad, siglo XIX-XX

## Masacre Urbana: La Evolución Inmobiliaria en la Comuna de Ñuñoa 1989-2020

Informe para optar al Grado de Licenciatura en Historia presentado por:

Saúl Ignacio Rey Gutiérrez

Profesor guía: Mario Matus González

Santiago de Chile  
2023

## Resumen

Desde la década de 1980 se viene dando un proceso de reestructuración urbana de las zonas centrales de las grandes ciudades, primero en los países desarrollados y luego en los subdesarrollados. En esta reestructuración no solo operan mecanismos de mercado y entes privados, sino que la entidad pública juega un rol fundamental, a nivel nacional y local.

Siguiendo una lógica neoliberal, estos procesos otorgan grandes retornos económicos para todas las partes, aunque la mayor de la plusvalía es captada por el sector privado (Smith, 1979), normalmente en desmedro de elementos apreciados en las ciudades, como zonas patrimoniales y verdes, barrios simbólicos y espacios de recreación.

La historiografía nacional escasamente se ha hecho cargo de estos fenómenos como un desarrollo histórico, y cuando lo ha hecho se ha concentrado en el paso de un modelo desarrollista y con el Estado como motor de la economía a un modelo neoliberal, donde el sector privado juega un rol más importante y el Estado queda relegado a un rol complementario.

En lo que respecta al objeto de estudio en cuestión la historiografía no ha realizado ninguna investigación de como es el funcionamiento de los municipios a la hora de modificar los planos reguladores y como estos cambios operan y se reflejan en la comuna.

Por otra parte, desde otras disciplinas se han encargado de ver como se ha desarrollado el proceso de renovación urbana como por ejemplo la arquitectura, pero desde la perspectiva exclusiva del territorio y como este interactúa junto a los ciudadanos y no como en si han operado los municipios ni como fue el incremento de los proyectos inmobiliarios en la comuna.

Debido a esto la investigación indaga a través de fuentes disponibles el desarrollo inmobiliario en la Comuna de Ñuñoa entre 1989 y 2020, como actuó dentro de un marco de renovación urbana y sigue algunas de sus consecuencias socioeconómicas, usando avances previos dentro del Seminario de Grado “Economía y Sociedad, Siglos XIX y XX” impartido por el profesor Mario Matus González durante el año 2023. El período se examina en tres partes, siguiendo la información proporcionada por las fuentes.

## índice

Resumen .....	2
I) Proyecto de Investigación.....	1
Objeto de Estudio .....	1
Problema de Investigación.....	1
Pregunta de Investigación.....	1
Hipótesis .....	1
Red de Objetivos .....	1
Objetivos Específicos: .....	1
Glosario esencial.....	2
II) Metodología y Fuentes .....	2
II) Capítulo I: Etapa 1989-2002.....	4
Años 1989-1994 .....	4
Años 1994-2002 .....	7
Conclusión del Capítulo I.....	9
III) Capítulo II: Etapa 2002-2010.....	11
Años 2002-2007 .....	11
Años 2007-2010 .....	15
Conclusión del capítulo II.....	17
IV) Capítulo III: Etapa 2010-2020.....	19
Años 2010-2016.....	19
Etapa 2016-2020. ....	21
V) Conclusiones .....	35
VI) Bibliografía.....	37

## **Agradecimientos.**

Quisiera agradecer a mi familia por su apoyo incondicional en todo momento y que son sin lugar a duda uno de los pilares más importantes en mi etapa de desarrollo. Gracias por su apoyo incondicional, las alegrías compartidas y todas aquellas formas en las que me ayudaron a facilitar mi carrera. Gracias mama por nunca haberte rendido conmigo, gracias papa por tus lecturas cuando niño y gracias hermano por ser mi compañero.

A mis profesores tanto de básica como en media quienes tuvieron me formaron y ayudaron no solo en el estudio sino en ser mejor persona y por haberme también encaminado mi camino cuando tantas veces me desviaba, en especial profesora margarita quien fue clave en mi gusto por la historia y darse por vencida conmigo.

A quien fue mi profesor guía Mario Matus quien apoyo y enseñó durante todo este proceso.

A mis amigos en general quienes comparto desde mi niñez y aquellos que me acompañaron en la universidad, gracias totales a cada persona que fue un apoyo.

“Don’t lose your way in your mind. We have to be as one”

## I) Proyecto de Investigación

### **Objeto de Estudio**

Entre fines del siglo XX y lo que lleva de siglo XXI, Chile ha experimentado un proceso de transformación urbana que consiste en una intensificación del uso del suelo y el predominio de construcción residencial en altura. Esto impulsó un proceso de renovación urbana en las comunas centrales y pericentrales de Santiago. Esta investigación examinará como estos factores han marcado la evolución del sector inmobiliario en la comuna de Ñuñoa entre 1994 y 2020 y los efectos que se han derivado.

### **Problema de Investigación**

Hasta hoy, la historiografía chilena y extranjera no han explicado cómo ha sido el avance de la industria inmobiliaria ni sus impactos durante las últimas tres décadas en la Comuna de Ñuñoa.

### **Pregunta de Investigación**

¿Cuál fue la evolución del sector inmobiliario en la comuna de Ñuñoa entre 1994 y 2020?

### **Hipótesis**

La evolución del sector inmobiliario en la Comuna de Ñuñoa entre 1989 y 2020 ha sido arrollador y se ha debido en gran medida a la acción del municipio como ente gestor de las condiciones favorables para su aumento, en desmedro de otros factores de orden económico y social. En consecuencia, ha tenido un impacto socioambiental negativo sobre la comuna.

### **Red de Objetivos**

El objetivo general de esta investigación es analizar la evolución inmobiliaria y su impacto socioambiental en la comuna de Ñuñoa entre los años 1989 y 2020.

### **Objetivos Específicos:**

- 1) Identificar la expansión inmobiliaria en la comuna de Ñuñoa entre 1994 y 2020.
- 2) Identificar los impactos socioambientales de dicha expansión inmobiliaria, constatando el daño y pérdida patrimonial de la comuna en desmedro del mercado inmobiliario.
- 3) Localizar el rol jugado por el municipio en la conformación de este mercado urbano.

## **Glosario esencial**

### **1)Renovación Urbana.**

Si bien hay bastantes ideas sobre qué implica este término, para esta investigación se entenderá como “renovación urbana” la transformación de espacios residenciales antiguos, patrimoniales y áreas verdes en nuevos espacios de uso residenciales caracterizados por la construcción en altura.

### **2)Mercado Inmobiliario.**

Se entenderá por “Mercado Inmobiliario” al mercado conducido por agentes políticos y económicos con el fin de potenciar la compra, venta y administración de los nuevos espacios residenciales construidos bajo unas normas específicas.

### **3)Plusvalía.**

Se entenderá como “plusvalía” el incremento del valor del suelo cuando la autoridad municipal actúa sobre ciertas normas de uso de suelo y ofrece menos restricciones en construcción en altura en paralelo a la construcción de residencias por parte de inmobiliarias.

### **4)Patrimonio Cultural Tangible.**

Se entenderá por “Patrimonio” como un conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y que pueden ser resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes. Por ejemplo, barrios típicos de Ñuñoa.

### **5)Gentrificación.**

Se entenderá por “Gentrificación” el proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que conlleva el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo.

## **II) Metodología y Fuentes**

La metodología consiste en el análisis de fuentes primarias y secundarias. Entre las primeras se usarán las siguientes: 1) Actas del consejo municipal. 2) Cuenta pública de Ñuñoa. 3) Memoria Explicativa del Plano Regulador comunal. 4) Diario Oficial. 5) Informes de la Dirección de Obras Municipales y 6) Plano Regulador. Entre las fuentes secundarias se incluirán revistas, artículos, libros y documentales que ofrecen contenido respecto al desarrollo inmobiliario.

### Fuentes Primarias:

- 1) Las actas del Consejo Municipal consisten en las discusiones de las autoridades locales sobre varias materias de la Comuna. De aquí se extraerán las discusiones sobre cualquier modificación, problemática y consultas del Plano Regulador y sus motivaciones.
- 2) La Cuenta Pública de Ñuñoa consiste en una auditoría que trata el desempeño general de la comuna y todas las materias que a este le corresponden. De estas fuentes se extraerá la información relativa al desempeño económico de la comuna (Gastos/Ingresos) y aquella relacionada con el área de permisos de construcción.
- 3) Las Memorias explicativas del Plano Regulador Comunal es una fuente donde se explican con detalles todas las modificaciones al Plano Regulador. Por lo tanto, de ella se identificarán los objetivos de las nuevas normas y cómo ellas afectan a otras variables, como los permisos de construcción.
- 4) El Diario Oficial registra las fechas exactas en que se publican las nuevas regulaciones del plano regulador y detalla las nuevas normas.
- 5) Los Informes de Obras Municipales informan de todo aquello que corresponde al área de urbanización, permisos de construcción totales, etc. De esta fuente se extraerán por año todos los permisos de construcción a inmobiliarias y en qué sector, la cantidad de metros cuadrados por edificación, la inversión total realizada por las empresas inmobiliarias y el volumen de la recaudación por parte del municipio.
- 6) El Plano Regulador es una imagen que muestra la división de la comuna en zonas y cada una de ellas, con sus propias normativas y restricciones.

### Fuentes Secundarias:

- 1) Dos importantes obras: la primera de Jane Jacobs: “Muerte y Vida de las Grandes Ciudades” y la segunda de Neil Smith, “La Nueva Frontera Urbana; Ciudad Revanchista y Gentrificación”.
- 2) Artículos que contienen distintas variables y definiciones que se utilizarán en el trabajo.

## II) Capítulo I: Etapa 1989-2002

La primera década se subdivide en dos partes: la primera va desde 1989-1994 y la segunda desde 1994 a 2002.

### **Años 1989-1994**

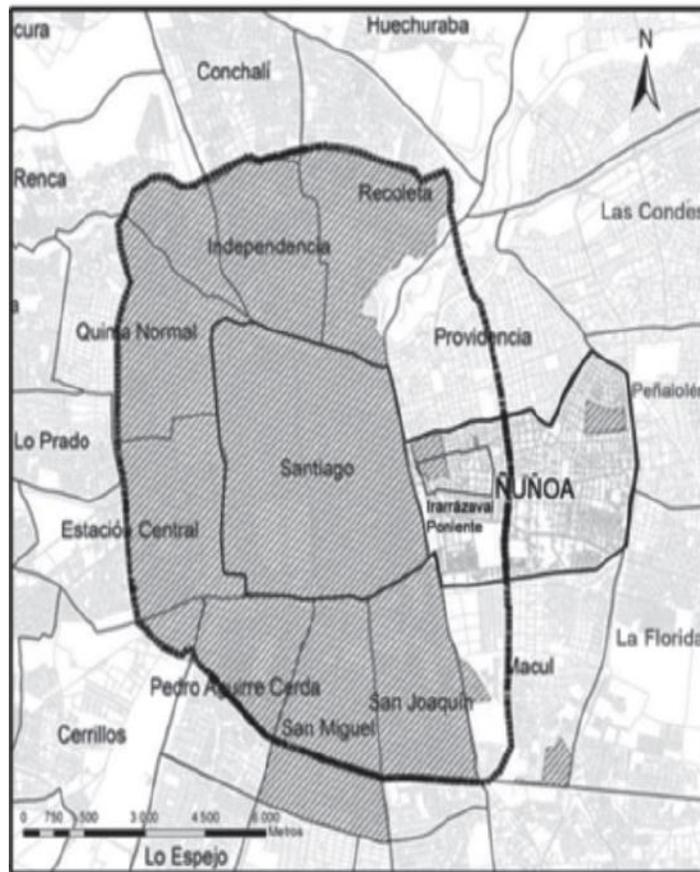
Este subperíodo estuvo envuelto en el que se instauró el proceso de “Renovación Urbana”, que consistió en una reestructuración urbana de las zonas centrales del Gran Santiago. Allí se privilegió la construcción en altura de residencias, llevada a cabo por el sector privado en desmedro del público. Esta iniciativa fue promovida en primera instancia por el Estado mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que dictó dos políticas públicas en favor de este proceso:

1) En 1980 el MINVU publicó el Plan Regulador Metropolitano de 1980, que estableció las características específicas del proceso de “Renovación Urbana” a por lo menos 11 municipios (centrales y peri-centrales), entre ellos Ñuñoa. Con ello, se entregaron las herramientas suficientes para modificar sus Planes Reguladores Comunales (En adelante, P.R.C) y atraer proyectos inmobiliarios a sus comunas.

2) Con el objetivo de potenciar la política anterior, desde 1987 el MINVU ofreció el “Subsidio de Renovación Urbana” (SRU). Lo que se buscó con ello fue repoblar dichas comunas, y a su vez dar un incentivo y apoyo a la actividad inmobiliaria.

Este bono consistió en 200 U.F del período, equivalentes a US\$4.808 de 2010 de acuerdo con el valor cambiario de ese año. Este bono correspondía a un 10% del valor máximo de la unidad residencial que se subsidiaba. De esa manera, el sistema premiaba a aquellos que tenían la capacidad de ahorrar.

Imagen 1  
Comunas integradas en el proceso de Renovación Urbana.

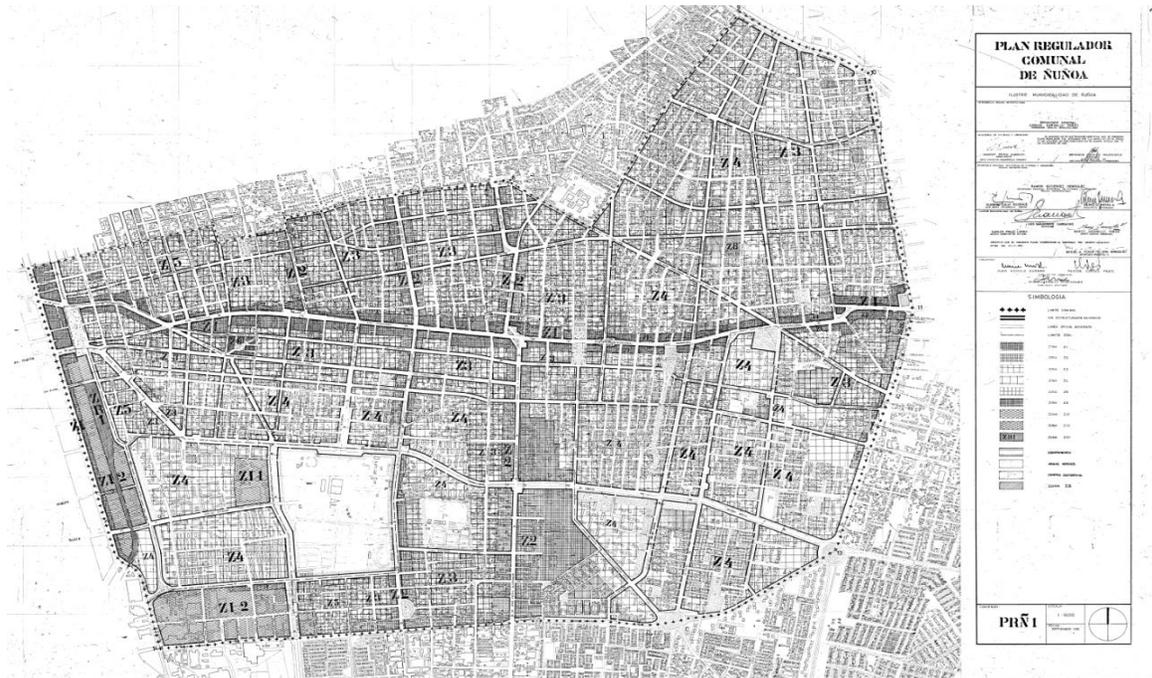


Fuente: (Ernesto López Morales, 2015), Mapa I. Comunas integradas en el Plan de “renovación urbana” en 1989.

Finalmente, el día 11/12/1989 se aprobó el nuevo plan regulador comunal de Ñuñoa con el objetivo de poder tener una herramienta aún más eficaz para poder desarrollar mejor las disposiciones y gestiones en la administración de la comuna y del proceso de “renovación urbana”. La actualización del PRC se justificó en que luego de la anterior regulación de 1967, quedó atrasado, ya que el contexto urbano varió mucho. De esta forma se originó el nuevo PRC.

Bajo este contexto se inició la década de 1990, aunque Ñuñoa publicó un año antes su P.R.C, en el que caracterizó a la comuna e hizo un recuento histórico y señaló su potencial urbano.

Imagen 2  
Plan Regulador de la Comuna de Ñuñoa, 1989.



Fuente: (Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal), 1989.

Por lo tanto, el PRC caracterizó a la comuna con los siguientes rasgos:

- 1) La comuna tiene un carácter “mediterráneo” y una red de conexión intercomunal importante entre el centro y las comunas marginales. Por ello la comuna concede un rol fundamental al transporte y a la capacidad vial que se debe potenciar, a través de proyectos como el Metro, cuya Línea 3 ya estaba prácticamente aprobada.
- 2) La comuna no dispone de espacios de expansión por lo que su crecimiento debe ser al interior.
- 3) Las industrias actuales corresponden a periodos anteriores y debe regularse su expansión y deterioro, impidiendo su propagación por la comuna.
- 4) La comuna cuenta con importantes servicios de carácter nacional como el caso del Estadio Nacional, el Campus Juan Gómez Millas de la Universidad de Chile (inaugurado en 1995) y la Universidad Metropolitana. El Municipio debe apoyar estos servicios mediante la inversión en obras de equipamiento urbano (desarrollo vial, servicios complementarios, etc.).
- 5) Áreas que el PRC debe resolver: de renovación y remodelación de sectores deteriorados (Ej: el Palacio Consistorial), de densificación (Av. Irrarrázaval, Chile-España, Los Leones, etc.) y de

Conservación acorde a su origen ejemplo: aquellos cuyo origen es de ciudad-jardín como Suarez Mujica o de origen institucional como la Villa Olímpica o Villa Frei.

Durante este periodo no hubo otros cambios al Plano Regulador/Ordenanza. Desde aquí se inicia la segunda parte de la década que va desde 1994-2000, donde se encuentran las primeras modificaciones a la Ordenanza del Plano Regulador y están disponibles las actas del Consejo Municipal.

### **Años 1994-2002**

En 1994 hubo dos novedades importantes. Dos modificaciones directas al plano regulador y una externa. De acuerdo con las actas del Consejo, se habló de la necesidad de cambiar ciertas restricciones que había en el Plano Regulador de 1989 y que era necesaria la evaluación de un Comité de Expertos de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, que finalmente entregó un análisis del P.R.C. (Ñuñoa, 1994). Mientras, el consejo aprobó dos modificaciones con el fin de atraer proyectos inmobiliarios:

1) La creación de una Nueva Zona, (Zona Z4; Sector las Regatas/Las Brumas/Los Salvavidas). A esta zona se le dieron nuevos usos de suelo, constructibilidad y menos limitaciones, con el fin de promover la construcción de edificaciones de carácter “residencial”.

2) Por otra parte, el 22/08/1994 aprobó la modificación para la Zona Z1, que quitó la restricción que impedía a establecimientos educacionales y residenciales tener estacionamientos (Ñuñoa, 1994).

3) En un Plano Macro, se publicó en 1994 en el Diario Oficial un nuevo requisito para cualquier tipo de proyecto que se quisiera realizar, que consistía en el sometimiento a la ley 19.300 o “Ley Base del Medioambiente”. Dicha norma exigía una evaluación a todos los proyectos que pudieran causar algún tipo de daño “medioambiental”. Para determinar lo anterior, se debía realizar un “estudio de impacto ambiental”. Este requisito fue clave más adelante, pues, junto a las normas del Plano Regulador, restringió en buena parte de esta década e inicios de la siguiente la llegada de nuevos proyectos inmobiliarios.

Mas adelante, (16 de agosto de 1995) se hizo una importante modificación al Plano Regulador, que incluyó varios cambios a las normas junto a una memoria explicativa. Esencialmente, lo que se modificó fueron los capítulos III; IV y V de la ordenanza original de 1989 (Ñuñoa, Ordenanza de Plano Regulador, 1989).

En la memoria de 1995 se da cuenta de una serie de problemas importantes que contenía el Plano Regulador de 1989 y la necesidad de hacerle modificaciones, de acuerdo con lo analizado por el Comité de Expertos de la Universidad de Chile. Dichos problemas se vinculaban a la calidad de los espacios comunes y la obligación de verificación del “comportamiento constructivo” de Ñuñoa. (Ñuñoa, Modificaciones Plano Regulador, 1995).

Para los concejales, tras el análisis del Comité de Expertos, el debate se dio en torno a la necesidad de atraer proyectos residenciales. Para ello, se comparó el proceso de renovación urbana de la comuna con la renovación urbana de las comunas de Providencia y Las Condes, donde el Plano Regulador había tenido éxito en dicho aspecto, por lo que se debían flexibilizar ciertas normas y conseguir que el uso de suelo de tipo residencial fuese más rápido de tramitar (Ñuñoa, Actas del Consejo Municipal, 1995).

Durante ese año, se entregó también la “Cuenta pública” de Ñuñoa, en la cual se reveló el déficit municipal. E mesa ocasión, los concejales advirtieron que, si bien la cifra no era inquietante, podía convertirse en un peligro a largo plazo (Ñuñoa, Actas del Consejo Municipal, 1995).

Tabla 1  
Balanza Fiscal de la Comuna de Ñuñoa en Millones de pesos, año 1995.

Ingresos Totales	7.962.935
Gastos Totales	7.982.935
total	-20.000

Fuente: Elaboración Propia con base en datos a la cuenta pública de 1995. Gráfica 5

En efecto, las actas del Consejo Municipal desde ese año y hasta el 2002 dieron cuenta de un constante crecimiento en el déficit municipal, lo que llegó a ser una de las principales razones para liberalizar ciertas normas en el año 2004. (Ñuñoa, Actas del consejo municipal, 2002).

Más adelante (1998) hubo otras dos modificaciones al Plano Regulador, pero acotadas a territorios específicos. La primera trató de una desafectación de áreas verdes en Villa Frei, donde se buscó reutilizar ciertos terrenos que en el P.R.C original aparecían destinados a viviendas pertenecientes al INP (Instituto Nacional de Previsión) para transformarlos en “áreas verdes”, es decir, hubo un enroque transformando un espacio en áreas verdes y el otro para viviendas. El segundo, trató del “Plan Seccional AU-7” que reemplazó otras áreas verdes en el sector de Simón Bolívar/Ortuzar/Las verónicas/Gorostiaga en suelo de tipo residencial (Ñuñoa, Actas del Consejo Municipal, 1998). El proyecto fue sometido a una “evaluación de impacto medioambiental” y fue aprobado.

El debate en el Consejo sobre la eliminación de áreas verdes para permitir la construcción de residencias muestra la necesidad de permitir espacios para construir proyectos inmobiliarios, pues hasta esta fecha todavía no había grandes proyectos inmobiliarios en la comuna. De hecho, hacia 2001 los concejales siguieron percibiendo que el desarrollo constructivo de la comuna seguía siendo deficiente y se debatía una modificación que permitiera seguir incentivando la construcción de proyectos inmobiliarios. Para esto, se planteaba que debía existir una mayor dotación de equipamiento en la Zona Z4, para lo cual se modificaron ciertas normas para esta Zona (Ñuñoa, Actas del Consejo Municipal, 2001).

Todo lo visto hasta aquí corresponde a las modificaciones de la Ordenanza del Plano Regulador. Las fuentes expuestas muestran que el Plano Regulador vigente desde 1989 hasta 2001 fue incapaz de atraer empresas inmobiliarias que estuvieran dispuestas a construir en Ñuñoa. En resumen, el objetivo del Plano Regulador, que era la atracción de inmobiliarias y dar comienzo al proceso de renovación urbana, fue un fracaso para las autoridades locales de acuerdo con las siguientes problemáticas que se evidencian en 2001.

### **Conclusiones del Capítulo I.**

1) Todas las discusiones del Consejo Municipal respecto al “comportamiento constructivo” después del año 2000 reflejaban que la comuna no estaba a la altura de otras comunas como Providencia o Las Condes, y que se sentían detrás de ellas. Es más, se declaraba que el fracaso del instrumento regulador en los últimos cuatro años (1998-2002) era tal que apenas se construyó un total de 455.000 metros cuadrados, de los cuales 360.000 fueron destinados a residencia, lo que, si bien representaba un 80% destinado a edificación residencial, era un número muy bajo (Ñuñoa, Actas del consejo municipal, 2002).

2) También se constató un despoblamiento continuo de la comuna y, por tanto, la incapacidad de renovar su población en un periodo de 13 años. La comuna pasó de tener 169.196 habitantes en 1989 a 163.511 habitantes en 2002 (INE, 2002).

3) Del mismo modo, se constató el deterioro de zonas residenciales y patrimoniales que, por el desuso o el abandono de estas, generaba un aumento de costos para la municipalidad y otros problemas como la irrupción de “ocupas” (Ñuñoa, Actas del consejo municipal, 2002).

4) Finalmente se verificó el desaprovechamiento del máximo del potencial vial y urbano que el Plano Regulador Metropolitano de Santiago autorizaba a Ñuñoa, y específicamente, el ensanche del eje principal de la comuna, Av. Irarrázaval, que tenía un ancho de 25 metros, pudiendo ser de

35. Todo esto ocurría por la falta de desarrollo, que no impulsaba su expansión urbana. (Ñuñoa, Actas del consejo municipal, 2002).

En conclusión, hasta estos años las autoridades locales fueron indiferentes al Plano Regulador hasta que, a mediados de la década de 1990, la instauración de una nueva exigencia a través de la Ley 19.300 y el poco interés por desarrollar proyectos inmobiliarios en la comuna, obligaron a la administración a realizar las primeras modificaciones al P.R.C. Con ello, se inició un proceso en el que se observaron modificaciones, pero de baja envergadura, tratando de no avasallar el “espíritu de la comuna”. Es decir, se trató de conservar en cierta medida las áreas patrimoniales y las características residenciales de clase media y de servicios de la comuna. Sin embargo, durante ocho años ninguna modificación dio el resultado esperado, lo que llevó al fracaso del intento por instaurar un proceso de “Renovación Urbana”, promovido desde 1980 por el MINVU y el mercado inmobiliario. De tal modo, la nueva administración, iniciada a comienzos de la década del año 2000, dio un nuevo impulso al proceso de renovación mediante el uso de la herramienta reguladora.

### III) Capítulo II: Etapa 2002-2010.

Como en el caso anterior, este período se divide en dos partes. La primera va desde 2002 a 2007, y la segunda desde 2007 a 2010. Ambos periodos están muy marcados por las diferencias en lo que respecta al Plano Regulador y en la densificación e intensificación del mercado inmobiliario en Ñuñoa.

#### **Años 2002-2007**

Luego de todas las problemáticas anteriormente mencionadas, fruto del diagnóstico y de una asesoría urbana, en mayo del 2002 se presentó el “Proyecto de Modificación” dirigido por el alcalde Pedro Sabat. Junto con la memoria del proyecto se explicaron las necesidades de introducir reformas más extremas y liberales con el fin de incorporar a Ñuñoa en el mercado inmobiliario, ya que la comuna se habría quedado relegada (Ñuñoa, Memoria de Proyecto de Modificación Plan Regulador de Ñuñoa, 2002).

Por ello, en la memoria se explicó que la principal área de interés en modificar sería el Eje principal de la comuna -Av. Irarrázaval- en donde se concentraría el proceso de renovación urbana, aunque no sería el único sector.

Con esto, las autoridades locales plantearon los siguientes objetivos al proyecto: 1) Rehabilitar, reconstruir y renovar Av. Irarrázaval. 2) Repoblar la comuna y, en específico, el sector de Av. Irarrázaval que vendría siendo la Zona Z1. 3) Atraer una importante inversión inmobiliaria. 4) Permitir la existencia creciente de demanda inmobiliaria atraída por la inversión y el retorno (Ñuñoa, Memoria de Proyecto de Modificación Plan Regulador de Ñuñoa, 2002).

En la memoria dejan en claro la necesidad urgente de atraer inversión inmobiliaria, al punto de ponerlo como uno de los objetivos primordiales de este proyecto<sup>1</sup>. Para ello, la municipalidad como agente político se comprometió a incentivar a los agentes económicos mediante las siguientes iniciativas:

1) Cambiar y otorgar normativas más flexibles para el uso de suelo de tipo residencial, las que serían: A) Incremento del coeficiente de constructibilidad para uso residencial. B) subdivisión de tramos a lo largo del área de intervención. C) Inversión directa en el ensanchamiento de la Av. Irarrázaval. D) Modificación en los capítulos y Zonas sobre las normas de edificación.

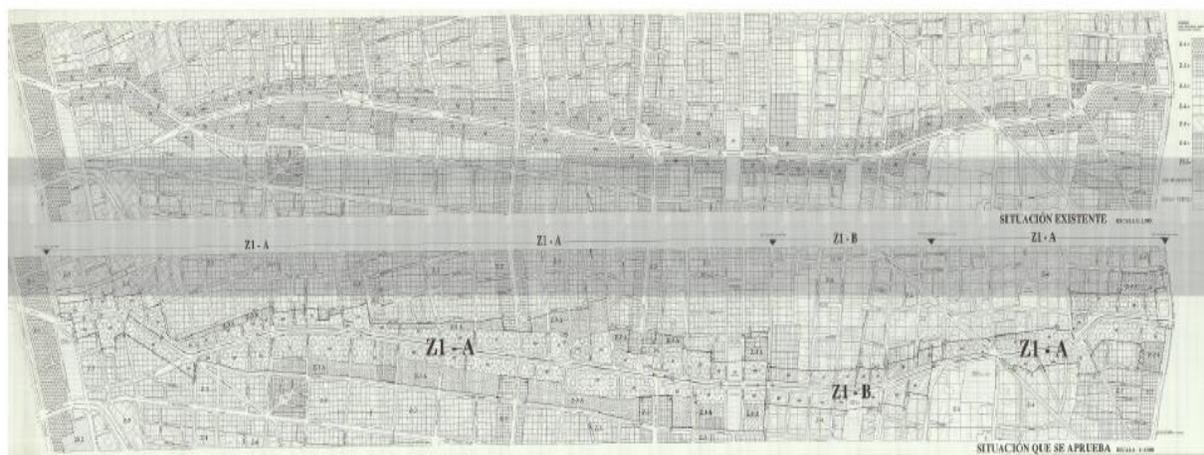
---

<sup>1</sup> Véase Anexo 2.

La primera medida significó aumentar la capacidad de construir viviendas en altura. En el segundo caso la subdivisión correspondió a las intervenciones que se muestran en el nuevo Plano AU-14, que subdividió la Zona Z1 en Zona Z1-A y Zona Z1-B, para no alterar todas las Zonas que correspondían a Z1 en el interior. En el tercer caso, el ensanchamiento permitió responder a una mayor presión vial al aumentar la densificación de la Av. Irarrázaval. La última modificación correspondió a otros cambios normativos que fueron en la misma línea de favorecer a los proyectos inmobiliarios, como el aumento de la altura máxima. Las intervenciones se muestran la Imagen 3, que muestran el nuevo Plano AU-14, que subdividió la Zona Z1 en dos tramos y las Zonas Z2; Z3 y Z4.

Imagen 3

Modificación N°9 Plano Regulador Comunal. Plano AU-14. (01/09/2004).



Fuente: (Memoria Explicativa, 2002). Subdivisión de la Zona Z1.

Por otro lado, estas modificaciones se expresaron en la Tabla 2.

Tabla 2

Modificaciones al Plano Regulador, Ñuñoa.

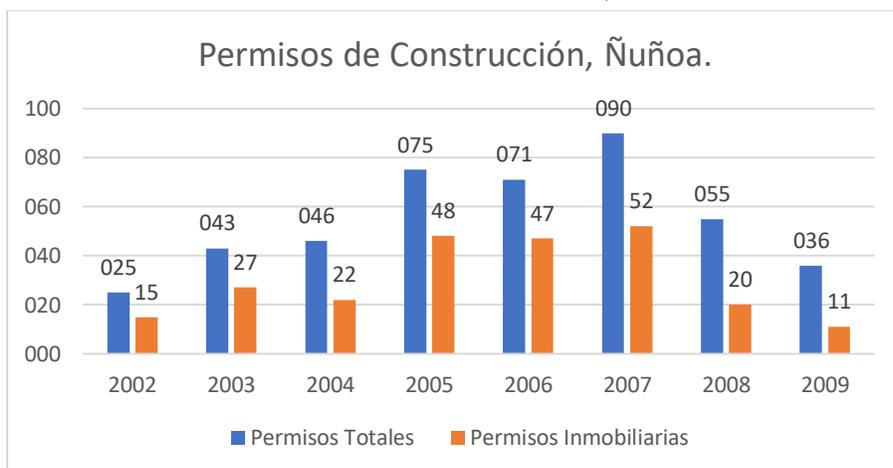
	1989					2004		2007	
	<i>Plan Regulador Comunal de Ñuñoa</i>					<i>Liberalización Irarrázaval</i>		<i>Relocalización de Potencial Inmobiliario</i>	
	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z1a	Z3a	Z3b	Z4m
Sistema agrupamiento (*)	A/P/C	A/P	A/P	A/P	A/P/C	C(A)	A/P	A/P	A/P
Coef. ocupación de suelo	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5	0.6	0.6	0.5	0.6
Coef. constructibilidad	3	2.5	2	1.5	1.3	libre	2.6	1.8	1.5
Altura máxima					libre		libre	7 pisos	8 pisos
Altura máxima de continuidad	13m	-	-	-	5m	17,5m	-	-	-
Rasante	70°	60°	60°	60°	60°	70°	60°	60°	60°

Fuente: (Ernesto López Morales, 2015)

Las modificaciones son aprobadas, inclusive por la Ley 19.300, y fue a fines del año 2004 que en el Diario Oficial se aprobaron todos los cambios del P.R. (Oficial, 2004). Desde esta fecha hasta el año 2007 hubo un boom inmobiliario en la comuna.

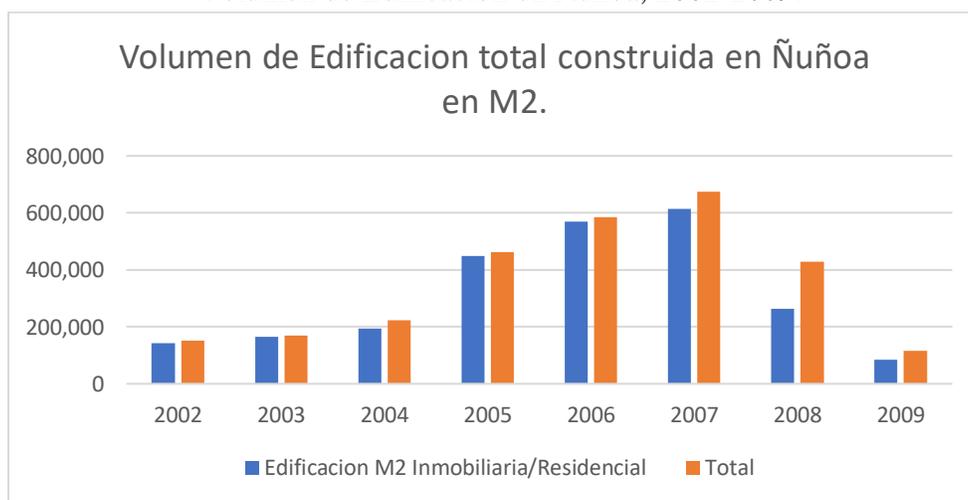
Las modificaciones se expresaron en varios indicadores fundamentales: 1) Número de permisos de Construcción. 2) Volumen de Edificación por M<sup>2</sup> en la comuna. 3) Ganancia obtenida del municipio a través del cobro del impuesto. 4) Inversión total de inmobiliarias y S.A en edificaciones de carácter residencial.

Gráfico 1  
Permisos de construcción en Ñuñoa, 2002-2009.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de distintos años de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM).

Gráfico 2  
Volumen de Edificación en Ñuñoa, 2002-2009.



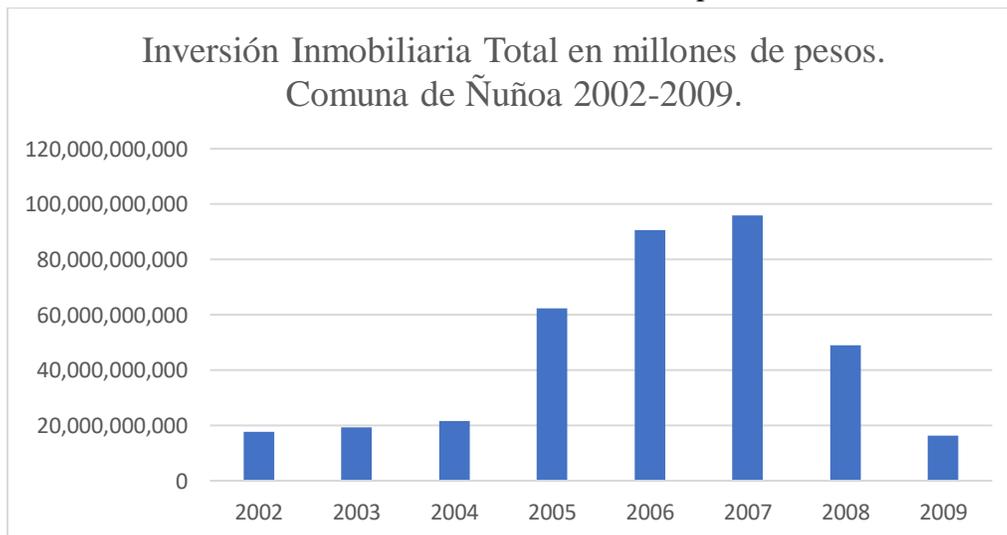
Fuente: Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM).

Gráfico 3  
Ganancias por impuestos en Millones de pesos, Ñuñoa, 2002-2009.



Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM).

Gráfico 4  
Inversión Inmobiliaria en Ñuñoa, millones de pesos, 2002-2009.



Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM).

Estos 4 gráficos dan cuenta del inmediato impacto de las modificaciones incorporadas en septiembre de 2004 en los cuatro indicadores, que alcanzaron sus máximos en 2007. En el gráfico 1 se puede apreciar que los permisos a inmobiliarias siempre representan más de la mitad de estos, lo que se complementa con el gráfico 2, en el que se demuestra que la edificación total construida fue prácticamente monopolizada por las inmobiliarias, que representaron casi el total de construcción. En el gráfico 3 el ingreso fiscal proveniente de las inmobiliarias aumentó significativamente desde el año 2005 y hasta 2007. Finalmente, el gráfico 4 refleja como la inversión inmobiliaria aumentó bastante luego de la aplicación de las modificaciones al PRC en 2004, desde 20 mil millones en 2004 a 62 mil millones en 2005 a 95 mil millones a fines del 2007.

De esta forma, el proceso de renovación Urbana vivió un fuerte impulso en la comuna de Ñuñoa mediante la reducción y liberalización de varias normativas por parte de la Municipalidad entre 2004 y 2007. No obstante, a mediados del 2006, en las actas del Consejo Municipal el debate involucró dos cosas; por un lado, la apertura de nuevas zonas para incluirlas en este mercado inmobiliario, y por otro, la existencia de una organización comunal vecinal contraria a los proyectos inmobiliarios en la comuna (Ñuñoa, Actas del consejo municipal, 2006).

Finalmente, desde el año 2007 todas las variables presentaron un descenso notable en todos los puntos hasta que en el año 2009 prácticamente se había enfriado la construcción de edificaciones residenciales. Esto inició una segunda parte.

### **Años 2007-2010**

Durante este periodo los proyectos inmobiliarios abandonaron la comuna de Ñuñoa, llegando en 2009 al bajo número de edificaciones residenciales que había caracterizado los inicios de la década. Esto se debió en gran medida a 3 factores: 1) Presión ciudadana. 2) Nueva Ordenanza del Plan Regulador, y de un modo más restrictivo, 3) la Crisis Económica Mundial del año 2008.

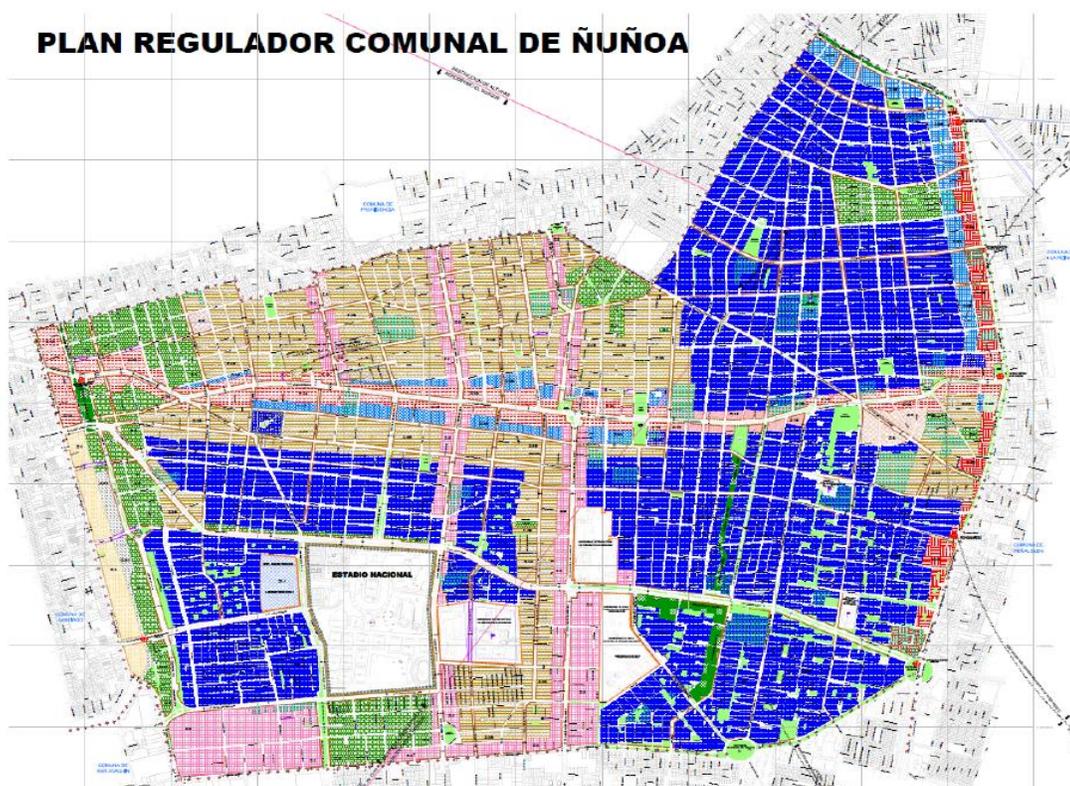
El primer factor se venía gestando desde el año 2005, cuando los ciudadanos observaron la destrucción de áreas verdes, el abandono de espacios patrimoniales que fueron comprados por inmobiliarias y la aparición de numerosas externalidades socioambientales negativas que no están sujetas por la ley 19.300, y de las que las inmobiliarias no se hicieron cargo (Ñuñoa R. C., 2006). Estas externalidades negativas fueron denunciadas por los vecinos: aumento desmesurado de torres y viviendas -un total de 300 torres con un promedio sobre 100 viviendas, lo que equivalía a 120 mil habitantes junto a 50 mil vehículos más en la comuna (Red Ciudadana por Ñuñoa, 2007). A esto agregaron la escasa infraestructura correspondiente a servicios (Colegios, parques, red sanitaria, etc.), y finalmente, la desaparición de la cultura de barrio.

Por lo tanto, en oposición a la renovación urbana escasamente regulada instaurada por el municipio, dieron lugar a una organización inter -barrial y denominaron el proceso como “masacre urbana”, dando nacimiento al movimiento “Red Ciudadana por Ñuñoa”. Tal movilización exigía una nueva ordenanza más exigente y restrictiva y que estuviera más acorde a los lineamientos de la ley 19.300, junto con la integración de una mayor participación ciudadana en la formulación del P.R.C (Scherman, 2007)

El segundo factor, es que a fines del año 2007 y precisamente como producto de la presión ciudadana, se consiguió la formulación de una nueva ordenanza que revertía los cambios introducidos el año 2004, por lo que surgió una nueva regulación destinada a corregir los fallos del anterior proceso de renovación urbana en la comuna y a proteger la calidad de vida de sus ciudadanos y áreas públicas, entre otras cosas, disminuyendo la altura de las edificaciones para el 70% de la superficie del territorio comunal (patrimonios/áreas verdes) (Ñuñoa I. M., Actas del Consejo Municipal, 2007). Sin embargo, estas modificaciones no se cumplieron del todo, pues si bien Av. Irrazábal recibió normas de carácter más restrictivas, se liberalizaron otras zonas, como Av. Grecia, y la participación ciudadana en el proceso fue nula.

Imagen 4

Modificación N° 10 Plano Regulador Comunal. Plano-AU-15. (14/11/2007).



Fuente: Diario Oficial, AU-15. 31/10/2007.

Como se puede observar en la imagen 4, todas las zonas de color azul fueron protegidas con normas de construcción más rígidas que limitaban la altura. Sin embargo, como se enunciaba antes, los bordes fueron liberalizados. Por el lado norte y sur poniente (que corresponde a las zonas de color rojo que responden a la Zona Z-2B) se trasladó una gran parte de los proyectos inmobiliarios, pues allí se aplicaron medidas como altura libre según rasante ( permitiendo edificios de 10 o 15 pisos) y esto es porque se consideró que en estos sectores había dos grandes incentivos: las estaciones de metro de la línea 4 (5 en total: Grecia; Los orientales; Plaza Egaña; Simón Bolívar y Príncipe de Gales) y la existencia de grandes avenidas (Av. Ossa y Av. Américo Vesputio) que interactuaban con la Av. Irarrázaval. Por otra parte, a pesar de las restricciones, se mantuvieron ciertos criterios para permitir edificaciones en altura en las avenidas interiores de la comuna, (como Av. Macul; Chile-España; Pedro de Valdivia) que serían zonas de atracción inmobiliaria.

En tercer lugar, el año 2008 se produjo una Crisis Financiera Mundial (Subprime, de hipotecas impagas), que también afectó a Chile y complicó entre 2008 y 2009 el acceso de las inmobiliarias al crédito bancario, que en gran medida se financiaban del capital financiero (Jacobs, 1961), como para las personas que deseaban comprar una residencia. Por lo tanto, el mercado inmobiliario se vio contrajo fuertemente debido a estos tres factores que mermaron las expectativas de los agentes políticos como económicos.

## **Conclusiones del capítulo II**

Hasta aquí, se puede concluir que la evolución inmobiliaria en Ñuñoa fue baja o nula desde la instauración del P.R.C en 1989 hasta el año 2004, y que luego tuvo un despegue desmedido que duró 3 años, para volver en 2009 a los niveles anteriores de 2004.

Por otro lado, y a diferencia de lo que se suele decir del Estado subsidiario y de su poca participación en la conformación o creación de los mercados y su acción limitada a corregir sus fallos, acá se puede apreciar que, entre 1994 y 2010 el Estado interactuó con el sector privado -ya fuera en forma general a través de políticas públicas respaldadas por la legislación, como en forma local, mediante los gobiernos de las municipalidades- en la conformación del mercado inmobiliario. Estos operó mediante modificaciones internas, como división de Zonas o inversión en mejoras de la estructura vial, o externas, como inversión metropolitana en servicios de transporte público (Líneas de Metro y Transantiago junto sus corredores).

En efecto, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), desde la década de 1980 el Estado entregó dos herramientas claves para la conformación del mercado inmobiliario, mientras que las autoridades locales desde 1989 hasta el 2007 estuvieron constantemente tratando de generar un mercado inmobiliario. Si bien desde 1989 hasta el año 2004 esto no tuvo efecto,

mediante el poder ordenador del Plano Regulador y la introducción de incentivos para las inversiones, estuvieron modificando la herramienta con el fin de promocionar este mercado.

Pero en lo que se respecta a los daños medioambientales, la proliferación desregulada de las inmobiliarias generó efectos negativos sobre los vecinos de Ñuñoa, como la práctica por parte de las inmobiliarias de reforzar la desvalorización de los barrios para abaratar la compra de terrenos, el abandono y deterioro de ciertos edificios patrimoniales, y la pérdida de áreas verdes. Sin duda, el caso más emblemático fue la demolición de la casa del expresidente Gabriel González Videla en 2008, que demostró que el nuevo Plano Regulador era insuficiente para proteger los espacios emblemáticos de la comuna. Frente a este proceso se mostraba una clara diferencia en la idea de cómo se entendía el patrimonio entre la ciudadanía y el municipio.

#### IV) Capítulo III: Etapa 2010-2020.

De igual forma que para el período anterior, el análisis de esta década se subdividirá en dos partes. La primera que va desde 2010-2016 y la segunda que va desde 2016-2020, ya que ambos periodos tuvieron una diferencia a la hora de confrontar el desarrollo inmobiliario en la comuna. En cualquier caso, durante esta década, la intensificación inmobiliaria se mantuvo en general.

##### **Años 2010-2016.**

Luego de haber sufrido un evidente retroceso en el desarrollo inmobiliario tras la promulgación de nuevas restricciones en 2007 y la crisis internacional (Subprime de 2008), se esperaba que las inmobiliarias se interesarían por las zonas marginales de la comuna, donde tenía presencia del transporte metropolitano (Líneas metro 5-4) y existían avenidas importantes (Rodrigo de Araya, Macul, Américo Vespucio, etc). Por otra parte, y si bien el nuevo marco normativo establecía restricciones a la Av. Irarrázaval, no era en su totalidad, y con el fin atraer la inversión inmobiliaria se habían liberalizado zonas marginales que permitían alturas libres según rasante o hasta máximos de 14-20 pisos, por ejemplo (Ñuñoa I. M., Actas del Consejo Municipal, 2009).

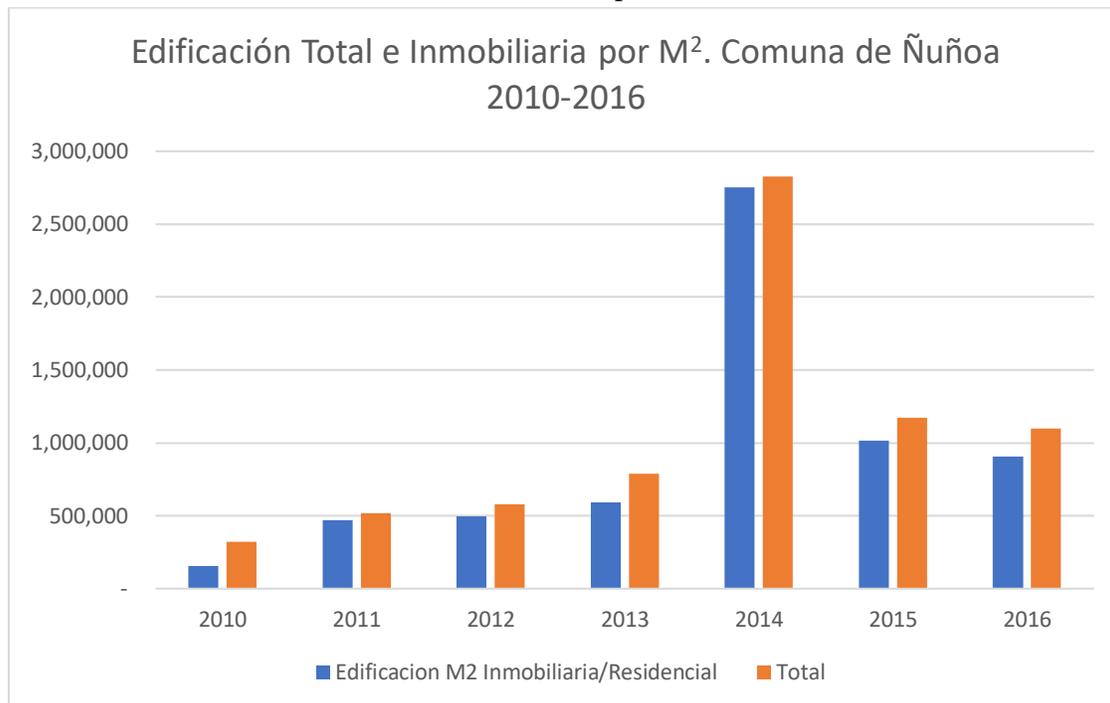
Sin embargo, apenas iniciado el año 2010, el 27 de febrero uno de los peores terremotos en la historia sacudió a Chile, dejando severos daños a 6 regiones del país (Valparaíso, Metropolitana, O'Higgins, Maule, Bío-Bio y La Araucanía). Esto afectó en gran medida la inversión inmobiliaria durante ese año específico.

Así y todo, desde el 2011 comenzó el segundo ciclo del proceso de desarrollo inmobiliario, que llegó a niveles parecidos a los obtenidos del primer ciclo, aunque desde el año 2014 en adelante el proceso se intensificó y llegó a niveles nunca vistos, generando un acentuado proceso de densificación y de construcción en altura, que se desarrolló prácticamente en todas las zonas de la comuna. Respecto al plano regulador solo hubo una modificación durante esta primera etapa y que se hizo a finales de 2010, en que se le asignaron nuevas normas urbanísticas a unas áreas que se declararon desafectadas, es decir, espacios que fueron desvinculados del uso público.

En este periodo, y a diferencia de otros periodos, el municipio tuvo una actitud de indiferencia frente al desarrollo inmobiliario, pues no debatió su evolución y se conformó con los cambios realizados en el PRC del 2007.

Por eso, desde 2010 hasta el 2016 no hubo ninguna otra modificación al plano. Las autoridades estaban satisfechas con lo realizado, lo que conllevó a grandes problemas en el corto plazo. De este modo, la expansión inmobiliaria se manifestó de la siguiente manera:

Gráfico 5  
 Área de Edificación construida por M<sup>2</sup>, Ñuñoa, 2010-2016.



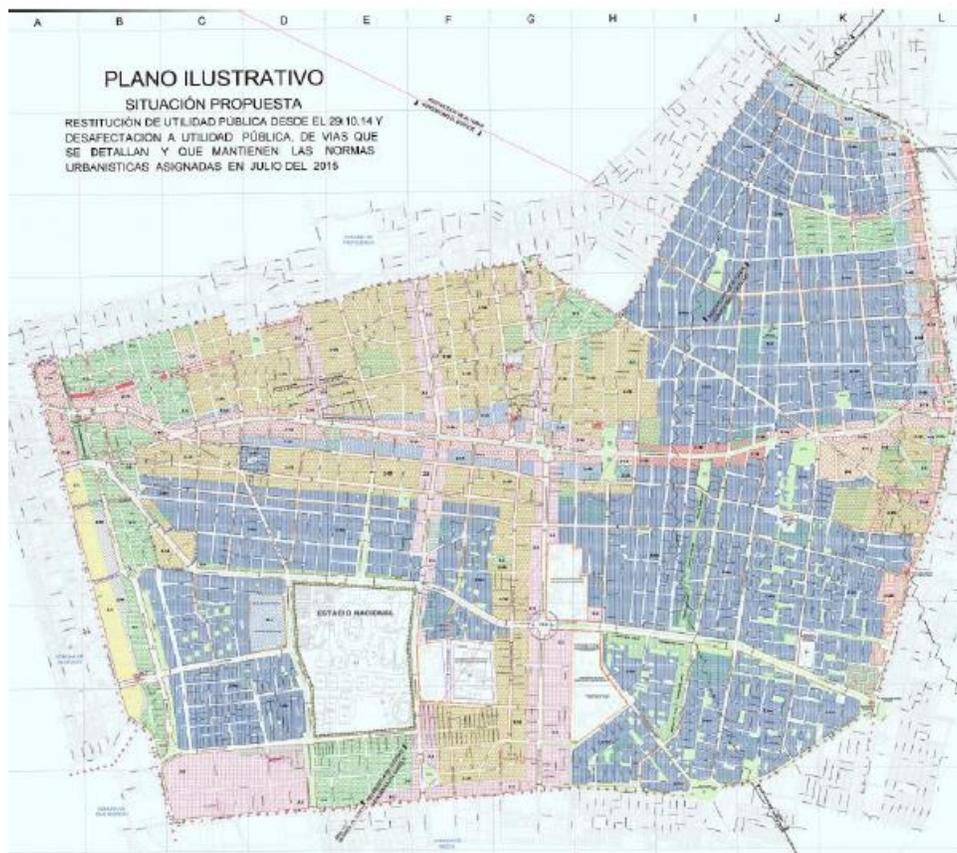
Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (Dom).

Puede apreciarse a partir del gráfico 5 que en la tendencia al aumento de la construcción el año anómalo fue 2014. Este fenómeno se explica debido a que ese año la demanda de viviendas se adelantó, para evitar el pago del IVA para la vivienda, que se instituyó un poco antes. Con ello, hubo un aumento considerable no solo en la edificación sino también en el valor del suelo, que pasó a aumentar un 33,7% UF/M<sup>2</sup> (TOCTOC, 2021).

Fuera de lo anterior, el proceso inmobiliario se intensificó debido a que en gran medida las autoridades se desentendieron del Plano regulador, ya que tendieron a conformarse con los cambios realizados desde 2007 y en un cambio menor en 2010. Esto permitió dar rienda suelta a que las inmobiliarias construyeran, de modo que una vez superada la crisis económica de 2008-2009 y el terremoto de 2010, estas no tardaron mucho en reaccionar a las condiciones establecidas.

Como se puede apreciar en la imagen 5, desde el 2007 -la última gran modificación al Plano Regulador- salvo los cambios menores del 2010 y los dos del 2015, el PRC se mantuvo prácticamente igual.

Imagen 5  
Plan Regulador de la Comuna de Ñuñoa, 2015.



Fuente: Plan Regulador Comunal, Plano AU-22.

Pero la evidente proliferación de edificios en altura y el explosivo aumento de la densificación en la comuna generaron un intenso malestar ciudadano, que significó la salida de Pedro Sabat como alcalde de la comuna, ya que fue considerado uno de los artífices de los fuertes incentivos a nuevos proyectos inmobiliarios en la comuna. Así llegó al cargo Andrés Zarhi en 2015, quien a diferencia de su antecesor inició un proceso completamente distinto, que incluyó una serie de diagnósticos y modificaciones del plano regulador, tratando además que la ciudadanía fuera participe de tales cambios en el plano regulador.

### **Etapas 2016-2020.**

Durante esta etapa se inició un proceso de regularización y focalización del desarrollo inmobiliario, junto con una efectiva integración de la ciudadanía en el rediseño del plano regulador. De tal modo, durante este período se hicieron 5 modificaciones importantes al plano regulador, todos de carácter restrictivo.

A diferencia del periodo anterior, el municipio adopta una actitud completamente distinta, buscara hacerse cargo del desarrollo inmobiliario en la comuna. Sin embargo, la estrategia llevada a cabo cambia también, si bien adoptara cambios que van a proteger prácticamente gran parte del territorio de la comuna, aunque no dejara que lo proyectos inmobiliarios se vayan de está, es decir va a permitir también que existan espacios construcciones de viviendas en altura. Y por último se integra la opinión ciudadana en el plano regulador.

Estas modificaciones buscaron ir desacelerando el proceso inmobiliario y reducir la altura máxima permitida en varias zonas. A pesar de ello, la construcción en altura siguió siendo importante, pero ya no se dio en cualquier parte, ya que fue focalizándose a grandes Avenidas, mientras se buscó resguardar los barrios interiores. Todo esto fue logrado mediante acuerdos en distintas mesas participativas que incluyeron a las unidades vecinales respectivas (Ñuñoa I. M., Actas del Consejo Municipal, 2016).

En ese sentido, la gran participación de los vecinos fue posible ya que el municipio reconoció que el libertinaje desarrollado desde el año 2004 y el reciente boom inmobiliario (cuyo *peak* fue 2014) generó gran desconfianza por parte de los vecinos hacia las autoridades, provocando incluso la salida de un alcalde que fue bastante caótica y en medio de casos de corrupción (desconcierto, 2016). Por ello las autoridades buscaran corregir aquel error y una forma de recuperar las confianzas fue mediante las mesas participativas (Ñuñoa I. M., Actas del Consejo Municipal, 2016). Por ello, desde el año 2016 se inició una serie de modificaciones y cambios al Plano Regulador, en el que se integraron las opiniones de los ciudadanos, lo que llevó a un lento pero radical proceso de disminución en la altura de construcción permitida y a la conservación de la vida de barrio, que se veía amenazada por las inmobiliarias.

Pero en vez de simplemente restringir a las inmobiliarias, se buscó en conjunto con los vecinos que pudieran coexistir los barrios interiores y los edificios en altura. Para esto el municipio ofreció que al interior de la comuna se limitaran y dieran limitaciones a la construcción en altura, pero que en aquellos sectores que colindaran a las avenidas y zonas de confluencia -como estaciones de metro- se permitieran proyectos inmobiliarios. Esto en gran medida se debió a que los proyectos inmobiliarios constituían una gran fuente de ingresos para el municipio en el corto plazo y los nuevos residentes en el largo plazo serían otra fuente de ingreso

Las modificaciones realizadas desde el 2016 hasta 2019 fueron las siguientes: el 21 de octubre del 2016 se hizo la modificación N<sup>o</sup> 14, que buscó eliminar una zona (Zona Z-8) para convertirla en zona Z-4m, que en la Imagen 6 corresponde al cuadro celeste enmarcado en rojo situado en la parte central superior de la imagen que colinda con el parque Gorostiaga. Además, dos inmuebles fueron declarados de conservación histórica (Palacios Ortuzar y García, también graficado en la imagen 6). El primer cambio consistió en la necesidad de proteger estos barrios interiores y armonizar las

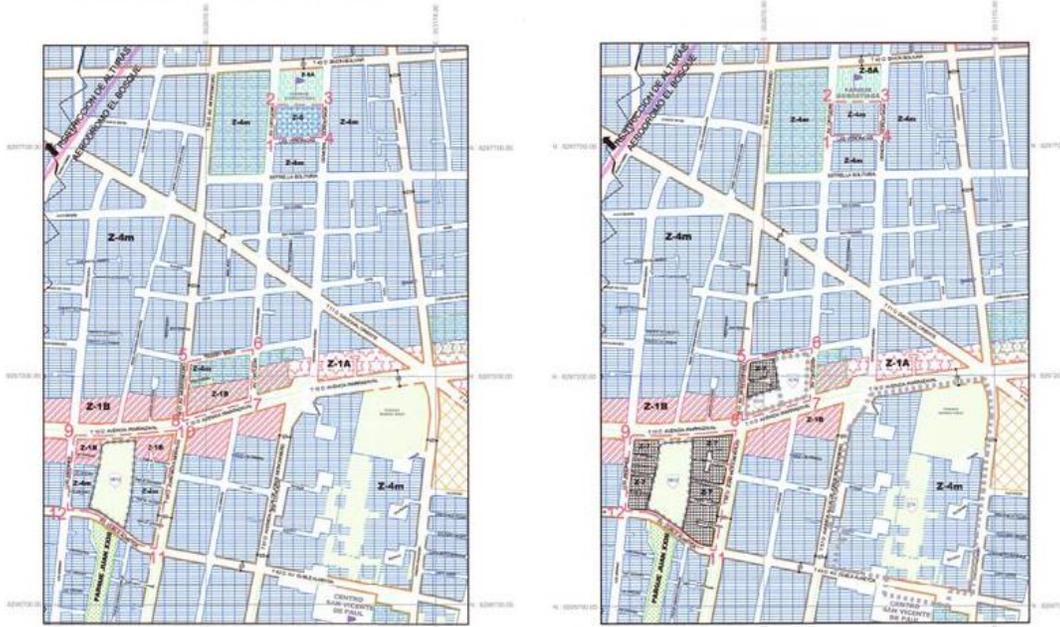
construcciones dentro de este espacio, para que no variara el tipo de construcción ni fuera alterado por construcciones en altura. El segundo cambio buscó proteger inmuebles patrimoniales de la comuna en un sector que se destacaba por la presencia de proyectos inmobiliarios.

Imagen 6

Modificación N° 14 Plano Regulator Comunal. Plano AU-23. (21/10/2016).

SITUACIÓN ANTERIOR

SITUACIÓN QUE SE APRUEBA



Fuente: Memoria Plan Regulator Comunal, agosto de 2016.

Así, el 17 de mayo de 2017 también se aprobó la modificación N° 15, que volvió a disminuir la altura en el sector Nor-Oriente para los barrios interiores, para que el desarrollo inmobiliario cercano a las estaciones de las líneas 3 – 4 y las Av. Simón Bolívar y Montenegro no los perjudicara. Para ello se crea una nueva zona con características propias debido a las exigencias de los vecinos del sector Nor-Oriente. Las zonas creadas son las Zonas Z-7 A; Z-7 B y Z-4 en reemplazo de la zona Z-4 m. Esto se grafica en la imagen 7.

Imagen 7  
Modificación N<sup>o</sup> 15 Plano Regulador Comunal. Plano AU-25. (17/05/2017).



Fuente: Memoria Plan Regulador Comunal, diciembre de 2016.

El siguiente año, se aprobó la modificación N<sup>o</sup> 16, que fue más agresiva que las anteriores, pues impactó en casi todo el territorio, y que además de disminuir las alturas también buscó regular las densidades de los barrios interiores.

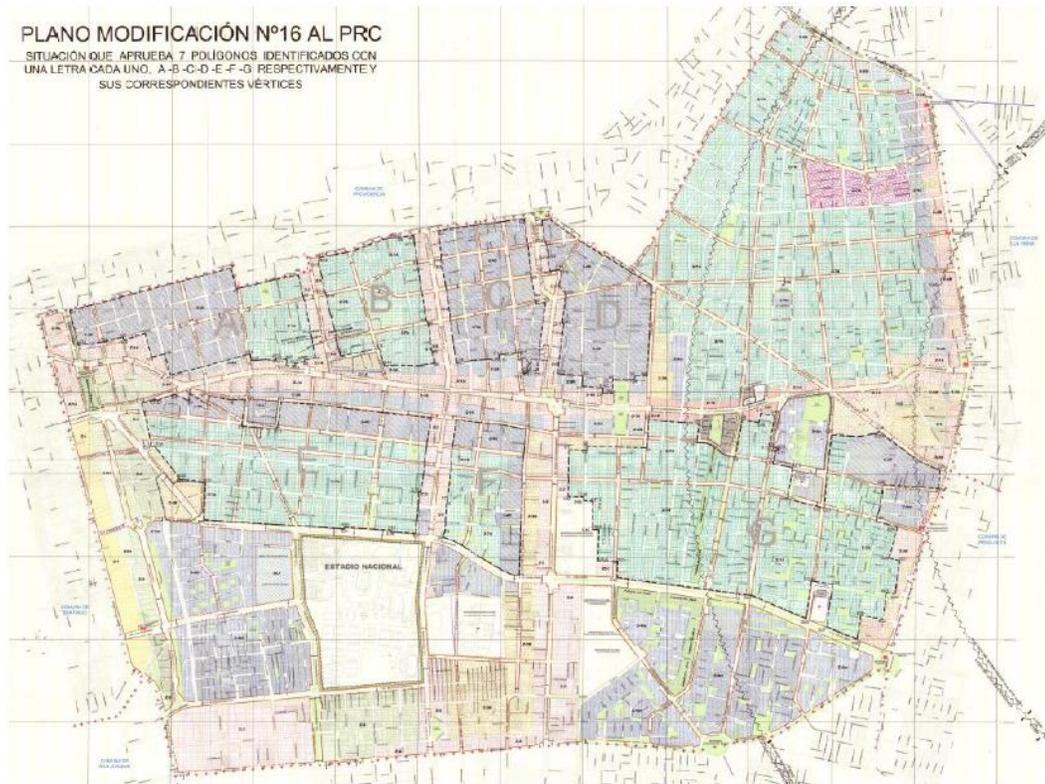
La modificación afectó a todos los barrios interiores al norte y sur de Av. Irrarázaval, excluyendo los sectores correspondientes a las modificaciones N<sup>o</sup> 14- 15. De esta manera, el control de la densidad impidió en gran medida la construcción de proyectos inmobiliarios desmedidos. Todo esto se grafica en la imagen 7.

Por eso, sin duda fue la modificación más radical y se debió en gran medida a que los vecinos y el municipio coincidieron que la integración de las mesas participativas y la intervención por sector usando el plano regulador actuaban muy lentamente, por lo que se corría el riesgo de que las soluciones llegaran muy tarde para proteger barrios interiores, patrimonio de la comuna, áreas verdes y barrios típicos. Debido a esto, el municipio en vez de ir restringiendo lentamente decidió ser más agresivo, aunque exceptuando a las avenidas y zonas marginales de la comuna. Este cambio era importante, ya que para que estos conceptos fueran agregados y representados en el plano regulador se requería mucho tiempo de espera (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019).

Fue por esto que estas nuevas disposiciones se aplicaron a la zona Z-7, esperando proteger momentáneamente a los barrios para luego otorgarle a cada uno las características que requiriera.

Imagen 8.

Modificación N° 16 Plano Regulador Comunal. Plano AU-27. (23/11/2017).

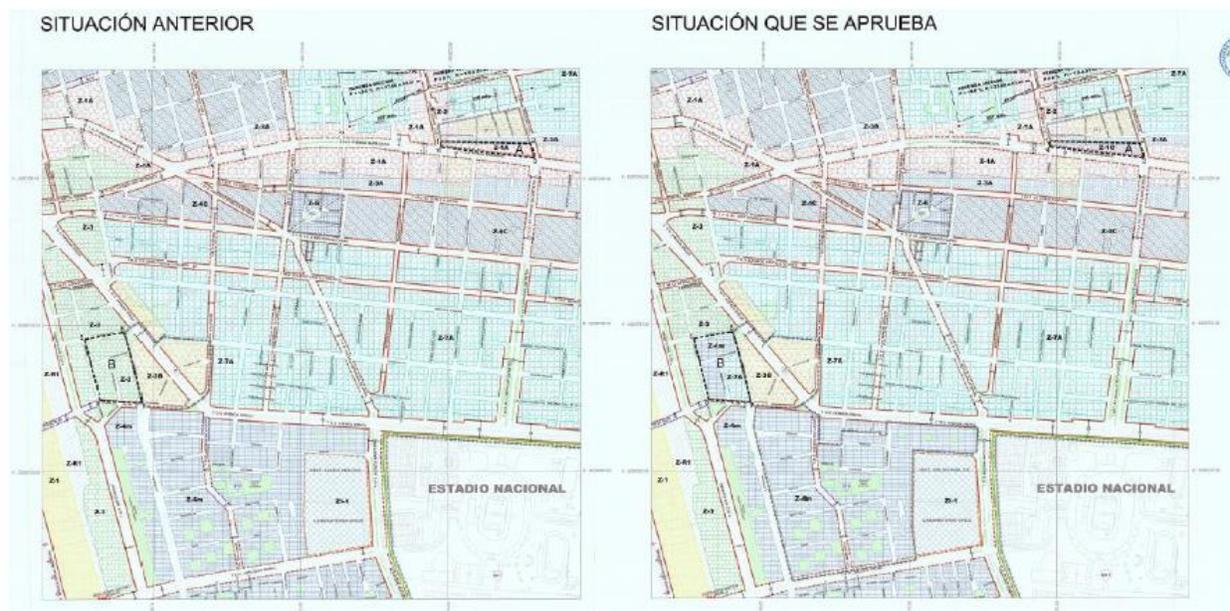


Fuente: Memoria Plan Regulador Comunal, Julio 2019.

El 15 de mayo de 2018 se estableció la modificación N° 17 (la penúltima) que tuvo como fin proteger la zona norponiente de la comuna, bajando la altura de edificación en dos sectores: la unidad vecinal N°9 General Sucre y la unidad vecinal N° 13 Suarez Mujica.

Estos sectores fueron beneficiados debido a que ambos estaban amenazados (entre las Av. Irarrázaval-Grecia y a las líneas del metro 3-5). Por otra parte, el Barrio típico Suarez Mujica era otra de las preocupaciones para el municipio, de modo que ese año fue reconocido como barrio típico. Ambas quedan graficadas en la imagen 9. (Actas del Consejo Municipal,2018). A su vez, tras la normalización y protección de gran parte de los barrios interiores mediante la anterior medida, se restablecieron las zonas que previamente estaban declaradas en el Plano Regulador.

Imagen 9  
Modificación N<sup>o</sup> 17 Plano Regulator Comunal. Plano AU-29. (18/05/2018).



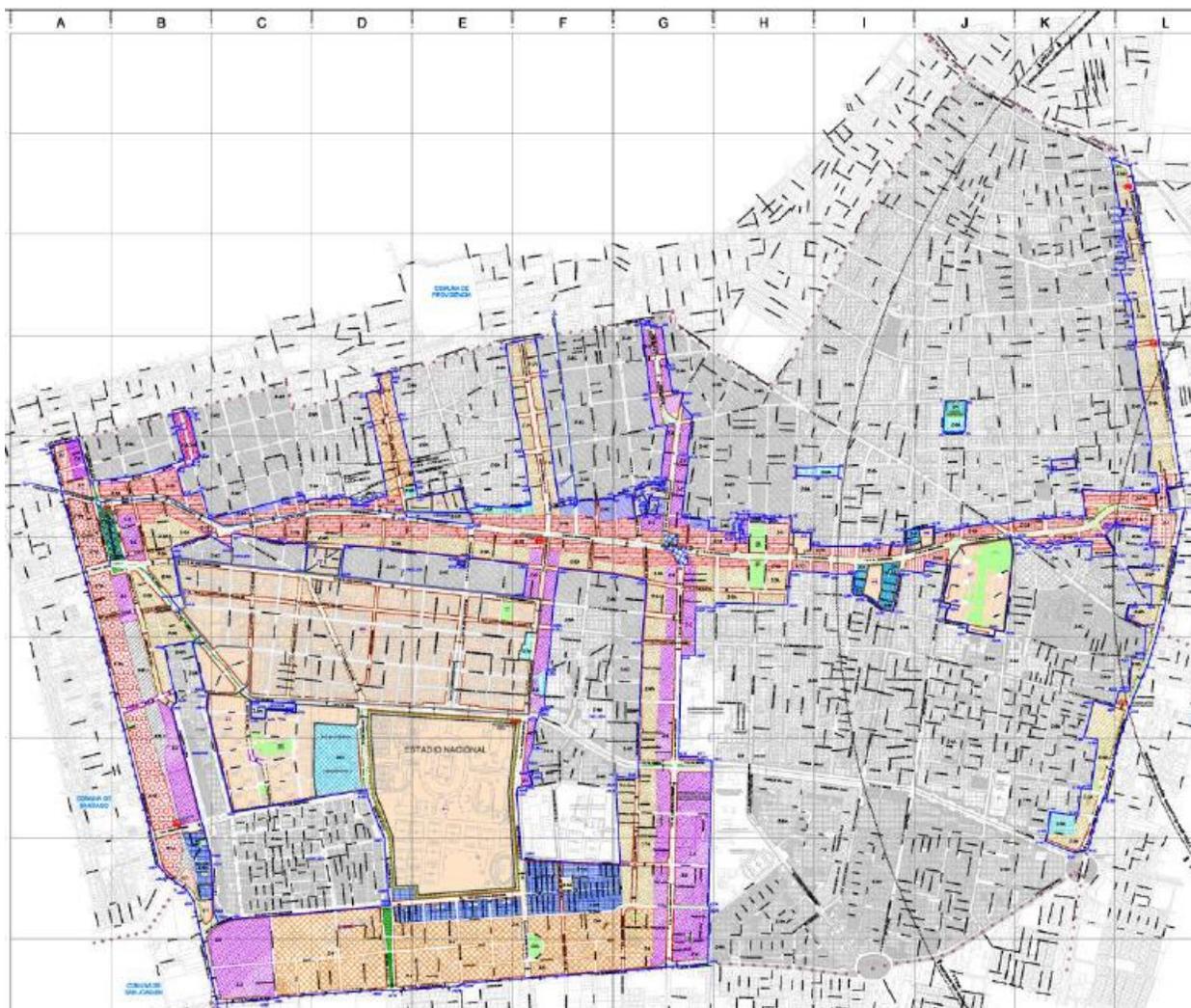
Fuente: Memoria Explicativa Plano Regulator Comunal, julio 2019.

Finalmente se concretó la última modificación (N<sup>o</sup> 18, en 2019). Esta tuvo el objetivo de consolidar el objetivo propuesto desde un principio, la coexistencia entre barrios interiores, típicos, áreas verdes y zonas patrimoniales con la construcción en altura de proyectos inmobiliarios. De este modo, estos últimos fueron relegados a zonas específicas con el fin de no perturbar la calidad de vida de la comuna.

De ese modo, esta modificación definió zonas con características propias, acorde a barrios típicos o zonas patrimoniales que colindan con las necesidades vecinales de cada zona. A la mayoría de estas zonas se otorgaron usos de suelo mixto, integrando el uso de residencia con equipamiento y zonas patrimoniales. Así el Barrio Suárez Mujica finalmente se consolidó en el Plano regulador.

Esto se grafica en la imagen 10. Ahí puede observarse como gran parte de la comuna fue protegida de proyectos inmobiliarios (zonas de color gris), mientras que a las avenidas principales y sectores cercanos a las estaciones de metro se les otorgó características más propicias para proyectos inmobiliarios, con lo que se dirigió y focalizó a las inmobiliarias. Por otra parte, las zonas de color piel fueron espacios y zonas típicas resguardadas en el pasado y recientemente (como la Villa Olímpica y el Conjunto Habitacional Empart (ambos reconocidos en 2010) o el barrio Suarez (reconocido recientemente en 2018).

Imagen 10  
Modificación N° 18 Plano Regulador Comunal. Plano AU-33 (07/2019).



Fuente: Memoria Explicativa Plano Regulador Comunal, junio 2019.

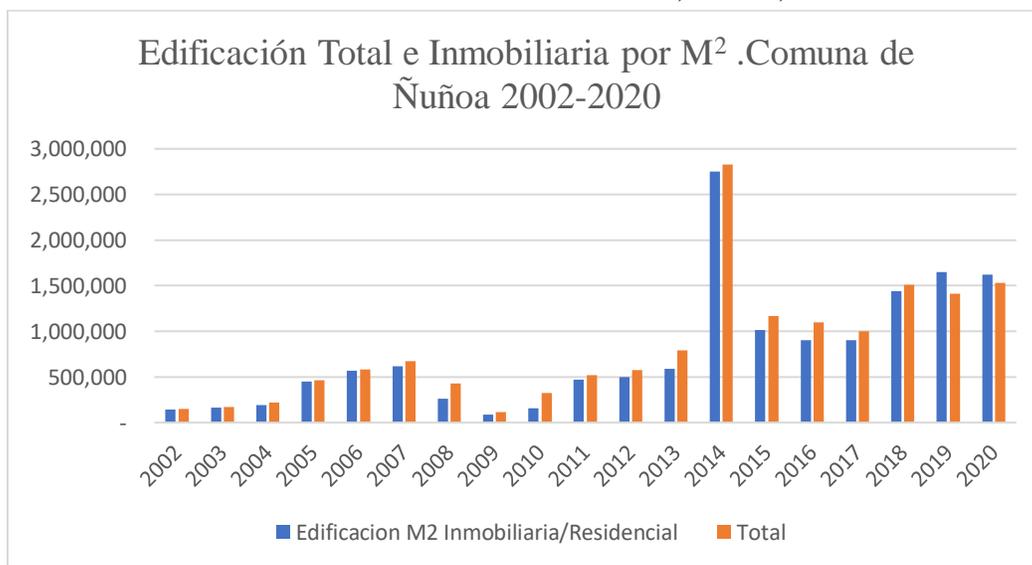
Todas estas modificaciones fueron importantes, pues comenzaron a proteger los barrios interiores, espacios patrimoniales, áreas verdes y zonas típicas, por largo tiempo desprotegidas. Por otra parte, permitieron contar con un diagnóstico en la implementación de estas modificaciones y de un historial a largo plazo del Plano regulador.

Para comprender estos cambios al plano regulador debe recordarse que el proceso se inició con un diagnóstico de la comuna, por lo que cabe revisar si se cumplieron los objetivos planteados desde su origen en 1989 (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019). Para ello, en primer lugar, debe recordarse que el plano regulador se estableció en 1989 con el objetivo esencial de atraer proyectos inmobiliarios dispuestos a construirse en la comuna e impulsar el proceso de renovación urbana.

Desde esta perspectiva, puede decirse que se ha logrado cumplir con aquel objetivo y con ello la comuna ha obtenido una serie de beneficios. Pero a diferencia de los primeros 13 años, en los que se reflejó un fracaso del plano regulador como herramienta capaz de atraer inmobiliarias, desde 2004 y hasta el 2020 el plano regulador logró atraer numerosos proyectos inmobiliarios, provocando incluso que Ñuñoa se convirtiera en una de las comunas más cotizadas de Santiago.

Es decir, desde una perspectiva a largo plazo y acorde a los datos recogidos desde distintas variables se puede corroborar que el “proceso de renovación urbana” en la comuna de Ñuñoa fue un éxito. Estas variables son presentadas y explicadas a continuación:

Gráfico 6  
Área de Edificación Total Construida en M<sup>2</sup>, Ñuñoa, 2002-2020.



Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (Dom).

A pesar de no tener datos desde 1989, es posible tener un promedio de la edificación construida desde 1998-2002, obteniéndose uno de 360.000 M<sup>2</sup>. Luego y a partir de la implementación de las primeras modificaciones liberalizadoras al plano regulador en el año 2004, la edificación generada por las inmobiliarias aumentó casi sostenidamente hasta 2020, a excepción de los tramos 2008-2010 y 2015-2017. En el primer caso, fue por efecto de la crisis internacional (*Subprime*), la movilización ciudadana y el terremoto de 2010. En el segundo caso, fue consecuencia de la explosiva expansión inmobiliaria producida en 2014, tras el anuncio del cobro del IVA en la vivienda en la reforma tributaria de esos años (TOCTOC, 2021), que acarreó una posterior gran protesta ciudadana en 2015 y llevó a que la nueva administración comprometiera una serie de medidas y cambios al plano regulador, que recogieran la opinión de las juntas vecinales en diversas mesas participativas, que controlaran y regularan la expansión inmobiliaria.

Aun así, desde 2018 se observó un nuevo crecimiento, aunque más moderado, debido a que los acuerdos conseguidos con los vecinos no buscaron anular los proyectos inmobiliarios, sino más bien focalizarlos en ciertas zonas de la comuna, lo que será explicado más adelante.

Gráfico 7  
Ganancias obtenidas por impuesto, Ñuñoa, 2002-2020 (en millones de pesos).



Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (Dom).

En cuanto a la recaudación, la lógica siguió la del gráfico 6, ya que esta se incrementó desde el año 2005 en adelante, a excepción de los años 2009-2010, y este impuesto llegó a ser el más importante de la comuna. Las comunas tienen 4 formas de ingreso: 1) Los ingresos propios permanentes. 2) Fondo Común Municipal. 3) Transferencias. 4) Otros Ingresos. En el caso de la comuna de Ñuñoa su ingreso más importante viene del primer ítem, del cual el impuesto territorial<sup>2</sup> es el más importante. Por otro lado, este aporte vino a sostener y a generar superávits en la balanza fiscal de la comuna, como se aprecia en la Tabla 3.

<sup>2</sup> Hay que recordar que el Impuesto a los Bienes Raíces del Total, el 60% va directo al Fondo Común Municipal mientras que el 40% constituye un ingreso propio de cada municipio en la categoría de Impuesto Territorial.

Tabla 3  
Balanza Fiscal en Millones de pesos. Comuna de Ñuñoa 2008-2020.

Años	Ingresos	Gastos	Balanza
2008	23.398.841	23.398.841	0
2009	22.622.722	22.622.722	0
2010	23.414.316	23.414.316	0
2011	26.564.769	26.564.769	0
2012	33.249.135	33.249.135	0
*2013 <sup>3</sup>	36.283.294	31.721.190	4.562.104
2014	41.685.143	40.456.595	1.228.548
2015	43.953.759	42.580.368	1.373.391
2016	43.622.533	42.236.386	1.386.147
2017	47.417.313	46.362.647	1.054.666
2018	54.593.198	52.172.971	2.420.227
2019	63.458.107	56.112.901	7.345.206
2020	58.170.751	57.963.273	207.478

Fuente: Elaboración propia con base de datos de distintos años de la dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (Dom).

Aquí puede apreciarse cómo fue evolucionando el balance fiscal de la comuna y que la comuna desde 2012 en adelante fue incrementando sus ingresos, en gran medida debido al aumento del impuesto territorial recolectado por el pago de contribuciones de las inmobiliarias. Esto permitió elevar el gasto de la comuna e incluso obtener un superávit sostenido desde 2013 en adelante.

Para corroborar la importancia del sector inmobiliario en el ingreso fiscal, la Tabla 4 muestra específicamente su aumento en % en el total de ingresos:

---

<sup>3</sup> Este año presentaba una anomalía respecto a los ingresos y gastos generados en la comuna. La corrección se basó mediante la eliminación de tres dígitos (Unidad; Decena; Centena) con el fin de llevar la expresión a Miles de Millones.

Tabla 4

Peso de impuesto inmobiliario en total de ingresos (millones de pesos). Ñuñoa 2008-2020.

Año	Ingreso Total	Impuesto Territorial	%
2008	23.398.841	4.645.827	20
2009	22.622.722	5.165.726	23
2010	23.414.316	5.097.547	22
2011	26.564.769	5.707.147	21
2012	33.249.135	6.615.420	20
2013	36.283.294	19.983.536	55
2014	41.685.143	23.078.032	55
2015	43.953.759	26.502.475	60
2016	43.622.533	27.559.134	63
2017	47.417.313	30.627.947	65
2018	54.593.198	33.652.544	62
2019	63.458.107	38.163.602	60
2020	58.170.751	35.648.810	61

Fuente: Elaboración propia con base de distintos años de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa (DOM).

Este aumento sostenido corrobora que el municipio, usando las modificaciones de 2007 y de 2016, buscó restringir, pero nunca evitar la llegada de proyectos inmobiliarios. Al igual que los otros indicadores crecieron, aquí también se observa como el impuesto pasa de un 20% del total de ingresos a sobre 55% desde 2013, coincidiendo con una expansión extraordinaria de las inmobiliarias en la comuna. Este aumento sostenido no se hubiera logrado si se hubieran implementado medidas más rígidas en el Plano regulador.

También se observa que a pesar de las exigencias de un sector de la ciudadanía que buscaba prácticamente eliminar proyectos inmobiliarios en la comuna, la realidad es que la estrategia de consensuar un espacio y focalización para los proyectos inmobiliarios en desmedro de zonas interiores de la comuna que quedarían protegidas fue la opción que se adoptó. Por otro lado, también fue revertido el despoblamiento reportado por la comuna en los primeros 13 años de vigencia del Plano regulador y desde 2002 a 2020 la comuna ha incrementado su población en un 27% (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019), lo que puede advertirse en la Tabla 5.

Tabla 5  
Evolución Demográfica.

Año	Población
1989	169.196
2002	163.511
2020	208.237

Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadísticas de los censos 1992; 2002; 2017.

De ese total, la composición etérea se concentra en la población adulta, que va de 30 a 64 años y representa un 50% (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019). Este porcentaje puede explicarse debido al creciente desarrollo inmobiliario en la comuna desde 2004 en adelante.

Respecto a las limitaciones e incapacidad de aprovechar al máximo el potencial vial y urbano que tenía autorizada la comuna por el “Plano Regulador Metropolitano de Santiago”, desde 2004 en adelante hasta el 2020 la ampliación permitió que esa red vial fuese aprovechada.

Esto se debe en gran medida a que el desarrollo inmobiliario y la densificación poblacional en la comuna impulsó el desarrollo de otros proyectos metropolitanos importantes, como la construcción de dos líneas de metro (L6-L3), que con la incorporación de 9 estaciones nuevas situó a Ñuñoa como la segunda comuna con mayor número de estaciones de metro (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019). A ello se suma la renovación y ensanchamiento de las Av. Grecia, Irrázaval, Rodrigo de Araya y Américo Vespucio, junto con ello la incorporación de 8 ciclovías y mejoramiento de espacios para ciclistas.

En resumen, el diagnóstico es favorable en términos que se cumplieron los objetivos declarados desde 1989. Sin embargo, también hubo un gran conflicto, debido al descontrol en el desarrollo inmobiliario y de las construcciones en altura, lo que generó una gran pérdida patrimonial, cultural y de áreas verdes.

Por ello desde 2016 se establecieron modificaciones de carácter restrictivo con el objetivo de “desincentivar y desacelerar” la densidad poblacional de la comuna, ya que para las autoridades que asumieron en 2015 este problema había sido prioritario de resolver y así había quedado expuesto en la memoria explicativa de 2019 (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019).

Según este diagnóstico había varios efectos indeseables: En primer término, uno urbano, ya que el desarrollo inmobiliario ponía en peligro los barrios interiores, las zonas patrimoniales -como el caso emblemático de la demolición de la casa del expresidente radical Gabriel González Videla- (Mostrador, 2008) y la pérdida de áreas verdes y zonas típicas, etc.

En segundo lugar, otro “social”, debido al exceso de población, que generaba una mayor presión sobre la capacidad vial, de servicios comunales (públicos como privados) y el descontento generalizado de los vecinos antiguos, que mal disponía a los habitantes con el municipio. Además. Estos excesos promovían que en ciertos sectores se traspasase la media de densidad poblacional permitida por el plano regulador, como ocurrió con el caso de la Zona Nor-Oriente, donde la regulación del plano permitía una densidad de 1.500 Hab/Há y la modificación rectificatoria lo redujo bruscamente a una densidad mínima de 150 Hab/Há (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2016).

Finalmente, y, en tercer lugar, hubo un negativo efecto “económico”, ya que la intensificación de los proyectos en altura generó un aumento desmesurado del valor del suelo de la comuna a diferencia de otras comunas, como se aprecia en la Tabla 6, y condujo a que esta se convirtiera en uno de los puntos *Hot* para proyectos inmobiliarios. (TOCTOC, 2021).

Tabla 6  
Evolución del precio del valor del suelo en porcentajes. UF/M<sup>2</sup>.

Comuna	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ñuñoa	27,3	17,9	15,9	25	33,7	37,2	42,4	44,8	51,7	55,1
La Reina	12,2			7,1	10	20,1	13,6	16,2	11,2	31,4
Providencia	17,3	29,4	37,4	38,6	33	45,4	56,2	61,1	64,6	67,9
San Joaquín		7,5		7,4	11,3	6,5	8,5	20,5	20,6	19,4
Santiago	18,4	14,2	13,2	20,6	21,8	30,6	38,1	39,2	42,3	55,4
Total General (15 comunas)	18,4	26,7	20,5	22,2	28	34,9	41	44,5	48,5	58,5

Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos obtenidos por Apuntes de Ciudad N°6, TocToc

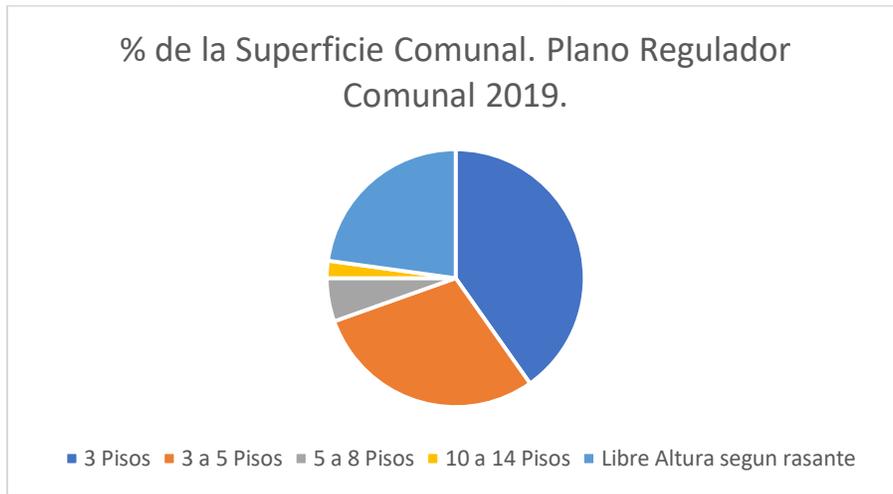
Frente a todas estas problemáticas, el estilo de vida de la comuna estaba comprometido y podría haberse deteriorado, generando una crisis aún mayor. Por esto, desde el año 2016 se insertaron todas estas modificaciones con el fin de resolver los problemas reportados por los vecinos y buscando acuerdos con ellos a través de mesas participativas (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019). Por otro lado, al observarse el importante ingreso aportado al municipio por estos proyectos, se buscó un consenso con los vecinos que le permitiera sostenerse, pero estableciendo estrategias para armonizarlo con sus demandas.

De las mesas participativas se obtuvieron los siguientes acuerdos generales entre comunidad y municipio: 1) Limitaciones y definiciones claras respecto a la altura, densidad, rasante, etc. (bajas en los barrios interiores y mayores en zonas de grandes ejes viales, como Av. Irarrázaval), 2) Propuestas de barrios patrimoniales y monumentos nacionales, con el fin de protegerlos del desarrollo inmobiliario (por ejemplo, el barrio Suárez y los palacios Ortúzar y García).

Esto significó que luego de sumar las modificaciones 14/15/16/17 y 18, el 75,2% de la superficie del terreno fue intervenido y el restante 24,8% quedó intacto (Ñuñoa I. M., Memoria Explicativa, 2019). Con ello, esto a la superficie de la comuna y su capacidad de altura, que el 69% de la superficie de la comuna impuso un límite de edificaciones bajo 10 pisos, siendo un 37% el que quedo sujeto a un límite de 3 pisos, un 27% a otro de 3-5 pisos y un 5% a 5-8 pisos, como puede verse en el Gráfico 8.

Gráfico 8

Distribución superficial en % sobre la altura permitida, Ñuñoa, PRC 2019.



Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos obtenidos en el Proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

Con ello se buscó y obtuvo conciliar y armonizar el desarrollo inmobiliario de la comuna con la preservación del estilo de vida tradicional por parte de sus habitantes, junto con la protección de zonas patrimoniales o pintorescas de los distintos barrios de la comuna, para lo que fue fundamental regular y determinar alturas máximas de las edificaciones, densidades y coeficientes de constructibilidad, indicadores que buscaron cuidar la calidad de vida de sus habitantes.

## V) Conclusiones

La evolución inmobiliaria en la comuna de Ñuñoa durante los años 1989 y 2020 pasó por varias fases, en las que pueden reconocerse al menos 3 periodos distintos y con sus propias características. Durante la primera etapa que va desde 1989 a 2002 pudo observarse que a pesar de la existencia del instrumento del PRC las autoridades fueron temerosas y conservadoras a la hora de provocar cambios, y las modificaciones durante este tiempo fueron más bien ligeras y no permitieron la creación de un mercado inmobiliario atractivo. El plan de estas autoridades fue apostar por un cambio menor del plano con el fin de resguardar el tipo de vida que la comuna estaba habituada. Sin embargo, el rechazo a nuevos proyectos inmobiliarios trajo varios problemas, como la imposibilidad de mejorar su capacidad vial, despoblamiento y déficit en el presupuesto municipal.

Una vez realizado este diagnóstico las autoridades cambiaron rotundamente su actitud y crearon un mercado muy atractivo para la llegada de proyectos inmobiliarios, mediante la introducción de cambios al PRC que liberalizaron la Av. Irrazaval poniente y otras zonas, e iniciaron un segundo periodo. Con ello, las inmobiliarias fueron atraídas rápidamente a la comuna, y se inició un boom inmobiliario, que, aunque se extendió por sólo 3 años, fue muy intenso y solo se pudo paralizar con movilización ciudadana. Esta demandó un cambio de carácter restrictivo del PRC, pero este fue parcial y lo que detuvo la expansión inmobiliaria más bien fue un contexto desfavorable que se inició con la crisis *subprime* de 2008 y los efectos del terremoto de 2010, que detuvieron la inversión inmobiliaria.

De esta forma y transcurridos los efectos del terremoto de 2010, se inició el tercero y más reciente periodo, en el cual el proceso inmobiliario se intensificó mucho más, con un punto límite marcado por 2014, lo que generó más desequilibrios y reacciones en la comuna. Para canalizarlo, desde 2016 se ha intentado regularlo y limitarlo a zonas acotadas, escuchando a sus habitantes, que además insistieron en rescatar el patrimonio material e inmaterial de la comuna.

Los resultados son claros. Ñuñoa comenzó siendo una de las comunas más afectadas por las empresas inmobiliarias ya que estas no tuvieron obstáculos para destruir sectores patrimoniales, culturales y zonas importantes para los habitantes de la comuna, como ocurrió con la demolición de la casa del expresidente Gabriel González Videla en 2008 o la casa Art Deco en 2017 y su reemplazo por edificios de 15 pisos.

Sin embargo, la forma de enfrentar y de manejar el plano regulador varió por parte de las autoridades como fruto de la presión ejercida por las organizaciones de vecinos. Durante la primera etapa fue de cierta indiferencia y por “conservar” el estatus de la comuna con modificaciones poco atrevidas. En la segunda la autoridad asumió el rol de generar numerosos incentivos para atraer empresas inmobiliarias, pero sin consultar a las organizaciones ciudadanas, incluso cuando decidió revertir algunas de sus decisiones. Finalmente, hubo dos actitudes completamente distintas. En la

primera predominó un completo abandono de los vecinos a la expansión inmobiliaria, lo que se reflejó en los nulos cambios realizados entre 2010 y 2015 y en que la comuna quedó a completa merced de la expansión inmobiliaria. Por el contrario, desde 2015 mostró una actitud totalmente inversa que se reflejó desde 2016 hasta 2020 y que fue la de una autoridad que se hizo cargo de la situación, realizó un diagnóstico de la situación, y con los datos obtenidos inició cambios que consideraron a sus habitantes mediante mesas de participación. Esto permitió recobrar confianzas entre el municipio y los vecinos y cambió rotundamente la forma de hacer política y de enfrentar la expansión inmobiliaria.

En cuanto a los vecinos, al quedar excluidos de la discusión y la toma de decisiones entre 1989 y 2015, se vieron afectados negativamente por este proceso de expansión inmobiliaria, especialmente entre 2011 y 2014, pero al integrarse a los debates y poder introducir sus demandas, fueron partícipes entre 2016 y 2020, logrando influir de modo importante en las modificaciones recientes que se le han integrado al PRC. Sin lugar a duda el proceso de renovación urbana y el desarrollo inmobiliario trajo consigo varios beneficios. Sin embargo, también arrojó numerosos puntos negativos. Por ello cabe destacar el trabajo realizado en los últimos 4 años del período de estudio, ya que los acuerdos entre vecinos y municipio han logrado delimitar y focalizar la actividad inmobiliaria, como resguardar zonas importantes que durante los otros 26 años del período quedaron desprotegidas, lo que propició la destrucción de zonas patrimoniales y de áreas verdes, que son piezas fundamentales de la identidad de la comuna.

En cuanto a la actitud adoptada por el municipio, se insertó claramente en una lógica neoliberal, que inicialmente ignoró por completo los intereses de los vecinos. Esta lógica se manifestó al concebir las áreas metropolitanas, como en este caso la comuna de Ñuñoa, como aquellas que ofrecían no solo un gran potencial para la densificación urbana, sino además como generadoras de grandes retornos económicos, especialmente en el corto plazo. Es decir, fue una concepción inicial que puso en su centro mucho más los beneficios y las ganancias que la inversión en el bienestar de los habitantes. Esta actitud habría impregnado a los órganos locales del Estado, como el municipio, y como se pudo apreciar, habría logrado su objetivo en un periodo de 31, de los cuales los últimos 15 también permitieron girar hacia una política más armónica y equilibrada, que permitió compatibilizar este objetivo con otros de orden ciudadano.

## VI) Bibliografía

- Congreso, B. N. (1994). *Ley 19.300*. Santiago: BNC.
- Congreso, B. N. (1995). *Ley 13.418*. Santiago: BNC.
- desconcierto, E. (10 de 02 de 2016). Contraloría ordena sumario por pérdida de 19 mil millones durante gestión de Sabat en Ñuñoa. *El Desconcierto*, págs. 1-2.
- Ernesto López Morales, D. M. (2015). Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: el boom inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010. *Economía, Sociedad y Territorio.*, 301-332.
- INE. (1992). *Censo*. Santiago: INE.
- INE. (2002). *Censo*. Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas.
- INE. (2017). *Censo*. Santiago: INE.
- Internos, S. d. (2016). *Impuesto Territorial*. Chile: SII.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y Vida de las Grandes Ciudades*. Capitan Swing Libros.
- Mostrador, E. (28 de Febrero de 2008). Monumentos Nacionales lamenta demolición de casa de González Videla. *El Mostrador*, págs. 1-2.
- Ñuñoa, I. M. (1994). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Actas del Consejo.
- Ñuñoa, I. M. (1995). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Consejo Municipal.
- Ñuñoa, I. M. (2002). *Actas del consejo municipal*. Santiago: Consejo Municipal.
- Ñuñoa, I. M. (2002). *Memoria explicativa*. Santiago: Memoria.
- Ñuñoa, I.M. (2004). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Memoria.
- Ñuñoa, I. M. (2006). *Actas del consejo municipal*. Santiago: Consejo municipal.
- Ñuñoa, I. M. (2007). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Actas del consejo.
- Ñuñoa, I. M. (2009). *Actas del Consejo Municipal. Actas del Consejo Municipal*.
- Ñuñoa, I.M. (2010). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago.
- Ñuñoa, I.M. (2013). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago.
- Ñuñoa, I.M. (2014). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago
- Ñuñoa, I.M. (2015). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago
- Ñuñoa, I. M. (2016). *Actas del Consejo Municipal. Actas del Consejo Municipal*.
- Ñuñoa, I. M. (2016). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Actas del Consejo.

Ñuñoa, I. M. (2016). *Memoria Explicativa*. Santiago: Memoria.

Ñuñoa, I. M. (2018). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Actas.

Ñuñoa, I. M. (2019). *Actas del Consejo Municipal*. Santiago: Actas.

Ñuñoa, I. M. (2019). *Memoria Explicativa*. Santiago: Memoria.

Oficial, D. (2010). *Modificacion N 11*. Santiago .

TOCTOC. (2021). Evolución del precio de transacción de suelo para densificación en el Gran Santiago 2010-2019. *Apuntes de Ciudad*, 1-13.

Smith, Neil (1979), "Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people", *Journal of the American Planning Association*, XLV (4), American Planning Association, Chicago, pp. 538-548.

Smith, Neil (2002), "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy", *Antipode*, XXXIV (3), Wiley-Blackwell, Oxford, pp. s427-450.

Smith, Neil (2013), *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*, Traficantes de sueños, Madrid.

-Referencias Imágenes

Imagen 1. Plano de la Comuna de Ñuñoa de 1989, Santiago. Fuente: Memoria explicativa Plan Regulador Comunal de 1989.

Imagen 2. Modificación N° 9 Plano Regulador Comunal, Plano AU-14, Santiago. Fuente: Memoria explicativa Plan regulador Comunal de 2002.

Imagen 3. Modificación N° 10 Plano Regulador Comunal, Plano AU-15, Santiago. Fuente: Diario Oficial 31/10/2007.

Imagen 4. Plano de la Comuna de Ñuñoa de 2015, Plano AU-22, Santiago. Fuente: Memoria Explicativa 2019.

Imagen 5. Modificación N° 14 Plano Regulador Comunal, Plano AU-23, Santiago. Fuente:

Imagen 6. Modificación N° 15 Plano Regulador Comunal. Plano AU-25, Santiago. Fuente: Memoria Plan Regulador Comunal 2016.

Imagen 7. Modificación N° 16 Plano Regulador Comunal. Plano AU-27, Santiago. Fuente Memoria Plan Regulador Comunal 2019.

Imagen 8. Modificación N° 17 Plano Regulador Comunal, Plano AU-29, Santiago. Fuente: Memoria Explicativa 2019.

Imagen 9. Modificación N° 18 Plano Regulador Comunal, Plano AU-33, Santiago. Fuente: Memoria Explicativa 2019