

URBANISMO PRO-EMPRESARIAL EN CHILE: POLÍTICAS Y PLANIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN RESIDENCIAL EN ALTURA EN EL PERICENTRO DEL GRAN SANTIAGO¹

Ernesto José López-Morales², Ivo Ricardo Gasic Klett³ y Daniel Alberto Meza Corvalán⁴

Resumen

Fundamentales para la producción neoliberal del espacio urbano son los ajustes técnico-urbanísticos orientados a la atracción de capital requerido para producir renovación urbana a gran escala, factor preponderante pero poco estudiado en Latinoamérica. Tales operaciones municipales son propias de lo que se conoce como urbanismo pro-empresarial (*urban state-entrepreneurialism*) o la regulación *ad hoc* del uso e intensidad de la explotación del suelo, con generación de alianzas público-privadas, inyección de lógicas de rentabilidad al interior del discurso y práctica municipal, y accionar especulativo del estado a nivel local. Focalizado en seis comunas

URBAN STATE-ENTREPRENEURIALISM IN CHILE: POLICIES AND PLANNING WITHIN HIGH-RISE RESIDENTIAL PRODUCTION IN THE PERICENTER AREA OF GREATER SANTIAGO¹

Ernesto José López-Morales², Ivo Ricardo Gasic Klett³, Daniel Alberto Meza Corvalán⁴

Abstract

Technical-urban adjustments oriented towards raising the capital required for a large scale urban renewal are essential for the neo-liberal production of urban space; this is a key factor that has not been properly studied in Latin America. Such municipal actions stem from the so-called urban state-entrepreneurialism or the ad hoc regulation regarding the use and intensity of land exploitation, which involves the generation of public-private partnerships, incorporation of profitability logics within municipal practices and state speculative action at local level. Focusing on six municipalities located in the inner city of Santiago de Chile, and through literature

del “inner city” de Santiago de Chile, el estudio de caso aquí presentado (periodo 2000-2011) observa las modificaciones a los instrumentos de regulación y su resultante en producción y localización inmobiliaria, a través de revisión documental, entrevistas a agentes clave y análisis de registro público de propiedades. Se concluye que si bien la alianza público privada no es condición necesaria para la renovación intensiva del suelo, sí lo es un estado general de competencia intercomunal, la capacidad de los gobiernos locales pericentrales de relocalizar áreas de renovación urbana vía modificaciones normativas, y la generación deliberada de movilidad intra y extracomunal de capital inmobiliario.

PALABRAS CLAVE: URBANISMO PRO-EMPRESARIAL; INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN; RENOVACIÓN URBANA Y PRODUCCIÓN INMOBILIARIA.

Fecha de recepción: 06.07.12

Fecha de aceptación: 24.09.12

-
- 1 Resultados de Proyecto Fondecyt 11100337 “Rent gap, social agents and planning systems: A case-study analysis of the property-led gentrification of Santiago de Chile’s inner city area”.
 - 2 Doctor en Planificación Urbana UCL (University College London). Profesor Asistente, Investigador Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Email: elopez@uchilefau.cl
 - 3 Licenciado en Geografía, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Email: igasic@uchilefau.cl
 - 4 Licenciado en Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Email: dmeza@uchilefau.cl

review, interviews to key agents and the revision of the public register of properties, this case study (2000-2011) examines the changes undergone by regulation instruments and the consequences for real estate production and the location of residential developments. The analysis concludes that, although private public partnerships are not an essential condition for intensive urban renewal, elements such as inter-communal competition, the capacity of inner local governments to relocate areas for urban renewal through legal modifications and the deliberate generation of intra and extra-communal mobilization of real estate capital are prerequisites for the intensive renewal of land.

KEYWORDS: URBAN STATE-ENTREPRENEURIALISM; REGULATION INSTRUMENTS; URBAN RENEWAL; REAL ESTATE PRODUCTION.

Received: 06.07.12

Accepted: 24.09.12

-
- 1 Results of Fondecyt Project 11100337 “Rent Gap, Social Agents and Planning Systems: A Case Study Analysis of the Property-Led Gentrification of Santiago de Chile’s Inner City Area.”
 - 2 PhD in Urban Planning, University College London. Assistant Professor, Researcher, Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Email: elopez@uchilefau.cl
 - 3 BA in Geography, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Email: lgasic@uchilefau.cl
 - 4 BA in Architecture, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Email: dmeza@uchilefau.cl

Introducción

El auge de la renovación urbana de las grandes metrópolis latinoamericanas es constante en el marco del capitalismo post-industrial imperante. Especialmente tras la crisis asiática que golpeó la economía del cono sur de 1998 a 2002, fue cuando aparecieron o se intensificaron estrategias comandadas por estados nacionales, regionales, metropolitanos y locales, articuladas con un intenso desarrollo privado, con el fin de atraer y anclar la participación de capital financiero reconvertido en inmobiliario y maximizar sus ganancias. De diversas formas, tales dinámicas actualmente recomponen el tejido urbano consolidado de las principales ciudades de la región⁵.

El caso del espacio central y pericentral de Santiago de Chile no escapa a esta tendencia. Desde 1990 en adelante, su mercado residencial privado, mayoritariamente subsidiado por un instrumento que bonifica hasta el 10% del valor de compra, ha modificado dramáticamente la estructura de localización y tipología inmobiliaria residencial predominante en la metrópolis. Como se muestra en la Figura 1, la producción inmobiliaria de unidades habitacionales (casas y departamentos) medida por permisos de edificación otorgados anualmente, dentro de las 49 comunas de la

Región Metropolitana de Santiago, es radicalmente modificada en el tiempo. Los datos fueron agregados por *anillos pericentral* (*inner city*, 11 comunas, incluyendo la comuna central de Santiago), *periférico urbano* del Gran Santiago (23 comunas) y *radio satelital* extra-urbano (15 comunas). Entre 1990 y 2008, la participación en el mercado residencial del *inner city* santiaguino se incrementó dramáticamente desde un 7,5% hasta un 44%, mientras que la periferia decreció de un 81% a un 38,5%, y las comunas satelitales incrementan desde un 11% a un 17,6%. Tales cifras hablan de tres procesos clave, a saber:

- a) la reducción sostenida de la producción inmobiliaria residencial en la periferia urbana metropolitana, hecho coincidente con la recuperación post-crisis asiática pero mayormente debido a la implementación del modelo de producción inmobiliaria privado-social, denominado Fondo Solidario de Vivienda, a partir de 2001, que desvitaliza la producción extensiva periférica⁶;
- b) ligado a lo anterior y producto del alto costo del suelo de borde urbano⁷, la relativa “expulsión” de la vivienda social al espacio satelital regional;
- c) la crecientemente dominante modalidad de producción de vivienda económica vía condominio privado en altura, localizada fundamentalmente

5 Herzer, 2008; Rojas, 2004.

6 Cortínez y Arriagada, 2010.

7 Trivelli, 2011.

en las comunas pericentrales, con relativa buena accesibilidad. Actualmente, en términos cuantitativos, ésta es, por lejos, la forma predominante de producción inmobiliaria residencial en la región de Santiago⁸.

Se trata obviamente de transformaciones estructurales radicales que verificarían una tendencia actual de Santiago a convertirse, al menos en su paisaje central y pericentral, en una metrópolis predominantemente en altura, con producción inmobiliaria residencial alcanzando incluso los 30 pisos y más, de la manera experimentada por megalópolis de Sao Paulo o Ciudad de México, ya desde hace varias décadas.

Las causas de esta nueva tendencia inmobiliaria son debatibles. Algunos autores lo aducen a un cambio en la estructura de la demanda, es decir, a tendencias globalizantes de reestructuración demográfica y variación de ciclos de vida familiares en el espacio metropolitano⁹ o bien a modificaciones en las pautas de consumo propias de ciudades de capitalismo post-industrial global¹⁰; otros, sobre todo desde el mundo empresarial inmobiliario, lo asocian con la limitación de la oferta de suelo para

extensión producto de las normativas metropolitanas, lo que “incentivaría” una producción inmobiliaria en altura con mayores costos de suelo, en desmedro de menores densidades¹¹. Lo cierto es que la metrópolis de Santiago se desarrolla, y crece en altura y densidad de manera muy localizada en ciertos barrios, a una tasa histórica sin precedentes, producto probablemente de una combinación de todas esas causas.

Sin embargo, resulta paradójico constatar la baja atención que ha recibido el intenso rol que el estado ha jugado en promover, regular, y a veces desincentivar estas transformaciones estructurales. En general, el análisis urbano e institucional ha sido profuso en cuantificar la producción inmobiliaria central y pericentral, como lo demuestra el interés del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en producir un reporte descriptivo de la materia¹², pero bastante pobre en reconocer el fuerte vínculo existente entre las políticas públicas nacionales y planes reguladores comunales (PRC), con las inyecciones de capital financiero a anclar en el espacio, los ciclos y contraciclos de inversión, y la intensificación que manifiesta la renovación urbana en algunas zonas.

8 Desde el año 2006, a nivel de la Región Metropolitana de Santiago, la superficie autorizada para construcción de departamento pasa a ser mayoritaria en un 57% del total de producción de vivienda, 71.794 unidades de un total de 163.236. Fuente: www.observatoriohabitacional.cl.

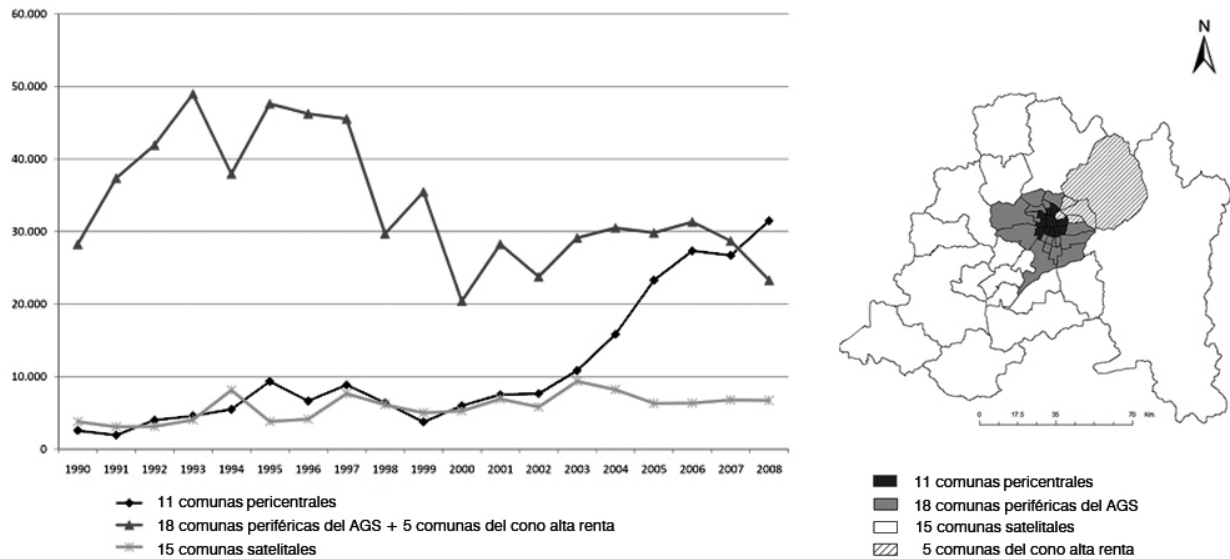
9 Rodríguez, 2007.

10 Arriagada, 2011.

11 Morandé y Peterman, 2004.

12 Arriagada, Moreno y Cartier, 2007.

FIGURA 1. REESTRUCTURACIÓN ESPACIAL DE LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN DE SANTIAGO.



Fuente: elaboración propia en base a datos de unidades permisadas anuales, Observatorio Urbano MINVU (www.observatoriourbano.cl).

Este artículo intenta entonces llenar ese vacío, proveyendo de un marco explicativo particular dentro de los estudios de “neoliberalización” urbana, y éste tiene que ver con el rol activo del estado dentro de las lógicas de acumulación de capital invertido en suelo urbano en reconversión espacial para alojamiento de vivienda económica en altura,

a través de un modelo denominado como de urbanismo pro-empresarial (abreviado a UPE de aquí en adelante), traducción literal de *urban state-entrepreneurialism* o *urban entrepreneurialism*¹³. Este artículo analiza la gestión de los instrumentos de regulación municipal del suelo, con particular énfasis en las modificaciones a los planes

13 Harvey, 1989.

FIGURA 2. PAISAJE URBANO DEL CENTRO CONSOLIDADO DE SANTIAGO.



Fuente: elaboración propia.

reguladores comunales (PRC) de los municipios pericentrales durante el período 2000-2011. Tales modificaciones son analizadas en su calidad de normativa urbanística, reconociendo también, sin embargo, la necesidad de abordar la dimensión discursiva de la práctica municipal. Respecto a la normativa de suelo, se exploran sus vinculaciones con la producción de edificios de departamentos y los patrones espaciales que su localización traza en el espacio urbano. En lo metodológico, se establecen los siguientes pasos de investigación: 1) revisión de documentos oficiales, tanto en su dimensión normativa (ordenanzas locales) como discursiva (memorias explicativas y documentos de diagnóstico, estudio o evaluación emitidos por el ente municipal); 2) entrevistas a asesores urbanos de las comunas estudiadas; y 3) levantamiento de expedientes de edificación para la identificación y caracterización de la producción inmobiliaria por comuna, además de otras fuentes secundarias oficiales.

Urbanismo Pro-Empresarial: Conceptos clave

La contra-urbanización neoliberal se caracteriza por promover un entorno construido sujeto a renovación, con un alto grado de flexibilidad en

la localización de ésta, receptivo a la inversión de capital inmobiliario global y local, y sobre todo vulnerable a “las prácticas discursivas que estigmatizan las propiedades específicas para la demolición y reconstrucción”, lo que R. Weber denomina como una “coartada neoliberal de destrucción creativa”¹⁴ focalizada en renovar a cualquier costo las zonas históricas, que se visualizan como las de mayor retorno potencial (*rent gap*) de inversión inmobiliaria. Asimismo, para contribuir al proceso de perpetuación de flujos de anclaje de capital al suelo urbano, extracción de renta de suelo y acumulación, los poderes públicos nacional y locales “operan a través de asociaciones descentralizadas con bienes raíces, y lo que queda de la estructura estatal local ha sido remodelado para parecerse a la del sector privado, con énfasis en un servicio al cliente, con velocidad y espíritu emprendedor”¹⁵.

Jang-Sup Shin hace hincapié en que la mayor fluidez de los activos móviles en la era de la globalización¹⁶ hace que el grado de fijación de esos activos móviles a una determinada localidad dependerá de la ventaja competitiva de los activos menos móviles, llámese infraestructura o regulaciones. La discusión de este autor, así como la nuestra, se centra en los gobiernos locales. Es esencial la “mejora” de la calidad del medio ambiente construido, visto en

14 Weber, 2002, p. 519.

15 Ibíd, p. 531-2.

16 Shin, 2007.

términos económicos, para que el espacio urbano sea más receptivo a la conmutación de los capitales de inversión inmobiliaria. Esta “mejora” ha sido una de las principales estrategias de acumulación urbana, cada vez más adoptadas por gobiernos locales en todo el mundo, desde aquellos de acentuado corte neoliberal, hasta los más progresistas social-demócratas¹⁷.

Ya en 1989, David Harvey preveía que el énfasis en elevar la competitividad urbana y, por lo tanto, revertir el declive de las economías urbanas de países industrializados en vías de desindustrialización, serían impulsados por los gobiernos locales con un tinte cada vez más “empresarial”, con un éxito que se consideraría dependiente “de una asociación público-privada centrada en la inversión y el desarrollo económico especulativo a través de la construcción del lugar”¹⁸. Actuando cada vez más como un facilitador del mercado, el gobierno local pone a prueba diversos incentivos financieros y reguladores para atraer negocios inmobiliarios, “mejorar” el ambiente de inversión y atraer mayor cantidad de insumos del sector privado en el desarrollo de la propiedad urbana¹⁹. Estos esfuerzos son considerados como espacialmente selectivos, a menudo a favor de las inversiones en proyectos urbanos emblemáticos²⁰. La orientación selectiva de

la inversión en los lugares estratégicos, que a veces se produce a expensas de dar saltos a territorios no necesariamente adyacentes, crean las características de un “urbanismo astillado”²¹. El emprendimiento urbano se acompaña necesariamente de la voluntad de la administración local para absorber riesgos, con el fin de fomentar la participación del sector privado (desarrolladores, constructores, bancos y otras entidades financieras) en la reestructuración física del lugar, así como en las esferas de política pública del estado²², generando las condiciones regulatorias necesarias para reducir al máximo posible la incertidumbre asociada a la volatilidad del capital.

El marco teórico del UPE supera la ficción dominante acerca del rol estatal (en el marco del neoliberalismo) como un factor meramente regulador o de corte “managerialista”. La teoría del UPE observa al estado como un ente público monopolizador de la toma de decisiones y permeable a las dinámicas y demandas cíclicas y anti-cíclicas de inversión corporativa. Los procesos de *rolling-back* y *rolling-out* descritos por J. Peck y A. Tickell²³ como el retroceso de competencias y atribuciones de regulación del gobierno central y la posterior forma de “devolución” de obligaciones con competencias precarizadas a los gobiernos locales (que en el caso

17 Hackworth, 2007; Peck y Tickell, 2002.

18 Hackworth, 2007, p. 8; véase también Griffiths, 1998.

19 Leitner, 1990; Mitchell, 1998.

20 Mattos, 2007; Lungo y Smolka, 2005; Ward, 2003.

21 Graham y Marvin, 2001.

22 Ward, 2003.

23 Peck y Tickell, 2002.

chileno ocurre entre el golpe de estado derechista del año 1973, y el año 1994, cuando se promulga la Ley Orgánica de Municipios), calza en tiempo y contexto político con las dinámicas de UPE. Precisamente, autores como H. Leitner y G. MacLeod²⁴ plantean que el vuelco hacia esta modalidad de gobernanza se orienta hacia la atracción de capital al espacio local, sobre todo en tiempos de volatilidad de capital post-crisis, en donde el estado se mueve en un juego especulativo sin planificación racional en diseño ni ejecución de sus políticas, concentración en lugares específicos y no *hinterlands*. Siendo el capital financiero volátil, hay que “anclarlo” al lugar en zonas puntualmente ventajosas para la rentabilidad. De tal forma, el estado deja de invertir en espacios “no competitivos” y se vuelve a aquellos de mayor potencialidad para la “regeneración”, anteponiendo criterios mayoritariamente de rentabilidad frente a los de desarrollo social o urbanos²⁵.

Según J. Peck²⁶, tal acentuación del anclaje de la inversión en zonas específicas es entendida como un “juego de suma-cero”, ya que no existe evidencia de que haya chorreo de ventajas económicas hacia otras

zonas menos favorecidas. El UPE tampoco garantiza retornos de esas inversiones a las arcas públicas, y menos captura de plusvalías por externalidades recibidas, de la forma en que la describen Smolka y Amborski²⁷ para otras realidades latinoamericanas, aunque el estado es el ente que generalmente asume, más que nada políticamente, las externalidades negativas, es decir, los costos políticos de responder frente a la sociedad civil por efectos ambientales o sociales indeseables de la “regeneración” o por los fallidos intentos de macro-proyectos urbanos²⁸.

En resumen, el UPE implica que no sólo el estado opera activamente en la producción de condiciones favorables para el mercado, sino que el mercado opera dentro del estado con sus lógicas de competitividad y su dialéctica de volatilidad versus anclaje espacial del capital²⁹. De tal forma, el UPE es netamente “neoliberal” en el sentido de que el estado a nivel local: a) promueve la expansión de las lógicas de mercado como reguladores de toda la vida urbana³⁰, b) construye una sociedad y una urbe económicamente activa pero políticamente “desideologizada”³¹, c) ancla capital volátil al lugar

24 Leitner, 1990; MacLeod, 2002.

25 Wacquant, 2008.

26 Peck, 2005.

27 Smolka y Amborski, 2003.

28 Zukin, 2006; Zunino, 2006.

29 Ward, 2003.

30 Harvey, 2005; Leitner, Peck y Sheppard, 2007.

31 Un ejemplo de esto último es la promoción pro-empresarial de los espacios “creativos” de Richard Florida a nivel global, una interpretación reduccionista de las clásicas teorías de vitalidad y heterogeneidad tolerante de J. Jacobs. (Florida, 2002; Florida, Mellander y Stolarick, 2008).

a través de una extrema focalización espacial en las instancias de regulación y planificación del territorio, d) debe responder políticamente frente a la sociedad civil, allí donde no hay ventajas económicas ni sociales aseguradas, y e) es especulativo en el diseño e implementación de sus políticas.

Sin embargo, el análisis de UPE en los casos estudiados se operacionaliza en este artículo a través de tres factores, a saber: 1) competencia intercomunal por atracción de capital inmobiliario, 2) existencia y operatoria de alianzas público-privadas en la gestión del suelo, y 3) regulación de suelo “focalizada” en nichos espaciales, es decir, modificaciones *ad hoc* de la constructibilidad del suelo en los instrumentos de regulación espacial, intencionadamente en zonas muy determinadas. Mientras que los dos primeros son abordados en términos genéricos, el tercero es abordado en específico en la sección de estudios de caso.

Metodología

La metodología empleada es de carácter empírico, en el marco de un diseño mixto de investigación con método de estudio de casos³² y combinación de técnicas cuantitativas descriptivas que permiten situar de mejor manera la información cualitativa. Las técnicas cualitativas se aplican desde un

enfoque explicativo debido a la existencia de un marco teórico desde el cual se han pre-establecido categorías y factores de análisis. Como señala P. Martínez Carazo³³, la ventaja del método de estudio de caso estriba precisamente en su aporte a la construcción de una teoría más acabada a partir de una situación social concreta y multi-factorial que se pretende explicar. Se establecieron las siguientes técnicas de investigación: 1) análisis de ordenanzas locales, memorias explicativas y documentos de diagnóstico, estudio o evaluación emitidos por el ente municipal, tanto en su dimensión normativa como discursiva; 2) entrevista semi-estructurada a asesores urbanos de las comunas estudiadas; 3) levantamiento de expedientes de edificación de las direcciones de obras municipales, para la identificación y caracterización de la producción inmobiliaria por comuna; 4) tratamiento de información cuantitativa de fuente secundaria relativa a producción inmobiliaria dispuesta por el Observatorio Habitacional del MINVU³⁴.

La selección de las comunas de estudio se realizó de acuerdo a los siguientes criterios: 1) localización dentro de la Zona de Renovación Urbana establecida por el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), 2) producción inmobiliaria intensiva en período 2002-2011 y 3) exclusión de las comunas que componen el cono de altos ingresos del Gran Santiago.

32 Yin, 2009.

33 Martínez Carazo, 2006.

34 www.observatoriahabitacional.cl

A éstos se suman criterios estratégicos vinculados a la disponibilidad de información, acercamiento a actores municipales y existencia de estudios previos que se han realizado en comunas pericentrales del Gran Santiago, lo que permitió seleccionar comunas que faciliten la entrada al campo de información. Por otra parte, se identifican zonas de estudio al interior de estas comunas; las cuales son definidas mediante dos criterios interrelacionados: 1) concentración geográfica de proyectos de renovación urbana y 2) normativa urbanística de mayor permisividad. En estas zonas se ha levantado información de producción inmobiliaria, catastrando los proyectos y extrayendo los siguientes datos de los expedientes de edificación: fecha de permiso de edificación, anteproyecto, altura de edificación, número de departamentos y superficie construida. Esto permitió obtener datos de mayor precisión respecto a cómo se han impactado determinadas zonas intra-comunales a partir de las prácticas regulatorias a analizar.

Antecedentes

Desde comienzos de la década de los noventa, la estrategia pública chilena de renovación urbana se ha basado en una política subsidiaria. En el año 1991, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) implementa el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), el cual estableció un monto fijo de 200 UF³⁵ (10% del costo máximo de la vivienda nueva subsidiable) orientado a la demanda de vivienda económica nueva emplazada en zonas centrales y pericentrales de las mayores ciudades del país. Este instrumento se ha ido modificando sucesivamente, tanto en los montos otorgados como en la definición de las zonas de aplicación³⁶. Su éxito en términos de repoblamiento de las zonas pericentrales medido en el periodo intercensal 1992-2002 fue magro, pero la aplicación del subsidio ha sido decisiva para la generación de un mercado de viviendas destinadas preferentemente a grupos socio-económicos medios y medio-altos,

35 Unidad de cuentas ampliamente utilizada en Chile para efectos inmobiliarios y de mercado de suelo, autoajustable de acuerdo a la inflación, por lo que refiere siempre a valor real. A julio de 2012 su valor en pesos chilenos era de \$22.600 ó US\$ 44,3.

36 En el año 2004 se deroga el D.S.44 que regulaba dicho subsidio, remplazándose sin mayores modificaciones por el Subsidio de Interés Territorial normado en el D.S.40. En 2011 se deroga este último y se aplica el D.S.01, que no incorpora un título específico de renovación urbana sino que establece aumentos para los subsidios de "Clase Media", toda vez que éstos sean aplicados dentro de las Zonas de Renovación Urbana y Zonas de Desarrollo Prioritario.

logrando reposicionar al centro de Santiago como una alternativa residencial rentable para el desarrollo inmobiliario, incluso más allá del segmento de vivienda cubierto por el subsidio³⁷.

Además del instrumento subsidiario, operan otras instancias y mecanismos institucionales que complementan la estrategia pública de renovación urbana. En este sentido, cobra vital importancia la operación regulatoria de los instrumentos de planificación territorial que mediante normativas de uso de suelo y condiciones de edificación cooperan en el proceso de transformación de las zonas centrales y pericentrales³⁸. Es así como, a la par de la aplicación del SRU, los planes reguladores de las comunas centrales del Gran Santiago comienzan a incorporar: 1) conceptos y lineamientos indicativos de orientación pro-renovación urbana en los documentos explicativos de los planes reguladores locales y evaluaciones ambientales, y 2) normativas locales de edificación más permisivas complementadas con normas de excepción contenidas en la Ordenanza General, ampliamente utilizadas en los proyectos de edificación en altura, tales como incremento de constructibilidad del suelo y exención impositiva por fusión predial, e incremento de constructibilidad por normativa especial de “conjunto armónico”. Los planes reguladores se disponen, por lo tanto, como instrumentos prácticos y

discursivos esenciales para la atracción, anclaje y movilidad de capital privado invertido en la renovación urbana, más aun considerando que su contenido formal y simbólico reviste de instancias instituidas de participación ciudadana que, si bien son por lo general muy reducidas en número y con escasa efectividad en canalizar demandas sociales de los residentes, legitiman las decisiones contenidas en el mismo.

Al conjunto de instrumentos subsidiarios y regulatorios del espacio urbano se suma, además, la gestión público-privada de mega-proyectos urbanos enfocados a impulsar el desarrollo urbano³⁹. Por su parte, emergen iniciativas de gestión público-privada en el ámbito del desarrollo comunal que también coadyuvan en el proceso de renovación urbana, como la experiencia pionera de la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), formada en 1985, y sus réplicas posteriores en otras comunas. Así, las instituciones de derecho privado comienzan a incidir directamente en la esfera pública para detonar de manera efectiva la renovación urbana vinculante al sector privado. Es posible observar casos como la comuna pericentral de Independencia, donde se manifiesta la intención de replicar la fórmula implementada en la comuna de Santiago Centro vía corporatización del desarrollo urbano-comunal, con el fin de facilitar

37 Arriagada, Moreno y Cartier, 2007.

38 López-Morales, 2008 y 2010.

39 Mattos, 2007; Zunino, 2006.

la materialización de proyectos inmobiliarios residenciales de gran escala. Como lo plantea oficialmente este municipio:

*“Para el efecto deseado del repoblamiento comunal (...) se hace necesario implementar un servicio que permita emular las funciones que ha desarrollado en la comuna de Santiago la Corporación de Desarrollo Urbano, y que en términos generales permite operar fluidamente el mercado de suelo urbano al sanear propiedades, títulos y deslindes, permitiendo ofrecer al mercado inmobiliario un suelo urbano sin conflictos jurídicos pendientes”.*⁴⁰

La tendencia a transformar la institucionalidad pública e implementar alianzas público-privadas para realizar procesos de renovación urbana es una manifestación propia de esquemas de UPE, los cuales no pueden entenderse sino desde el escenario de competencia a nivel comunal por la atracción de inversión privada. Exceptuando la comuna de Santiago Centro, que aparentemente no tiene competencia en el mercado en cuanto a atracción de demanda, se encuentran las comunas pericentrales que comportan ciertos grados de competencia por la atracción del desarrollo inmobiliario. Al hablar de competencia nos referimos al acceso de los municipios al mercado metropolitano de la vivienda, en tanto “oferentes” de suelo disponible para la explotación intensiva en altura. La evidencia indica que, eventualmente, podría

haber incluso competencia “a costa” del desarrollo de otros municipios, con nichos saturados y otros de reemplazo (trade-off), aunque no es un proceso que haya sido aún verificado de manera fehaciente. Sin embargo, en el caso del pericentro norte, sí se observa a grandes rasgos una movilización de la renovación urbana desde la comuna de Recoleta, que fuera fuertemente impactada entre los años 2003-2007 por la edificación en altura, con 7.257 unidades de departamentos autorizadas sólo en esos cuatro años (7,19% del total de las 11 comunas pericentrales), hacia la comuna de Independencia, actualmente en proceso de explotación intensiva del suelo localizado en el área central de la misma, con 3.871 departamentos autorizados entre 2006-2011 (3,12% del total de las 11 comunas pericentrales) incluyendo el período de crisis y eventualmente hacia la comuna periférica de Conchalí producto de la extensión de la Línea 3⁴¹ del Metro y la extensión de la Zona de Renovación Urbana hacia esta comuna. Algo similar ocurre en el pericentro oriente, donde se observa una extensión de la renovación urbana detonada en Ñuñoa hacia la comuna más popular de Macul. Posterior a la aprobación del PRC de Macul en 2004, ésta ha acogido una cantidad significativa de edificios de departamentos, alcanzando un total de 5.712 unidades autorizadas entre 2005-2008 (5,36% del total de las 11 comunas pericentrales). Si bien

40 Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Independencia, 2003, p. 7.

41 <http://www.metrosantiago.cl/minisitio/nuevaslineas/pdf/metro-red-l3-l6.pdf>

en el mismo período Ñuñoa alcanza también sus cifras más altas, con 17.241 unidades autorizadas (16,18% del total de las 11 comunas pericentrales), ésta había estado produciendo una cantidad de edificios bastante mayor en los años anteriores. Dicha situación permite señalar que no ha ocurrido un reemplazo entre ambas comunas sino que una extensión de la renovación urbana de Ñuñoa hacia Macul, mediante cambios normativos en el instrumento de planificación de esta última.

El contexto de competencia a nivel comunal y corporatización de la administración pública obedece a condiciones político-económicas de carácter histórico y estructural, vinculadas al proceso de modernización capitalista y transformación del Estado impulsado desde la década de 1980, que establece patrones neoliberales de transformación metropolitana y nuevas formas de gobernabilidad en el Gran Santiago⁴². En este sentido, considérense los cambios sustantivos en la administración pública chilena realizados a través de las reformas municipales de los años noventa, tendientes a traspasar responsabilidades administrativas mas no autonomía fiscal a los gobiernos locales⁴³, lo que se traduce en: 1) fuerte dependencia a las carteras de proyectos prioritarios de las instancias regionales y sectoriales del gobierno central, 2) dependencia al Fondo Común Municipal y 3) una incesante

búsqueda de recursos derivados de la actividad económica privada, como son los permisos de edificación (impuesto directo al municipio consistente en un 1,3 % del costo total declarado de la obra), patentes comerciales y otros vinculados a la potenciación del uso residencial de alta densidad en el espacio urbano.

Análisis de casos

De acuerdo a los criterios especificados en la metodología, se han seleccionado las comunas de Quinta Normal, Recoleta, Independencia, Ñuñoa, Macul y Santiago Centro como casos de estudio; definiendo a escala micro-local las zonas de Estación Yungay, Av. Perú – Santos Dumont, Av. Independencia – Santos Dumont, Irarrázaval Poniente, Av. Macul y Santa Isabel respectivamente (Figura 3). A continuación se exponen los principales resultados por comuna y zona de estudio, siguiendo los lineamientos de operacionalización del UPE antes mencionados.

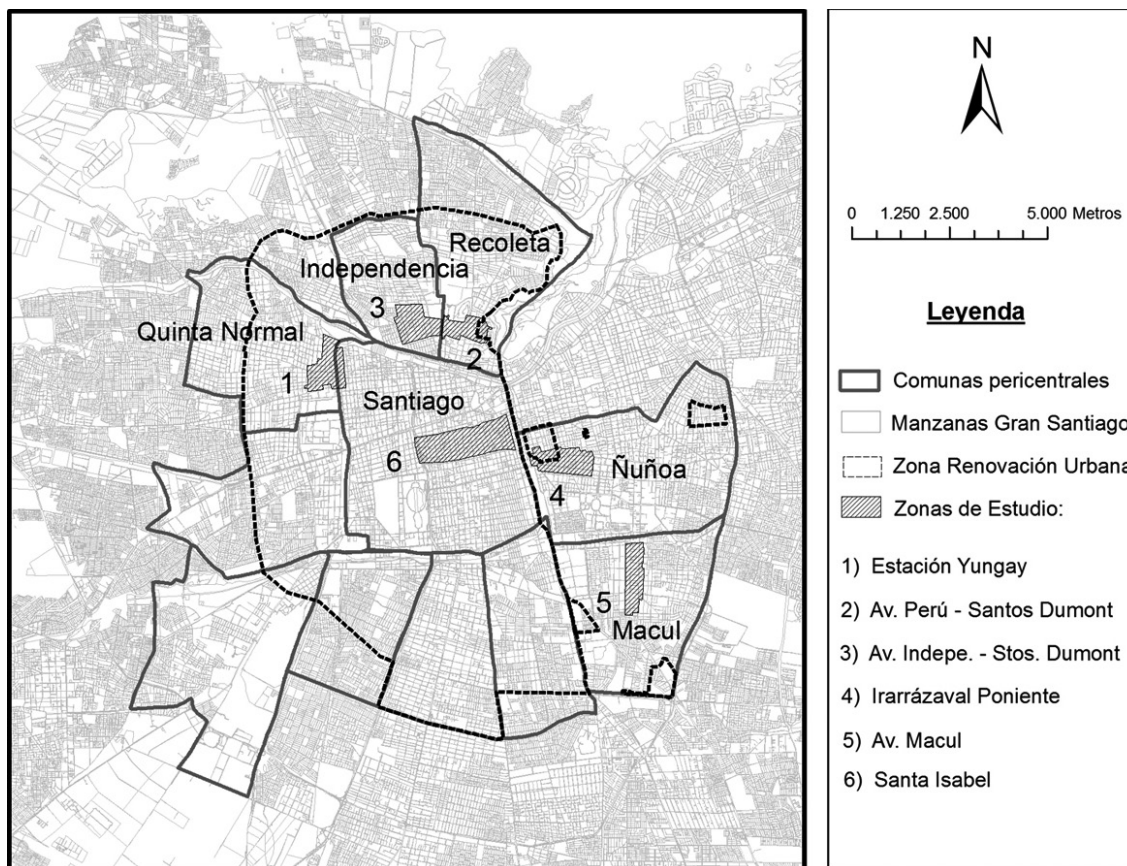
QUINTA NORMAL

Quinta Normal es una comuna pericentral ubicada al poniente de Santiago Centro, creada en 1915 y caracterizada por la coexistencia de usos residenciales con actividades productivas y de

42 Mattos, 2002, 2006 y 2010.

43 Montecinos, 2008.

FIGURA 3. ZONAS DE ESTUDIO ANALIZADAS.



Fuente: elaboración propia.

almacenamiento, tales como industrias, talleres y bodegas. En el año 1989, Quinta Normal modifica su territorio comunal mediante la anexión de zonas de la comuna de Santiago Centro. Dentro de estos terrenos anexados se encontraba la Zona Industrial Exclusiva, correspondiente al polígono compuesto por los ejes Carrascal-Villasana-Mapocho-Matucana, en lo que se conoce como el sector de la ex “Estación Yungay”. En esta zona se emplazaban antiguamente diferentes actividades productivas, además de la Empresa Comercial Agrícola y otros terrenos pertenecientes a la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE). Como las actividades productivas de dicha zona se congelaron con posterioridad a la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en 1994, la municipalidad comenzó a gestionar una modificación al Plan Regulador vigente desde 1987, lo que se tradujo en la creación de una zona residencial mixta de alta densidad en el año 2002, cuya memoria explicativa establece como objetivos principales repoblar la comuna, priorizar el uso residencial y aprovechar las ventajas comparativas por estar inserta en la Zona de Renovación Urbana (ver Figura 3).

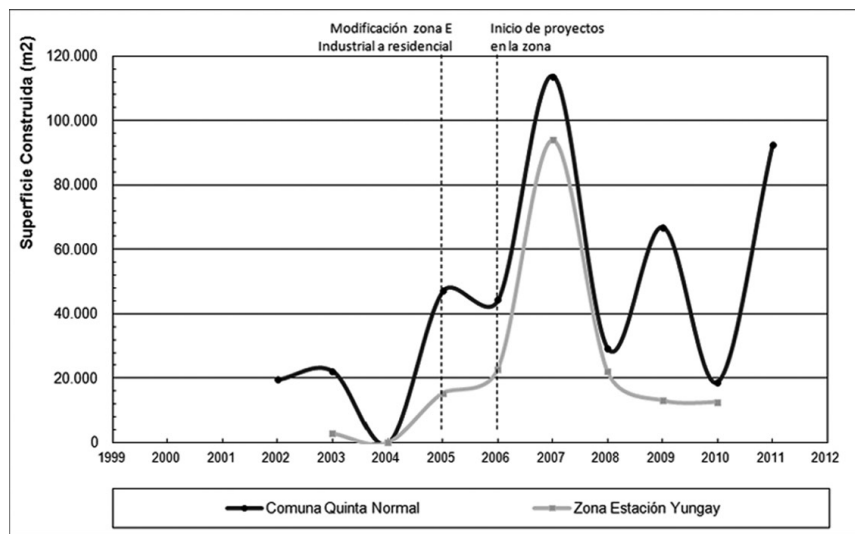
La inmobiliaria INVIA, empresa de derecho privado pero perteneciente en un 99,9% a EFE, financió el estudio para dicha modificación al plan regulador, debido al interés de vender las propiedades bajo uso residencial a alguna empresa inmobiliaria. A

saber, la empresa INVIA define entre sus principales objetivos la administración y comercialización de suelos centrales pertenecientes a la Empresa de Ferrocarriles del Estado que “*han quedado disponibles por su proceso de modernización*”⁴⁴, enfatizando en la habilitación del desarrollo inmobiliario. La venta de activos y, fundamentalmente, suelo reurbanizable, por parte de esta empresa (como en el caso de Quinta Normal y Estación Central en el Gran Santiago), tiene como objetivo explícito el facilitar el reordenamiento del uso del suelo y habilitar el mercado inmobiliario privado, constituyéndose un mecanismo de privatización del suelo estatal que, en el caso de la presente modificación al plan regulador de Quinta Normal, se conjuga con prácticas de regulación focalizada del suelo urbano por parte del municipio. Ejemplo de ello es la modificación aludida, que cambia la normativa de la macro-manzana que se visualiza en la Figura 4, intencionando la planificación hacia el proceso de modernización y privatización de suelos fiscales que pregonan la inmobiliaria INVIA.

El impacto de esta modificación es la venta de las propiedades a diferentes empresas privadas, donde se están desarrollando desde el año 2006 los siguientes proyectos inmobiliarios: Ciudad de Los Reyes de la Constructora Santa Beatriz (en sus cuatro etapas), Buen Vivir Carrascal de la Inmobiliaria Paz, Edificio Parque Yungay y Condominio

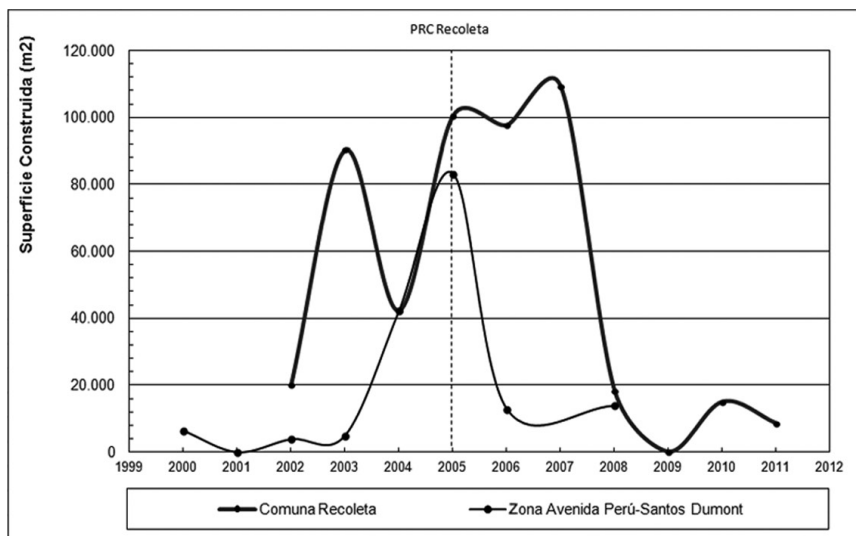
44 www.invia.cl

FIGURA 4. GRÁFICO COMPARATIVO DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA PARA ZONA ESTACIÓN YUNGAY Y COMUNA QUINTA NORMAL (2000-2011), AEROFOTOS DE ZONA EN 2002 Y 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Boletín de Mercado de Suelo Trivelli (2000-2011), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) e imagen satelital Google Earth.

FIGURA 5. GRÁFICO COMPARATIVO DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA PARA ZONA AV. PERÚ Y COMUNA RECOLETA (2000-2011), AEROFOTOS DE ZONA EN 2002 Y 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Boletín de Mercado de Suelo Trivelli (2000-2011), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) e imagen satelital Google Earth.

Portal del Puente de la Constructora Sironvalle. La modificación detona la construcción de un stock residencial nuevo de 142.383 m² aproximadamente, lo que equivale a un 35% de la superficie total construida en toda la comuna entre 2006-2011. Como muestra la Figura 4, si bien antes de la modificación estudiada se observa producción de departamentos en la comuna de Quinta Normal, es a partir de 2005 cuando la renovación urbana residencial comienza a desencadenarse de manera intensa. Al comparar la evolución inmobiliaria de la comuna y el comportamiento de la zona de Estación Yungay, se identifica una alta participación de esta última sobre el total comunal, sobre todo en el “empuje” que representa la gestión de la reconversión de esta zona para la puesta en marcha de un mercado inmobiliario residencial en altura, que, como se ve en la figura, posteriormente se independizaría de esta operación. Especialmente en el año 2007, Quinta Normal presenta su mayor cantidad de superficie autorizada para departamentos, con un total de 113.000 m², observándose claramente cómo la regulación focalizada de una macro-manzana en particular detona una renovación urbana altamente concentrada al interior de la comuna, estableciendo un nuevo patrón espacial de producción inmobiliaria en el sector poniente del pericentro de Santiago.

RECOLETA

La comuna de Recoleta está ubicada al norte de Santiago Centro, y fue formada en 1981 como resultado de la subdivisión de esta última y Conchalí, estando hasta el año 2005 regida por zonificaciones provenientes de ambos planes reguladores. De acuerdo a lo que indica la misma municipalidad, las normativas de estos planes se prestaban muy permisivas tanto en usos de suelo como en condiciones de edificación. En este contexto, se inicia el año 1998 el proceso de elaboración del nuevo plan regulador, el cual terminará aprobándose el 2005. Precisamente en este período de formulación del PRC se experimentan dos procesos complementarios: 1) incorporación de cuantiosas inversiones estatales en obras viales que mejoran la localización estratégica de la comuna, principalmente la red de Metro, 2) incremento de la producción inmobiliaria de renovación urbana, altamente concentrada a lo largo del eje de Av. Perú, como se aprecia en la Figura 5.

Si bien el PRC de 2005 reconoce la necesidad de fomentar la renovación urbana en la comuna, establece una zonificación menos permisiva y con mayor diferenciación al interior del territorio comunal, respecto a la anterior, proveniente de Santiago Centro. Como algunos funcionarios

municipales nos han declarado, esta regulación de la altura era precisamente la gran preocupación y cuestionamiento que el alcalde de entonces manifestaba ante este plan diseñado y propuesto desde la administración anterior. Se preveía entonces un estancamiento de la producción inmobiliaria en la comuna, con posible movilización de capitales hacia comunas adyacentes, coherente al contexto de competencia intercomunal. No es extraño entonces que la aprobación del PRC de Recoleta haya tardado siete años en concluirse.

Posterior a la aprobación del PRC en 2005, la zona de Av. Perú disminuye abruptamente su volumen de producción inmobiliaria. Si entre 1998-2005 en este sector se produjeron 114.100 m² en trece proyectos, entre 2006-2010 se produjeron solamente 12.865 m² en dos proyectos. Esto se complementa con el análisis de participación de la zona en el total de la superficie construida de departamentos en la comuna, donde también se observa una evidente disminución, como se aprecia en la Figura 5. Si en el año 2005 la zona de Av. Perú acogió el 72% del total de superficie construida de departamentos en la comuna, al año siguiente sólo acogió un 13%, y al 2007 no se construyó ningún edificio de departamentos dentro de la zona.

No obstante la disminución abrupta de la producción en la zona de Av. Perú, el desarrollo inmobiliario en altura en la comuna experimenta una dispersión hacia otras zonas, siempre dentro del

territorio comunal, cambiando considerablemente su patrón espacial de producción inmobiliaria. Es así como en los años 2006 y 2007, cuando se mantiene elevada la producción de departamentos en la comuna, comienzan a aparecer proyectos dispersamente localizados en la zona entre Av. La Paz/Av. Recoleta, en la zona norte de la comuna hacia el interior de la Diagonal José María Caro, y en torno al eje Bellavista (fuera de la figura) a menos de un 1 km de la zona Avenida Perú. Cabe señalar que estas zonas habían acogido anteriormente renovación urbana, especialmente la zona en torno a los ejes de Bellavista y Loreto, colindante con la comuna de Santiago-Centro, lo que explica el aumento de superficie construida en el año 2003, según se aprecia en la Figura 5.

Es interesante observar que este cambio en el patrón espacial de producción inmobiliaria, posibilitado en parte por la nueva normativa aplicada en el sector de Av. Perú, intentó ser normado a través de una modificación al PRC de 2005. Es así como en 2006, sólo a un año de aprobarse el PRC, se comienza a elaborar la primera modificación que buscaba ajustar la normativa de acuerdo a criterios de aumento de densidad y permisividad constructiva en zonas con potencial inmobiliario, específicamente en los sectores de Av. La Paz, Av. Einstein Poniente y Av. Recoleta Norte. Se propone, entonces, desconcentrar la producción de vivienda en altura hacia nuevas zonas con potencial de renovación urbana, ajustando la planificación a

las nuevas ventajas locacionales de la comuna. Tal como se indica en la Memoria Explicativa de esta propuesta de modificación:

Este proyecto de Ajustes al Plan Regulador de Recoleta tiene como objetivo central el capitalizar las condiciones favorables de localización, accesibilidad y conectividad, deterioro del stock existente, estructura de subdivisión predial, trama de manzanas y atributos urbanos, en pos de detonar un proceso de renovación urbana dentro de la comuna, que además oriente las energías del sector privado bajo una mirada coherente y armónica de la comuna⁴⁵.

Sin embargo, esta propuesta de modificación al PRC tuvo una serie de inconvenientes para ejecutarse. El principal fue la caducidad sentenciada para todos los ensanches y aperturas viales que no se ejecutaron en el plazo indicado por el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta situación hizo que actualmente no se pueda concretar la vialidad estructurante definida en el plan, lo cual dificultó la aplicación de nuevas condiciones de edificación. Aun cuando la modificación aludida no pudo concretarse, los datos e información de actores clave municipales muestran que la comuna de Recoleta comportó un significativo cambio en el patrón espacial de producción inmobiliaria. Sin tratarse de regulación focalizada propiamente tal, el caso de Recoleta permite hablar

de una relocalización de la renovación urbana producto de la aplicación del PRC, al cual se pretendió complementar en 2007 con una modificación pro-renovación, que no pudo realizarse en definitiva.

INDEPENDENCIA

Al igual que Recoleta, la comuna pericentral de Independencia está ubicada al norte de Santiago Centro, habiéndose formado en 1981 mediante la subdivisión de dicha comuna y las comunas de Conchalí y Renca. Su planificación urbana ha estado regida por los planes heredados de estas tres comunas, a los cuales se les han realizado modificaciones y añadido planes seccionales. La modificación más significativa en cuanto a impacto inmobiliario fue realizada en el año 2005 al sector comprendido por Av. Independencia, calle Olivos, Av. La Paz y calle Santos Dumont, que se aprecia en la Figura 6. El objetivo de modificar esta macromanzana de aproximadamente ocho hectáreas, anteriormente planificada como área verde, fue generar en un corto plazo las condiciones normativas favorables para la inversión inmobiliaria, considerando que la aprobación del nuevo PRC podría aplazarse demasiado tiempo, tal como ocurre en la generalidad de los casos estudiados.

45 Memoria Explicativa de la propuesta de modificación n°1 al Plan Regulador de Recoleta, 2006, p.7.

En consecuencia, antes de la planificación integral del territorio comunal, la municipalidad dispuso de una regulación focalizada que ha sido sumamente permisiva en términos de condiciones de edificación. Esta modificación cambió el uso de suelo destinado a área verde por un uso habitacional mixto que permite altura libre para edificación aislada. El carácter focalizado y permisivo de este ajuste regulatorio es reconocido en la Declaración de Impacto Ambiental de la modificación respectiva, emitida por la Asesoría Urbana en 2003:

[E]l cambio se refiere a la necesidad de que la Comuna disponga de normas flexibles acordes a las necesidades actuales, como asimismo permitir los proyectos de desarrollo que pudieran existir para un sector en crecimiento con una excelente accesibilidad y de privilegiada localización.⁴⁶

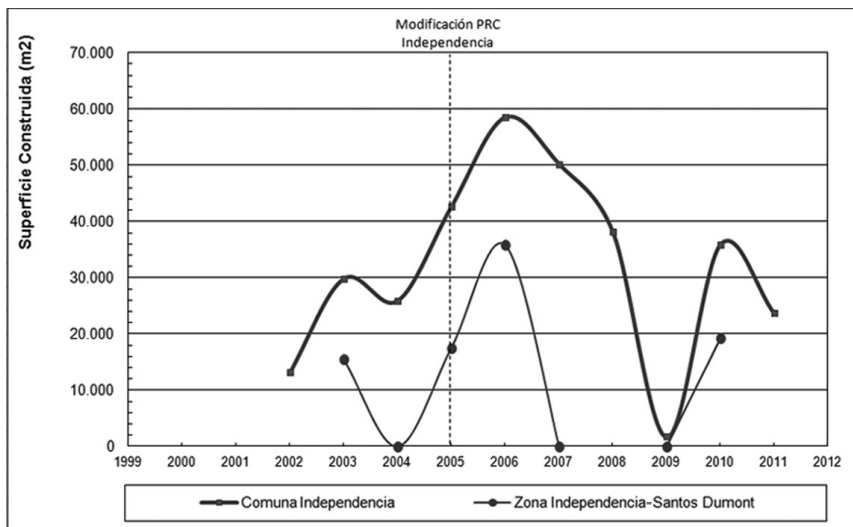
Tras la modificación aludida, se ha detonado la construcción de tres edificios de departamentos agrupados en el proyecto Portal Independencia, producido por la inmobiliaria Euro, empresa que ha destacado por su alta participación en el mercado inmobiliario de la comuna, especialmente en el eje Santos Dumont-Independencia, donde se concentran cinco edificios agrupados en tres proyectos inmobiliarios distintos de su propiedad (ver Figura 6). Solamente en la zona modificada en 2005, la producción inmobiliaria de esta empresa era cercana a los 23.882,17 m², lo que se aproxima a un

10% de la superficie total construida en la comuna desde la aplicación de la modificación en 2005 hasta 2011, y teniendo un 28% de participación en la producción de departamentos en todo el pericentro norte (comuna de Recoleta incluida). A esto se suma un proyecto adicional de menor tamaño actualmente en construcción, de la empresa “Su K-SA”. La modificación de 2005 ha flexibilizado drásticamente la normativa de la zona, eliminando la declaratoria anterior de área verde y reemplazándola por un aumento extremadamente agresivo al 100% de la ocupación permitida del suelo, junto con un incremento de cuatro a ocho pisos de fachada continua permitida, como basamento para bloques de edificación aislada de mayor altura.

Al momento de dimensionar el efecto de la modificación en la producción de departamentos a nivel comunal en Independencia, se pueden señalar tres puntos importantes: 1) se aprecia un aumento considerable de la producción de departamentos entre los años 2004-2006, lo cual no puede asociarse directamente a esta modificación sino, más bien, a otros proyectos localizados en áreas próximas o a lo largo del eje Av. Independencia; 2) la comuna presenta una disminución abrupta de su producción de departamentos en 2009, lo cual es un comportamiento generalizado para el resto de las comunas pericentrales que puede asociarse a los efectos de la crisis financiera global, iniciada

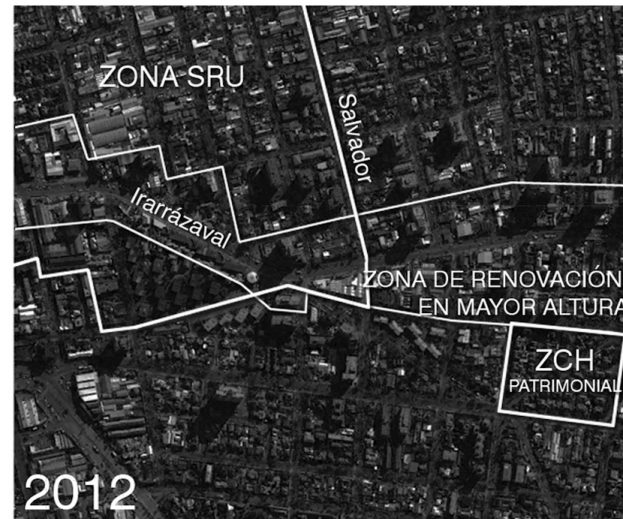
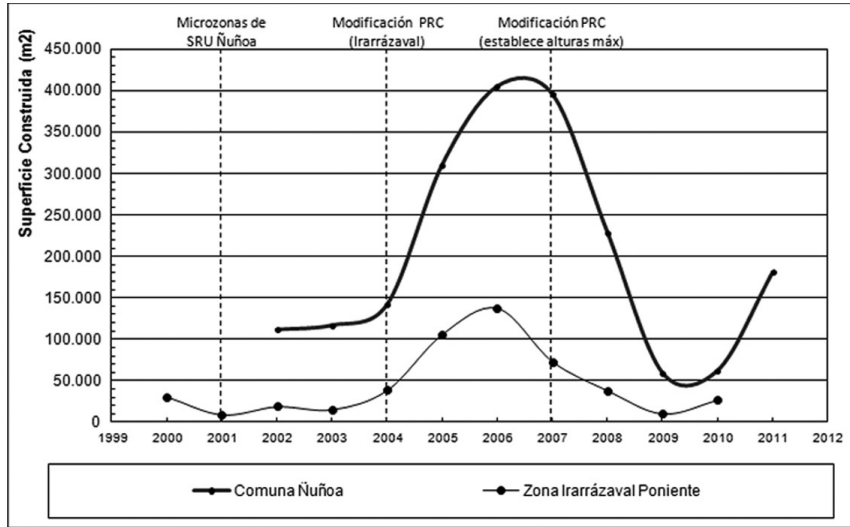
46 I. Municipalidad de Independencia, 2003.

FIGURA 6. GRÁFICO COMPARATIVO DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA PARA ZONA INDEPENDENCIA/SANTOS DUMONT Y COMUNA INDEPENDENCIA (2000-2011), AEROFOTOS DE ZONA EN 2002 Y 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Boletín de Mercado de Suelo Trivelli (2000-2011), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) e imagen satelital Google Earth.

FIGURA 7. GRÁFICO COMPARATIVO DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA PARA ZONA IRARRÁZAVAL PONIENTE Y COMUNA ÑUÑO A (2000-2011), AEROFOTOS DE ZONA EN 2002 Y 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Boletín de Mercado de Suelo Trivelli (2000-2011), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) e imagen satelital Google Earth.

en 2008, que disminuyó la demanda por departamentos y el número de superficie autorizada en toda la ciudad; 3) entre 2010-2011, Independencia repunta notablemente con una considerable producción, lo cual sí debe entenderse como efecto de la modificación descrita ya que se ejecuta en dicha manzana el proyecto Portal Independencia, con el gran volumen de producción antes descrito.

De acuerdo a lo analizado, la práctica de elevar decisivamente la constructibilidad del suelo en la comuna de Independencia ha tenido un carácter espacialmente focalizado, intentando promover la renovación urbana sin el diseño de un plan regulador integral para el territorio comunal, como es en el resto de los casos. La modificación de 2005 ha permitido un notable aumento de la superficie construida en el nodo de Av. Independencia-Santos Dumont, especialmente entre 2010-2011, lo que no contradice la aparición de proyectos a lo largo del eje Av. Independencia, el principal eje conector de la comuna, que generan un patrón espacial lineal en la comuna. En dicho período, con posterioridad a la baja de 2009, el reposicionamiento de la comuna de Independencia ha superado con creces la producción inmobiliaria de la comuna de Recoleta, permitiendo inferir un cierto remplazo o *trade-off* entre ambas comunas. Por su parte, fuentes especializadas en mercado inmobiliario⁴⁷ sostienen que el eje Av. Independencia está

generando una atracción de proyectos hacia la comuna de Conchalí, localizada aún más al norte, incorporando a ésta dentro del circuito competitivo de comunas del pericentro norte. Esto se debería, fundamentalmente, a la materialización de la Línea 3 del Metro y a la extensión de la Zona de Renovación Urbana hacia Conchalí, en 2004.

ÑUÑO A

En 1989, el municipio de Ñuñoa modifica su Plan Regulador Comunal (PRC) que databa de 1967, para dar lugar al plan vigente en la actualidad. Durante la operación del PRC de 1967, que desarrollaba los lineamientos del Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960⁴⁸, la comuna había consolidado su urbanización, definiendo su centralidad en torno a parte de la avenida Irarrázaval, en un modelo general de baja y media altura edificatoria. Si bien en la década de 1980 existían en la comuna ciertos casos de remodelaciones en mayor densidad, éstas estaban entrando en conflicto con las restricciones del instrumento vigente. El PRC de 1989 fue formulado entonces hacia la densificación en altura a través de ejes, y en altura media hacia el interior de las manzanas. No obstante a ello, y comparando la situación de la producción edificada en Ñuñoa respecto a las vecinas comunas de Santiago y Providencia durante los años noventa, la autoridad comunal concluyó que dicho

47 Portal Inmobiliario, 2012.

48 Pavez, 2006.

plan no había generado la renovación esperada, ni siquiera en la avenida de mayor importancia.

Durante la vigencia del instrumento de planificación vigente (13 años aprox.), el área [borde del eje Irarrázaval] no ha tenido el desarrollo esperado de acuerdo a las condiciones que le otorgó el PRC, presentando en la actualidad una situación evidente de falta de desarrollo, deterioro físico y espacial, con el consiguiente deterioro y despoblamiento.⁴⁹

En ese sentido, la estrategia adoptada por el municipio tuvo que ver con una regulación focalizada principalmente en dos acciones: la incorporación del subsidio de renovación urbana y el aumento de las condiciones máximas para construir en el borde de avenida Irarrázaval. La primera se plantea a través de tres microzonas de aplicación del SRU, buscando el desarrollo en sectores de la comuna deteriorados que obstaculizaban el avance general de la renovación urbana. Si bien en la comuna ya existía operación inmobiliaria, la producción de departamentos hasta entonces se enfocaba sólo a estratos altos por extensión de la dinámica de la vecina comuna de Providencia, que compone el “cono” de alta renta de Santiago, por lo que el PRC de Ñuñoa de 1989 y el SRU significaron un modo de atraer la inversión de capitales inmobiliarios a terrenos de menor valor, con la posibilidad de generar una oferta a segmentos de ingreso medio a través de departamentos más pequeños desde precios de 900 UF.

La segunda y más determinante acción corresponde a la modificación número 16 del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, realizada en 2004, la cual permitió en todo el borde de la avenida Irarrázaval la construcción de franjas en altura de siete pisos y, sobre estas franjas, edificación en tipología aislada, lo que ha posibilitado construcciones que incluso superan los 30 pisos. Así, la intensa producción inmobiliaria que se dio con esta acción tuvo expresión casi inmediata, como se muestra en la Figura 7. En 2006 se llegaron a edificar más de 550 mil metros cuadrados sólo en departamentos, equivalente a un 13% de todo lo construido en las 34 comunas del Gran Santiago, duplicando la producción comunal y triplicando en la zona de Irarrázaval poniente de 2005. Las cifras develan lo eficaz de la estrategia. Sin embargo, además de la normativa misma, el contexto también juega un rol fundamental, porque las comunas adyacentes de Providencia y Las Condes habían frenado en ese mismo periodo, por medio de sus instrumentos reguladores, la inversión inmobiliaria privada. Entonces la política municipal de Ñuñoa fue atraer esta inversión a la comuna. No obstante, dos diferencias con los casos comunales hasta aquí estudiados son: 1) la menor temporalidad del “boom” de la zona Irarrázaval Poniente, que dura sólo tres años, y 2) su menor incidencia en la producción residencial total comunal, como se aprecia en la Figura 7.

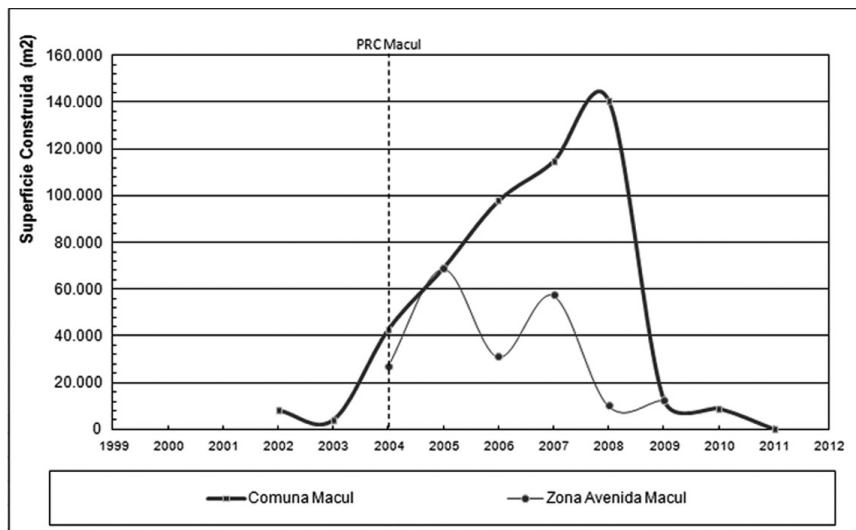
49 Memoria Explicativa de la modificación n°16 al Plan Regulador de Ñuñoa, 2002, p. 2.

FIGURA 8. A LA IZQUIERDA, VISTA INTERIOR DE LA ZONA TÍPICA SUBOFICIALES (1927, LUCIANO KULCZEWSKI). A LA DERECHA, IMAGEN SATELITAL DE LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN TORNO A LAS ZONAS PATRIMONIALES.



Fuente: elaboración propia.

FIGURA 9. GRÁFICO COMPARATIVO DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA PARA ZONA AV. MACUL Y COMUNA MACUL (2000-2011), AEROFOTOS DE ZONA EN 2002 Y 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Boletín de Mercado de Suelo Trivelli (2000-2011), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) e imagen satelital Google Earth.

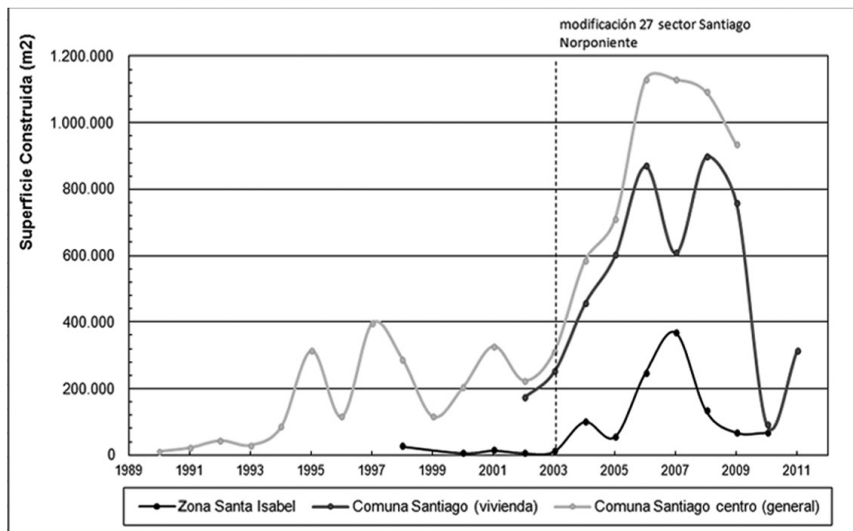
TABLA 1. CUADRO NORMATIVO PARA LAS ZONAS DEL EJE MACUL, DIFERENCIADO SEGÚN TAMAÑO PREDIAL.

| | ZM-1 Residencial | | | | ZM-2 Mixta comercial | | | | ZM-3 Centro Cívico | | | |
|--------------------------------------|------------------|-----------|-----------|------------|----------------------|----------|-----------|------------|--------------------|-----------|-----------|------------|
| Superficie predial (m ²) | 500-1000 | 1001-2000 | 2001-3000 | 3001 y más | 0-500 | 501-1000 | 1001-2000 | 2001 y más | 1000-2000 | 2001-3000 | 3001-4000 | 4001 y más |
| Altura (pisos) | 10 | 15 | 20 | 25 | 10 | 12 | 15 | 18 | 10 | 12 | 15 | 20 |
| Coef. de constructibilidad | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 2 | 2 | 2,5 | 3 | 2 | 2 | 2,5 | 3 |
| Ocupación de suelo | 0,65 | 0,6 | 0,55 | 0,5 | 0,6 | 0,55 | 0,5 | 0,45 | 0,6 | 0,55 | 0,5 | 0,45 |

La explotación intensa de suelo a través de la construcción en altura ha alterado de manera importante el patrón de baja y media altura de sectores ya consolidados de la comuna. Esto ha generado un fuerte rechazo ciudadano, especialmente de aquellos residentes cercanos a la avenida Irarrázaval. En ese sentido, el municipio debió lidiar con una importante presión de demanda ciudadana, lo cual finalmente derivó en otra modificación en 2007. Tal modificación estableció una altura máxima permitida de siete pisos para la zona donde se originó el rechazo, relocalizando la posibilidad de inversión rentable solamente hacia los bordes comunales oriente (aprovechando la nueva Línea 4 del Metro) y sur (donde actualmente persisten numerosos predios industriales en desuso y conjuntos residenciales de segmentos bajos), además de intensificar las posibilidades de densificación a lo largo de los ejes principales comunales.

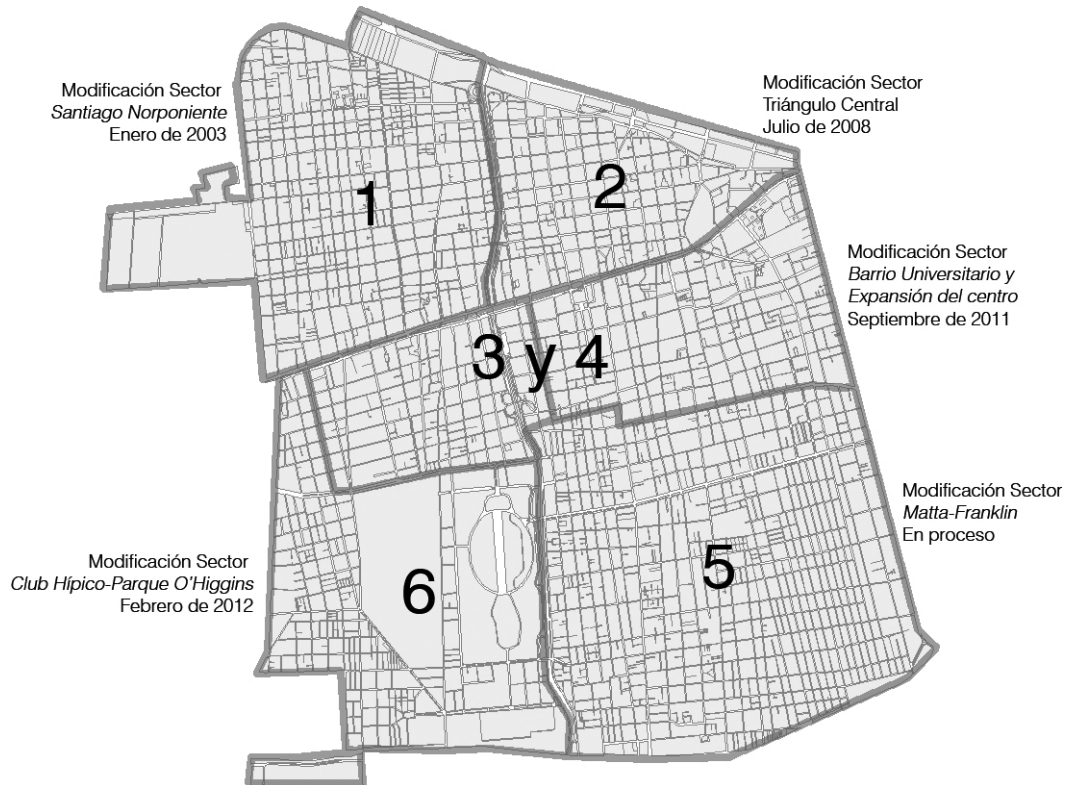
La modificación del PRC de Ñuñoa en 2007 generó una reducción importante de la producción inmobiliaria, sobre todo en la zona de Irarrázaval poniente, que en 2008 vuelve a niveles de producción inmobiliaria similares a los de 2003, como se observa en la Figura 7. Sin embargo, agrupaciones de vecinos han logrado establecer, adicionalmente, declaratorias de zona patrimonial, específicamente de “Zona Típica”, promoviendo ante el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) la valorización de diversos conjuntos residenciales en baja altura, y la prohibición de explotación inmobiliaria en altura al interior de estas zonas. No obstante, como se puede observar en la Figura 8, la conservación de ciertas zonas por condiciones patrimoniales genera como externalidad zonas de mayor valorización en sus bordes, asegurando vistas y condiciones de asolamiento para proyectos inmobiliarios que se emplazan en torno a dichas zonas, es decir, intensificando los efectos negativos que inciden igualmente en el barrio.

FIGURA 10. GRÁFICO COMPARATIVO DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA PARA ZONA SANTA ISABEL Y COMUNA SANTIAGO CENTRO (2000-2011), AEROFOTOS DE ZONA EN 2002 Y 2012.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Boletín de Mercado de Suelo Trivelli (2000-2011), Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS) e imagen satelital Google Earth.

FIGURA 11. DIVISIÓN COMUNAL PARA EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PRC DE SANTIAGO CON LAS FECHAS DE APROBACIÓN POR ETAPAS.



Fuente: elaboración propia en base a PRCS.

MACUL

La creación de la comuna de Macul, al igual que la de Recoleta e Independencia, es decretada en 1981, a partir de una subdivisión de la comuna de Ñuñoa, de la cual hereda las regulaciones de suelo del PRC de 1967. Sin embargo, al comenzar la década de 2000, la comuna de Macul comenzaba a experimentar procesos propios del pericentro más que de la periferia, con cierta actividad comercial importante, pero aún carente de centro propio. A partir de ello se replantea la regulación general del territorio, aprobándose en 2004 el PRC propio para la comuna, en el cual se refuerza la condición de renovación en tres zonas, dos focalizadas en torno a la extensión de las líneas 4 y 5 del Metro, y una al norte de la comuna, en torno a la avenida Macul, eje comunal central, y donde se reconoce la mayor presencia de edificaciones institucionales, comerciales, de servicios y de conjuntos habitacionales de seis pisos. De esta manera, la zonificación propuesta en 2004, además de proyectar un carácter de centro cívico mezclado con actividades comerciales e institucionales, superpone la posibilidad de insertar proyectos de residencia en altura en avenida Macul.

Desde una perspectiva general, es posible observar que la extensión casi inmediata de la renovación urbana hacia la comuna, especialmente de esta zona de avenida Macul, se debe a la presión ejercida desde el norte por las dinámicas operantes en la

vecina comuna de Ñuñoa. Macul replica la fórmula de densificación de Ñuñoa, a través de ejes principales, siguiendo la misma dirección hacia el sur-oriente, pero planteando condiciones normativas más atractivas para atraer de mejor manera la inversión. Si bien, según muestran los datos del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, los terrenos desarrollados en este sector de Macul son la mitad de más baratos que en Ñuñoa (10 UF/m² contra más de 20 UF en la zona de mayor renovación de Ñuñoa), la renovación de Macul no habría ocurrido sin una normativa tan específica. Y es que el municipio propone una estrategia normativa innovadora para incentivar el desarrollo de terrenos amplios, a través de una regulación diferenciada de límites de altura y constructibilidad máxima, que se incrementa según la superficie predial a desarrollar, como lo muestra la Tabla 1. Es decir, la estrategia de Macul consiste en entregar una más alta constructibilidad en la medida en que los paños de terrenos logrados por las inmobiliarias para sus desarrollos sean más extensos. Tal estrategia ha significado la reconversión de una buena parte de los terrenos industriales y residenciales de tamaño medio, lo que ha permitido generar desde 2004 una producción inmobiliaria de casi 300 mil metros cuadrados construidos, en edificios de hasta 25 pisos.

A pesar de todas estas ventajas, Macul presenta una particularidad que la distingue de las otras comunas del estudio. Contradictoriamente a las mejores condiciones comparativas en lo normativo y

de mercado de suelo, avenida Macul no constituye zona de renovación urbana o desarrollo prioritario definida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en lo que se refiere a la entrega de SRU, lo que ha significado una producción de departamentos similar a la de Ñuñoa, pero al menos 2 UF/m² por debajo en el precio unitario de venta, compensando esa situación para captar una demanda de menores ingresos pero socialmente aspiracional, y que no requiere de apoyo estatal para la adquisición de vivienda.

La Figura 9 muestra lo determinante que resulta ser la puesta en operación del PRC en 2004, ya que previo a ese año la producción era casi despreciable. Posterior a ello, es posible identificar que la inversión de capitales en la zona de avenida Macul es la primera concentración desarrollada a gran intensidad, sin embargo existen otras zonas en la comuna que se suman en 2006 y que generan una mayor producción, sobre todo para el año 2008, pero que luego decaen junto con la producción general de la comuna, debido a los efectos generales de la crisis global, ya mencionados.

SANTIAGO CENTRO

Como ya se ha planteado más arriba, la renovación urbana de esta comuna comienza a partir de estrategias adoptadas en la década de 1980. Si bien tanto Ñuñoa como las otras comunas estudiadas presentan lineamientos similares en sus planes de

finales de esta década, fue la estructuración del “Programa de Repoblamiento” de la municipalidad de Santiago la clave para materializar la renovación de la comuna, extendiendo la intervención pública más allá de la dimensión normativa. Así, mediante la gestión de terrenos, la organización de la demanda y el desarrollo de proyectos de la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), como también a través de la aplicación del Subsidio de Renovación Urbana, es que se focalizaron los esfuerzos en la zona Santiago norponiente, detonando una intensa aunque incipiente producción inmobiliaria privada en altura. Sin embargo, tras una década de rápida marcha del mercado, los efectos en la disminución de las cualidades espaciales de los barrios y la demolición de inmuebles de interés patrimonial a finales de la década de 1990, hicieron que el modelo de renovación urbana comenzara a ser visto como invasivo para esa zona, por lo que fueron necesarias algunas modificaciones para frenar la creciente producción inmobiliaria.

Es así como el municipio de Santiago Centro comienza el proceso de actualización del PRC. Se divide primeramente la comuna en seis sectores, como se muestra en la Figura 11. La primera actualización de 2003 contempló nuevas condiciones normativas para el sector 1 de Santiago Norponiente, estableciendo alturas límites en torno a los cuatro pisos. Con esto, la comuna experimentó un fenómeno de movilidad intracomunal del capital inmobiliario hacia zonas con condiciones aun

flexibles y favorables, surgiendo nuevas zonas espacialmente intensificadas de inversión inmobiliaria para proyectos en altura. Es el caso de la zona de avenida Santa Isabel, localizada en el sector 3, que pese a tener una normativa aun más flexible que la de Santiago norponiente, al año 2003 todavía presentaba una baja producción inmobiliaria. Esta situación cambió radicalmente posterior a dicha modificación. En la actualidad, es posible contabilizar allí más de 110 edificios residenciales de gran envergadura, que van de los 14 a los 31 pisos, construidos desde 2005 en adelante, como muestra la Figura 10.

Para el año 2007, Santa Isabel representa el 60% de la superficie residencial construida en la comuna, con una suma de producción cercana a los 370 mil metros cuadrados, comparable a la producción de toda la comuna de Ñuñoa para ese mismo año. El aumento en el volumen de producción que significó el arribo a esta zona implicó también la operación de otras inmobiliarias, provenientes de comunas del cono de alta renta, o especializadas en proyectos de segunda vivienda en zonas costeras. Santa Isabel se convirtió así en una zona de gran atractivo para los grandes capitales inmobiliarios, lo que queda constatado en el catastro que hemos realizado en 2011, que muestra que un 53% de los proyectos de esa zona pertenecen a la acción de tan sólo cuatro empresas desarrolladoras, Paz Froimovich, Euro, Absal y RVC, de las cuales sólo la primera generaba proyectos en la zona de Santiago

norponiente en la década anterior. En ese sentido, como el proceso de actualización del PRC ha resultado discontinuado (ajustes en el sector norponiente en 2003, triángulo central en 2008, barrio universitario y expansión del centro en 2011, ver Figura 11), esto ha sido aprovechado por estrategias empresariales privadas de distribución espacial de la renovación urbana, basada en la migración de capitales inmobiliarios hacia otras zonas de la comuna, en la medida en que la dialéctica de rigidización / flexibilización de las normas de suelo se va dando parceladamente. Si bien la evidencia no es enteramente determinante, esta parcelación de los ajustes de regulación bien podría corresponder a una estrategia municipal deliberada de promover una fluida movilización de capital inmobiliario al interior de su propio territorio.

Conclusiones

El presente artículo ha descrito y analizado sucintamente un conjunto de prácticas municipales de regulación de la renovación urbana que inciden directamente en la producción inmobiliaria residencial en seis comunas del pericentro del Gran Santiago. En los casos estudiados, se observa una fragmentación de la planificación urbana comunal, en tanto los instrumentos regulatorios son planteados y replanteados como meros rentabilizadores de suelo y espacio construible, de manera parcelada, a una escala espacial reducida (ejes,

manzanas o macro-manzanas), y con focalización sólo en aquellos terrenos que presentan mayor interés inmobiliario privado en el corto plazo.

Lo llamativo es que cada comuna plantea características propias. El acceso de Quinta Normal al mercado de renovación urbana pericentral es el más reciente y ha sido fuertemente apoyado por la gestión de una empresa inmobiliaria privada con participación mayoritaria estatal, que incide en la modificación de la constructibilidad de su suelo. En Recoleta, en cambio, la incidencia del PRC de 2005 es alta en determinar dónde y cuánto se produce, siguiendo las lógicas lineales de la inversión en infraestructura de Metro por parte del gobierno central. La comuna de Independencia, asimismo, “aprovecha” los ajustes de Recoleta, pero focaliza de manera más restringida, espacial y temporalmente, la liberalización de su suelo. En tanto, Ñuñoa modifica su PRC en una zona específica en 2004, y logra en sólo tres años un boom inmobiliario en altura sin precedentes en la metrópolis. A su vez Macul reconvierte su pasado industrial, logrando capturar un mercado residencial de segmento social aspiracional, a través de una normativa imaginativa que premia el reciclaje en grandes paños y atrae proyectos de alta envergadura. Finalmente, Santiago Centro genera un modelo de alta intensidad y movilidad del desarrollo inmobiliario, a través de ajustes de la constructibilidad de su suelo que se implementan de manera parcelada en el tiempo.

En general, la existencia del urbanismo pro-empresarial (UPE) en Santiago comporta cinco factores. El primero, que podría denominarse como “fragmentación espacial de la planificación urbana”, implica que la escala de planificación urbana se reduce, fragmentando el espacio en piezas urbanas de desarrollo inmobiliario focalizado. Esto se expresa en modificaciones puntuales y parciales en el tiempo de los instrumentos de planificación territorial, y en la primacía de grandes proyectos urbanos que se deciden antes de la instancia propiamente de planificación. Esto tiene que ver también con el desincentivo de la edificación en altura en las zonas de más intensificado desarrollo inmobiliario, generalmente ex post, es decir, cuando las zonas se consideran ya saturadas. Lo interesante es que las regulaciones municipales aparentemente proteccionistas en realidad redireccionan deliberadamente la producción inmobiliaria hacia nuevas zonas, conformando estrategias municipales de movilización del capital inmobiliario al exterior, y a veces al interior del espacio comunal.

El segundo factor son las alianzas público-privadas, que si bien en lo formal no necesariamente configuran un modelo tipo CORDESAN, sí impulsa a los gobiernos locales a establecer vínculos más directos y eficientes con el sector privado, conformando asociaciones público-privadas, corporaciones de derecho privado, etc. Esto no implica que los gobiernos locales acaten las decisiones tomadas en el sector privado, sino más bien que se

establecen muchas veces instancias institucionales o tácitas, para la toma de decisiones conjuntas o al menos convergentes con el sector privado.

En tercer lugar, existe lo que podríamos denominar como economía política del lugar. La planificación y la gestión de proyectos urbanos están abocadas a potenciar el desarrollo económico (fuertemente vinculado al sector inmobiliario), mediante la promoción de lugares específicos del territorio comunal. Esta producción político-económica del lugar está sustentada, al menos en lo discursivo, en la posterior redistribución de los beneficios sociales al resto de la población. En el caso de Ñuñoa, se sabe que las cuantiosas ganancias capturadas por el municipio efectivamente son distribuidas a programas sociales. Sin embargo, las pérdidas por efectos ambientales, históricos o económicos, asociadas a la sobre-explotación del suelo, son internalizadas mayormente por los residentes.

Un cuarto factor es la absorción local de riesgos. Los gobiernos locales especulan con los beneficios que se obtendrán de las operaciones inmobiliarias en su territorio. Como el gobierno central pierde visibilidad política en el proceso de desarrollo urbano y el capital inmobiliario permanece por un breve lapso en el territorio, es frecuente que los riesgos políticos a mayor plazo sean asumidos por la autoridad local, como se visualiza por ejemplo en Ñuñoa con la movilización vecinal y la declaratoria de zona típica.

En quinto y último lugar, los casos estudiados demuestran que el actual re-desarrollo intensificado en altura en el pericentro metropolitano responde a lógicas de competencia entre comunas, más que de coordinación racional, por la atracción de recursos financieros y su anclaje al espacio. Tales lógicas no responden a visualizaciones comprensivas y totales del espacio metropolitano (lo que de ser así podría constituir un marco de desarrollo inmobiliario más equilibrado en el espacio y tiempo), sino todo lo contrario. En Chile no existe una escala de planificación metropolitana de los procesos de recambio inmobiliario al interior de la metrópolis, con autoridad y competencias sobre aspectos tales como uso y constructibilidad del suelo, densidades urbanas y zonas de excepción.

Más que un sofisticado esquema de urbanismo pro-empresarial, lo que pareciera guiar la lógica maximizadora de ganancia del mercado inmobiliario en altura dominante en Santiago de Chile es la carencia de coordinación a nivel metropolitano, y un quizá excesivo afán por parte de los municipios de imitar lógicas de eficiencia empresarial. Todos estos procesos y prácticas a escala comunal se insertan en la lógica de funcionamiento del estado subsidiario y habilitador de nichos de mercado, así como de prácticas públicas que responden a racionalidades estratégicas privadas, comúnmente denominado como neoliberalismo urbano.

Bibliografía

- ARRIAGADA, Camilo.** Consideraciones a la hora de reformular la renovación urbana. [En línea]. *Portal Inmobiliario*. Mayo 2011. [Fecha de consulta: 30 de julio de 2012]. Disponible en: http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?noticiaid=16576&utm_id=11082011.
- ARRIAGADA, Camilo; MORENO, Juan y CARTIER, Enrique.** Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana: estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago, Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2007.
- CORTÍNEZ, José Manuel y ARRIAGADA, Camilo.** Garantías en vivienda y habitabilidad. En: MORENO, L. y ROSENBLUTH, M., eds. *Umbrales sociales para Chile: hacia una futura política social*. Santiago, Fundación Superación de la Pobreza. 2010. p. 87-126.
- FLORIDA, Richard.** The economic geography of talent. [En línea]. *Annals of the Association of American Geographers*. 92(4): 743-755, 2002. ISSN 1467-8306. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/1467-8306.00314>.
- FLORIDA, Richard; MELLANDER, Charlotta y STOLARICK, Kevin.** Inside the black box of regional development-human capital, the creative class and tolerance. [En línea]. *Journal of economic geography*. 8(5): 615-649, 2008. ISSN 1468-2710. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1093/jeg/lbn023>.
- GRAHAM, Stephen y MARVIN, Simon.** *Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. London, New York, Routledge. 2001. ISBN 10-0415189659.
- GRIFFITHS, Ron.** Making sameness: place marketing and the new urban entrepreneurialism. En: OATLEY, Nick, ed. *Cities, economic competition, and urban policy*. London, Paul Chapman Publishing. 1998. p. 41-57. ISBN 1853963259.
- HACKWORTH, Jason.** *The neoliberal city: governance, ideology, and development in American Urbanism*. Cornell, Cornell University Press. 2007. ISBN 10-0801473039.
- HARVEY, David.** *A brief history of neoliberalism*. New York, Oxford University Press. 2005. ISBN 978-0199283279.
- HARVEY, David.** From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*. 71(1): 3-17, 1989. ISSN 1468-0467.
- HERZER, Hilda, ed.** *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Espacio Editorial. 2008.
- LEITNER, Helga.** Cities in pursuit of economic growth: The local state as entrepreneur. [En línea]. *Political Geography Quarterly*. 9(2): 146-170, 1990. Disponible en: [http://dx.doi.org/10.1016/0260-9827\(90\)90016-4](http://dx.doi.org/10.1016/0260-9827(90)90016-4).

- LEITNER, Helga; PECK, Jamie y SHEPPARD, Eric, eds.** Contesting neoliberalism: urban frontiers. New York, The Guildford Press. 2007. ISBN 978-1593853204.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto.** Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. [En línea]. *Scripta Nova*. 12(270), agosto 2008. ISSN 1138-9788. [Fecha de consulta: 30 de julio de 2012]. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto.** Real estate market, urban policy and entrepreneurial ideology in the 'gentrification by ground rent dispossession' of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*. 9(1): 145-173, 2010. ISSN 1545-2476.
- LUNGO, Mario y SMOLKA, Martim.** Land value and large urban projects: The Latin American experience. *Land Lines*. 17(1): 3-6, 2005.
- MACLEOD, Gordon.** From urban entrepreneurialism to a "revanchist city"? on the spatial injustices of glasgow's renaissance. [En línea]. *Antipode*. 34(3): 602-624, 2002. ISSN 1467-8330. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/1467-8330.00256>.
- MARTÍNEZ CARAZO, Piedad.** El método de estudio de caso. Estrategia metodológica de la investigación científica. [En línea]. *Pensamiento y Gestión*. (20): 165-193, mayo 2006. ISSN 1657-6276. [Fecha de consulta: 30 de julio de 2012] Disponible en: http://ciruelo.uninorte.edu.co/pdf/pensamiento_gestion/20/5_El_metodo_de_estudio_de_caso.pdf.
- MATTOS, Carlos de.** Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. [En línea]. *Nueva Sociedad*. (212): 82-96, 2007. ISSN 0251-3552. Disponible en: http://www.nuso.org/upload/articulos/3481_1.pdf.
- MATTOS, Carlos de.** Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En: GERAIGES DE LEMOS, Amalia; ARROYO, Mónica y SILVEIRA, María Laura, eds. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. Sao Paulo, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. 2006. p. 41-73.
- MATTOS, Carlos de.** Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? [En línea]. *EURE*. 28(85): 5-10, diciembre 2002. ISSN 0250-7161. [Fecha de consulta: 30 de julio de 2012]. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>.
- MATTOS, Carlos de.** Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento. [En línea]. *EURE*. 36(108): 167-179, agosto 2010. ISSN 0250-7161. [Fecha de consulta: 30 de Julio de 2012]. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612010000200010>.
- MINISTERIO de Vivienda y Urbanismo.** Ordenanza general de urbanismo y construcciones. Santiago, MINVU. 2007.
- MITCHELL, Clare.** Entrepreneurialism, commodification and creative destruction: a model of

post-modern community development. [En línea]. *Journal of Rural Studies*. 14(3): 273-286, 1998. ISSN 0743-0167. Disponible en: [http://dx.doi.org/10.1016/S0743-0167\(98\)00013-8](http://dx.doi.org/10.1016/S0743-0167(98)00013-8).

MONTECINOS, Egon. Descentralización y democracia en Chile: análisis sobre la participación ciudadana en el presupuesto participativo y el plan de desarrollo comunal. [En línea]. *Revista de Ciencia Política*. 26(2): 191-208, 2008. ISSN 0718-090X. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-090X2006000200011>.

MORANDÉ, Felipe y PETERMANN, Alexandra. Flexibilidad en la administración del suelo urbano, clave para el desarrollo inmobiliario. [En línea]. *Cámara Chilena de la Construcción*. 2004. [Fecha de consulta: 30 de Julio de 2012] Disponible en: http://www.pndu.cl/images/3/32/Flexibilidad_en_la_adm_del_suelo_urbano_-_Morand%C3%A9-Petermann.pdf.

PAVEZ, María Isabel. Vialidad y transporte en la metrópoli de Santiago 1950-1979: Concepto y estrategia de ordenación del territorio en el marco de la planificación urbana y regional por el Estado de Chile. Madrid, Universidad Politécnica de Madrid. 2006. Tesis doctorado en arquitectura y urbanismo Universidad Politécnica de Madrid.

PECK, Jamie y TICKELL, Adam. Neoliberalizing space. [En línea]. *Antipode*. 34(3): 380-404, 2002. ISSN 1467-8330. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/1467-8330.00247>.

PECK, Jamie. Struggling with the creative class. [En línea]. *International Journal of Urban and Regional Research*. 29(4): 740-770, 2005. ISSN 1468-2427. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2005.00620.x>.

PORTAL Inmobiliario. El interesante desarrollo inmobiliario de Independencia [En línea]. *Portalinmobiliario.com*. Marzo de 2012. [Fecha de consulta: 30 de Julio de 2012]. Disponible en: <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=18005>.

RODRÍGUEZ, Jorge. Paradojas y contrapuntos de dinámica demográfica metropolitana: algunas respuestas basadas en la explotación intensiva de microdatos censales. En: MATTOS, Carlos de e HIDALGO, Rodrigo, eds. Santiago de Chile: movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. Santiago, Instituto de Geografía, Universidad Católica de Chile. 2007. p. 19-52. ISBN 9789561409439.

ROJAS, Eduardo. Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Washington DC, BID. 2004. ISBN 9781931003711.

SHIN, Jang-Sup. Global challenges and local responses: the East Asian experience. London, Routledge. 2007. ISBN 9780415383998.

SMOLKA, Martim y AMBORSKI, David. Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. [En línea]. *EURE*. 29(88): 55-77, 2003. ISSN 0250-7161. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>.

- TRIVELLI, Pablo.** La propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS 100 requiere una justificación más sólida. [En línea]. *EURE*. 37(111): 179-184, mayo 2011. ISSN 0250-7161. [Fecha de consulta: 30 de Julio de 2012]. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000200009>.
- WACQUANT, Loic.** Relocating gentrification: the working class, science and the state in recent urban research. [En línea]. *International Journal of Urban and Regional Research*. 32(1): 198-205, 2008. ISSN 1468-2427. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00774.x>.
- WARD, Kevin.** Entrepreneurial urbanism, state restructuring and civilizing 'New' East Manchester. [En línea]. *Area*. 35(2): 116-128, 2003. ISSN 1475-4762. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/1475-4762.00246>.
- WEBER, Rachel.** Extracting value from the city: neo-liberalism and urban redevelopment. [En línea]. *Antipode*. 34(3): 519-540, 2002. ISSN 1467-8330. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1111/1467-8330.00253>.
- YIN, Robert.** Case study research: design and methods. 4th ed. London, Sage. 2009.
- ZUKIN, Sharon.** David Harvey on Cities. En: CASTREE, N. y GREGORY, D., eds. David Harvey: a critical reader. Oxford, UK, Blackwell Publishing. 2006. p. 102-120. ISBN 9780631235101.
- ZUNINO, Hugo.** Power relations in urban decision-making: neo-liberalism, 'techno-politicians' and authoritarian redevelopment in Santiago, Chile. [En línea]. *Urban Studies*. 43(10): 1825-1846, 2006. ISSN 1360-063X. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/00420980600838184>.