

Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: el *boom* inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010

Public regulations and ground rent exploitation: the real estate boom in Ñuñoa, Santiago, 2000-2010

ERNESTO LÓPEZ-MORALES*

DANIEL MEZA-CORVALÁN**

Abstract

This paper presents an analysis of the urban renewal process of the Irrarrázaval poniente area, in the Ñuñoa municipality, Santiago, Chile, which during the past decade witnessed an intensive market-led real estate housing production, aimed at middle-upper income strata. Results show the active role played by state-led neoliberal policies, deployed at local-level, which aim to define the highest land use to be exclusively exploited by real estate firms. It is also shown the increasingly differential ground rent levels either captured by realtors and owner-residents, which means gentrification for a smaller number of residents.

Keywords: *urban renewal, gentrification, ground rent.*

Resumen

Esta investigación presenta un análisis de la renovación urbana del área de Irrarrázaval poniente, comuna de Ñuñoa, Santiago, que durante la década pasada experimentó una intensificación de producción privada residencial en altura orientada a segmentos medio-altos. Los resultados muestran el activo rol que juegan, a nivel local, las regulaciones estatales neoliberales en Chile para fijar el más intenso uso del suelo a explotarse exclusivamente por empresas inmobiliarias. Se muestra además el diferencial creciente de rentas de suelo capturadas entre empresas y residentes propietarios tradicionales, lo que implica gentrificación para un segmento minoritario de éstos.

Palabras clave: renovación urbana, gentrificación, renta de suelo.

* Universidad de Chile. Correo-e: elopez@uchilefau.cl

** Universidad de Chile. Correo-e: dmeza@uchilefau.cl