ISSN 2341- 2755

WORKING PAPER SERIES

CONTESTED_CITIES

PLANIFICACIÓN URBANA Y GESTIÓN EMPRESARIAL DEL CRECIMIENTO DE SANTIAGO

Los casos de la renovación urbana del Centro Histórico de Santiago y el mega-proyecto Piedra Roja de Colina

Ignacio Arce Abarca

WPCC-170002

MAYO 2017

contested cities

PLANIFICACIÓN URBANA Y GESTIÓN EMPRESARIAL DEL CRECIMIENTO DE SANTIAGO

Los casos de la renovación urbana del Centro Histórico de Santiago y el mega-proyecto Piedra Roja de Colina

Ignacio Arce Abarca
Universidad de Chile
iarceabarca@gmail.com

ABSTRACT

Desde el enfoque de la economía política urbana se estudian dos estrategias de desarrollo inmobiliario en contextos territoriales distintos dentro del sistema metropolitano de Santiago, como un modo de analizar y contrastar diferentes expresiones y escalas de empresarialismo urbano. Se otorga énfasis a las acciones tomadas sobre la planificación urbana para tratar ambos casos como un modo de describir detalladamente aquellos cambios normativos y la creación de marcos institucionales que permiten la apertura de nichos de mercado a escala metropolitana. Se plantea que los casos poseen rasgos y matices distintivos de acuerdo a su contexto territorial, pero también que existen elementos comunes subyacentes a la naturaleza propia del empresarialismo urbano. Su examen permite entender los procesos de densificación y expansión urbana como dos caras de una misma moneda que representa el urbanismo neoliberal contemporáneo.

PALABRAS CLAVE: empresarialismo urbano, planificación urbana, centro y periferia

1. INTRODUCCIÓN

El presente artículo tiene por finalidad el estudio conjunto de dos estrategias de desarrollo urbano aplicadas en el centro y en la periferia del Santiago Metropolitano. Se considera la renovación urbana que ha afectado al sector poniente del Centro Histórico de la comuna de Santiago y la suburbanización mediante el mega-proyecto inmobiliario Piedra Roja en la comuna de Colina, como dos tendencias principales de crecimiento que han afectado a la morfología metropolitana de Santiago durante las últimas tres décadas (De Mattos, Fuentes & Link, 2014). A su vez, y de modo particular, representan procesos ilustrativos e innovadores, tanto en la creación de nuevos marcos institucionales para la activación excepcional del mercado inmobiliario, como en la cristalización de nuevas formas de cooperación entre el sector público y el sector privado, circunscritas al esquema del empresarialismo urbano (Harvey, 1989).

La tesis del empresarialismo urbano propone que el Estado cumple un rol de facilitador y coordinador de las estrategias de localización de las empresas inmobiliarias, en virtud de la paulatina privatización de la gestión urbana acorde a la reestructuración neoliberal de su aparato institucional (Theodore, Peck & Brenner, 2009). Para el caso chileno, se considera como base los aportes centrados en la renovación urbana de López, Gasic y Meza (2012; 2014) a través de lo que llaman "Urbanismo Pro-Empresarial". En el mismo sentido, cobran importancia las contribuciones de Heinrichs, Nuissl & Rodríguez (2009), atendiendo al rol de las políticas públicas y la toma de decisiones sobre la dirección, ritmo e intensidad del crecimiento de Santiago más allá del límite urbano de Santiago.

La bibliografía académica que trata algunas de estas tendencias de crecimiento tiene una perspectiva contextual, específica o general de sus causas y consecuencias, aun cuando se ha dado énfasis a las alianzas estratégicas entre el sector público y el sector privado como mecanismo de articulación principal que se cristaliza en esquemas de crecimiento inmobiliario ya sea en el centro (Contreras, 2008; 2010; 2011; Insulza, 2012; López et al., 2012; 2014; López, 2013) o en la periferia (Sabatini, 2000; Poduje y Yañez, 2000; Peterman, 2006; Hidalgo et al, 2008; Heinrischs et al., 2009). La idea de un dilema entre ambos procesos generó importantes debates que intentaron posicionar influyentemente uno por sobre el otro, pero aquella discusión no era más que una falsa disyuntiva (De Mattos & Fuentes, 2013). Considerando el tratamiento a los marcos normativos hechos por Vicuña (2013), las tendencias de crecimiento urbano en el Santiago Metropolitano dan cuenta que ambos procesos poseen una profunda relación, coexisten y son complementarios entre sí (De Mattos et al., 2014).

A través de esta complementariedad, el artículo sitúa como foco el rol que cumple la planificación urbana en la aplicación de estrategias de desarrollo urbano conocidas por involucrar la cooperación entre el sector público y el privado como modo de privatizar la gestión urbana a escala metropolitana. El interés por estudiar en conjunto ambos casos radica en encontrar una interpretación más amplia a las transformaciones urbanas conducidas por el sector privado y promovidas por el Estado en el Santiago Metropolitano, estudiando y contrastando la diferente trayectoria que debe atravesar el proceso de toma de decisiones en la evolución de la normativa urbana, pero que sin embargo encuentra consecuencias similares. Los principales resultados constatan cómo el manejo y control de los marcos normativos en ambos casos de estudio siguen una orientación pro-mercado, utilizando diferentes mecanismos de regulación del suelo a diferentes escalas temporales y espaciales, ya sea desplazando la actividad inmobiliaria dentro del territorio comunal o creando un nuevo nicho de mercado. En este mismo sentido, el contraste entre la racionalidad subyacente en la planificación urbana del centro y la periferia advierte sobre

sus principales diferencias y similitudes adscritas a un mismo esquema de empresarialismo urbano que se manifiesta a escala metropolitana.

La decadencia y renovación urbana del Centro Histórico de Santiago

Durante la segunda mitad del siglo XX la comuna de Santiago experimentó importantes transformaciones demográficas y en su entorno construido, acorde al proceso de despoblamiento de espacios centrales experimentado por las ciudades occidentales del mundo (López, 2013). Así, desde la década de 1950, la comuna de Santiago fue progresivamente despoblándose. Si en 1960 la comuna albergaba 402 mil habitantes, tal como muestra la Tabla 1, para el Censo de 1982 la cifra se había reducido a 226 mil. Un escenario así implicaba para el gobierno local sortear numerosas dificultades políticas y económicas con infraestructura urbana en mal estado y espacios poco seguros, que no incentivaban la demanda residencial. Por lo tanto, la acción directa del municipio y del gobierno regional para revertir tal situación era justificada como una forma de recuperar el rol residencial y de entrega de servicios de la comuna.

Tabla 1. Evolución demográfica de la comuna de Santiago

Población de la comuna de Santiago						
Año	1960	1970	1982	1992	2002	2012 (proyección)
Habitantes	402.000	298.877	226.330	230.977	200.792	308.027

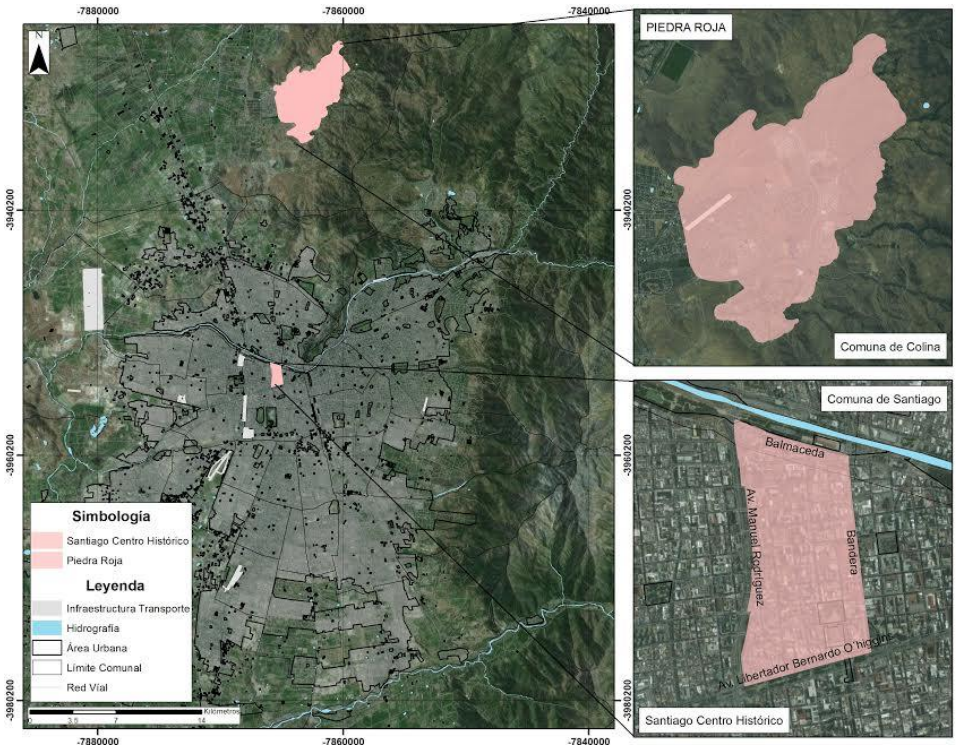
Fuente: INE, 1960-2002, 2012 (proyección).

Las causas que originaron la idea de crear una estrategia de desarrollo urbano hace referencia al terremoto que afectó al centro del país en 1985, lo que evidenció el real estado de deterioro del entorno construido suscitando la intervención por parte del gobierno local. Esto incentivó la creación de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN) cuyo directorio está compuesto por funcionarios municipales, agrupaciones vecinales y el sector privado (desde empresas inmobiliarias hasta gremios como la Cámara Chilena de la Construcción), como una forma de concretar el vínculo entre el sector público y el sector privado, e implicando la privatización de la gestión urbana en Santiago.

Los mecanismos que articulan a la estrategia de renovación urbana han sido estudiados ampliamente por Contreras (2010; 2011) y López et al. (2012; 2014) y envuelve principalmente tres elementos claves. Primero, las Zonas de Renovación Urbana (ZRU) creadas en 1987, delimitadas por cada gobierno local en zonas de deterioro con potencial de renovación. Segundo, el Plan de Repoblamiento lanzado en 1991, gestionado inicialmente por el municipio de Santiago y traspasado a la CORDESAN, debido a que el gobierno local no podía jurídicamente establecer un negocio con privados. Esto derivó en facilitar información de mercado hacia las empresas inmobiliarias interesadas en invertir en Santiago, donde resaltan la creación de una bolsa de demanda constituida por población interesada en residir en inmuebles de renovación y un banco de terrenos conformado para incentivar la inversión inmobiliaria. Y tercero, el Subsidio de Renovación Urbana (SRU) aplicado en las ZRU, que implicó una cooperación estratégica entre el gobierno local y el gobierno central para incentivar el mercado inmobiliario en el centro y apoyar económicamente a familias interesadas en repoblarlo. Las Zonas de Renovación Urbana adquieren una relevancia mucho mayor cuando estos dos últimos elementos comienzan a funcionar. De este modo, una coordinación entre la gestión urbana regional y local cuenta con una institucionalidad dirigida a incentivar el mercado inmobiliario central.

Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC, 2013), la tasa de crecimiento anual del parque habitacional en Santiago entre 1992 y 2002 fue de un 1,81%, lo que refleja el incipiente y lento proceso de renovación urbana que se desarrolló durante la década de 1990. Sin embargo, en el periodo inter-censal entre 2002 y 2012, la tasa de crecimiento anual se elevó a un 5,06%, la segunda más alta de la Región Metropolitana, superada solo por la comuna de Lampa (5,78%). El área de estudio considerada en este artículo corresponde al sector poniente del Centro Histórico de la comuna de Santiago. Su elección se basa en la profunda transformación urbana que ha afectado a esta zona producto de la masiva edificación en altura, considerándolo como un espacio estratégico con una importante cantidad de inmuebles deteriorados y con un alto grado de centralidad. El área de estudio se encuentra definida por el límite comunal hacia el norte (Río Mapocho), la Autopista Central por el poniente, la Alameda por el sur, y la calle Bandera por el oriente, según muestra la Figura 1.

Figura 1. Localización de los casos de estudio



Fuente: elaboración propia (2015).

1.2. La urbanización de la periferia y el origen del mega-proyecto Piedra Roja en Colina

La liberalización del mercado del suelo en 1979 mediante el Decreto Ley N° 420 transformó al marco normativo que regulaba al Santiago Metropolitano desde la década de 1960 y entregó a la planificación urbana un enfoque neoliberal. Se eliminó así el límite urbano impuesto en el Plan Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS), equivalente a 100.000 ha, cuando la mancha urbana de Santiago cubría cerca de 40.000 ha. Además, se suprimió una serie de impuestos y regulaciones que afectaban al mercado, tales como impuestos a la tenencia de sitios eriazos e impuesto a la compra-venta de propiedades (Peterman, 2006). Esta política de liberalización descansa en tres principios básicos: (1) el suelo urbano no es un recurso escaso; (2) los mercados son los mejores asignadores de tierra entre los distintos usos y; (3) el uso del suelo debe regirse por disposiciones flexibles, definidas por los requerimientos del mercado (Sabatini, 2000).

En la medida que fue provocando serios cuestionamientos los supuestos de la política, principalmente sobre las consideraciones del recurso suelo, como un bien efectivamente escaso en la medida en que no es reproducible, el DL N° 420 se deroga en 1985 y se crea en 1994 el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) estableciendo un límite urbano. Sin embargo, el PRMS encontraría su primera modificación solo tres años después.

De este modo, el origen de Piedra Roja encuentra sus causas formales en lo establecido en la Memoria Explicativa de la modificación al PRMS en 1997, donde se plantea a un Santiago "virtualmente urbanizado" como condición inminente producto de las tendencias de crecimiento urbano. Ante ello, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI-MINVU) resuelve dirigir el crecimiento de la ciudad hacia áreas despobladas en la periferia, mientras se aprovecha la oportunidad para regularizar la proliferación de las llamadas "parcelas de agrado" en la Provincia de Chacabuco. Se generan así conflictos políticos entre el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ante visiones contrapuestas respecto a la protección de suelos agrícolas. Esto en conjunto da origen al "modelo de planificación por condiciones" que crea un vínculo legal entre el sector público y el privado, donde estos últimos se harían cargo del proceso de urbanización y de sus externalidades. Los mecanismos de gestión relevantes que estructuran la aplicación de la estrategia de expansión urbana apuntan a dos materias específicas. Primero, se crean las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC) en 1997, que crea nuevas áreas de desarrollo urbano en la medida de que exista la capacidad de hacerse cargo del conjunto de obras de infraestructura urbana básica que comúnmente es tarea de Estado, por parte de las empresas inmobiliarias. Dichas empresas desarrollarán sus proyectos, así como también sus externalidades, los cuales son sintetizados en un Estudio de Impacto Urbano (EIU) que fija las condiciones que el SEREMI-MINVU y luego el gobierno local le propone al sector privado para levantar sus proyectos, considerando aspectos económicos, viales, sociales y ambientales. Y segundo, se da paso a la concesión de autopistas urbanas desde el Ministerio de Obras Públicas (MOP), lo que permite el fortalecimiento de las relaciones entre el sector público y privado para materializar las obras de conectividad, con ejemplos como el Acceso Nororiente y la Avenida Paseo Pie Andino.

En este contexto, la comuna de Colina ha experimentado un acelerado crecimiento demográfico desde la década de 1980, pasando de tener 28.716 habitantes según el Censo de 1982 a 76.426 de acuerdo al conteo del 2002 (INE, 1982; 2002). La Tabla 2 sintetiza este crecimiento.

Tabla 2. Evolución demográfica en Colina

Población de la comuna de Colina				
Año	1982	1992	2002	2012 (proyección)
Habitantes	28.716	52.796	76.426	113.340

Fuente: INE, 1982-2002, 2012 (proyección).

Se estima que el impacto de los mega-proyectos inmobiliarios mediante la planificación por condiciones generaría un aumento de aproximadamente 130.000 habitantes en la comuna, superando a la población que reside en el centro urbano tradicional (I. M. de Colina, 2010). Las ZODUC se traducen en mega-proyectos inmobiliarios tipo condominios cerrados. Piedra Roja es el más importante en extensión geográfica y horizonte de desarrollo, constatando la existencia de una gestión urbana regional que crea una institucionalidad dirigida a estimular el mercado inmobiliario periférico. Asimismo, ante este modo de crecimiento urbano comienza a emerger

una conflictividad social en torno al acceso y gestión del agua, en una geografía que comienza a verse afectada por el avance de la sequía a escala nacional (Lukas & Fragkou, 2014).

2. ELEMENTOS CONCEPTUALES: NEOLIBERALISMO Y EMPRESARIALISMO URBANO

Los elementos conceptuales que orienta el artículo se basan en relacionar cómo los fundamentos de la ideología neoliberal generaron un cambio en las funciones sociales del Estado. Asimismo, se plantea dilucidar cómo este retraimiento se tradujo en la adopción de un nuevo enfoque en la gestión urbana comúnmente conocida como "gobernanza", para entender en qué medida la tesis del empresarialismo urbano es adecuada para explicar fenómenos urbanos contemporáneos en el contexto chileno y resaltar sus particularidades locales.

La base del neoliberalismo propone que el mecanismo óptimo para el desarrollo socioeconómico es mediante la desregulación estatal y la apertura de los mercados, los que se encuentran envueltos en la disciplina de la competencia como motor de progreso, en vez de una lógica redistributiva, como es en el modelo de Estado keynesiano (Theodore et al. 2009). La ideología neoliberal descansa sobre una visión utópica de la supremacía del mercado, visión que se fundamenta en una concepción idealizada del individualismo empresarial y competitivo. No obstante, su instauración posee inevitables diferencias entre la abstracción teórica con la que fue ideada y sus efectos reales, pues son innumerables los contextos políticos y económicos donde es implementando. Tanto la idea original como los efectos reales han dejado un legado de marcos institucionales que definen la inserción contextual del neoliberalismo a través del camino por el cual la restructuración debe transitar para desregular alguna atención del Estado. De esta forma, toma cuerpo y se concretiza dependiendo de la trayectoria de un escenario institucional con características específicas y en escenarios políticos-económicos que co-evolucionan. Por lo tanto, el proceso de neoliberalización sirve como catalizador y expresión de procesos de destrucción creativa de aquellos marcos institucionales sujetos a transformación, lo que permite hablar, entre distintos contextos, de diferentes formas de neoliberalismos, o de un neoliberalismo realmente existente (Theodore et al. 2009)

Estos programas de restructuración política precipitaron la configuración de un espacio mundial de acumulación donde los centros urbanos compiten entre sí por atraer inversión que les permita crecer a una tasa compuesta, y así estabilizar sus economías. La ciudad en este contexto sirve como motor de crecimiento económico y a la vez es un escenario donde confluyen diferentes necesidades, intereses y recursos de los distintos actores que participan en su producción, ya sea el Estado, el sector económico empresarial y la sociedad civil. Esto deriva en la conformación de un nuevo escenario para la acción social basado en la forma actual de gestión urbana denominada comúnmente como "gobernanza" (De Mattos, 2004).

En términos generales, el concepto de gobernanza hace referencia a una modalidad distinta de coordinación de las acciones sociales individuales de los diversos actores que participan en el complejo proceso de producción y gestión de espacios urbanos, donde la acción social es entendida como "procesos de coordinación de actores, de grupos sociales y de instituciones, para lograr objetivos propios y discutidos y definidos colectivamente en ámbitos fragmentados" (Le Gales, 1997: 38, en De Mattos, 2004: 19). A esta perspectiva habría que añadir el hecho que en torno a la incorporación de diversos actores en la toma de decisiones públicas, en un marco de relaciones de poder, cobra especial relevancia la actividad del sector empresarial en este escenario interurbano competitivo. Así, la introducción de asociaciones público-privadas es fundamental para la provisión de funciones anteriormente desarrolladas por el Estado (Barton, 2008), donde

los gobiernos locales parecen adoptar un rol de facilitador y coordinador de las estrategias de localización de estrategias de corte empresarial (Harvey, 1989).

La tesis del empresarialismo urbano propone que este escenario de competitividad, que funciona como una "fuerza coercitiva externa", obliga a los gobiernos locales a ajustarse a crecientes niveles de incertidumbre económica a través de políticas dirigidas al corto plazo. Se dedican entonces a atraer flujos de capital nacional y transnacional, y así invertirlo en el medio construido, desarrollando estrategias de autopromoción que hacen lo posible para crear un buen clima empresarial y maximizar el atractivo local como cebo para el desarrollo capitalista. Este incluso puede obligar a reproducir de manera casi serial ciertos patrones de desarrollo urbano, como parques científicos, patrones comunes de suburbanización, reinversión en espacios deteriorados centrales, centros mundiales de comercio, enormes centros comerciales, entre otros desarrollos similares (Ibíd.). El empresarialismo urbano ha sido observado desde la década de 1980 en los países capitalistas avanzados, y a medida que el proceso de globalización se hacía más penetrante, gobiernos latinoamericanos comenzaron a mostrar el mismo comportamiento desde la década de 1990, y más notoriamente en la década del 2000, como en Argentina (Cuenya & Corral, 2011) o Chile (López et al. 2012).

De acuerdo a Harvey (1989) el empresarialismo urbano descansa fundamentalmente sobre tres afirmaciones amplias que son aplicables en términos generales a contextos urbanos neoliberales contemporáneos: (1) la necesidad de contar con alianzas entre el sector público y el privado, (2) el diseño y aplicación de estrategias especulativas y (3), el desarrollo de la economía política del lugar, en desmedro de un desarrollo territorial integral.

En primer lugar, el empresarialismo urbano tiene como elemento central "*la idea de «alianza público-privada», en la que la promoción local se integra con el uso de los poderes gubernamentales locales para intentar atraer fuentes de financiación externas, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo*" (Harvey, 1989: 373). En este sentido, la función del Estado es reducida a un facilitador de los intereses estratégicos del desarrollo capitalista. En segundo lugar, "*la actividad de esas alianza entre sector público y sector privado es empresarial porque su ejecución y su diseño son especulativos*" (Ibíd.: 374), donde el Estado asume los riesgos de esa especulación mientras que los empresarios obtienen los beneficios. En tercer lugar, el empresarialismo urbano está dirigido al desarrollo económico del lugar, no del territorio. El desarrollo del territorio se entiende como "*un tipo de proyecto económico diseñado principalmente para mejorar las condiciones de vida y de trabajo dentro de una jurisdicción determinada*" (Ibíd.: 374). De este modo, los aportes hacia el espacio urbano generan beneficios indirectos hacia los habitantes y sus alcances pueden ser menores o mayores en la jurisdicción en que se ubican.

Para el correcto funcionamiento de estas tres afirmaciones que envuelven al empresarialismo urbano, es menester prestar atención a los marcos normativos que regulan el desarrollo urbano, que se encuentran fuertemente restructurados para abrirlos al libre mercado, siendo instrumentos claves que vinculan institucionalidad pública local con intereses empresariales asociados a capitales nacionales y transnacionales. En este sentido, el análisis del empresarialismo urbano para los casos de estudio se efectúa en el presente artículo a través de: (1) la identificación de asociaciones entre el sector público y el sector privado, (2) la existencia de estrategias innovadoras que estimulan la concentración localizada de capital inmobiliario basadas en esta asociación y, (3) el reconocimiento de modificaciones a los instrumentos normativos que atraen la actividad inmobiliaria mediante la zonificación del suelo.

3. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La investigación aborda una metodología basada en el estudio de casos, ya que permite un estudio empírico que se enfoca intensamente en un fenómeno actual, considerando el contexto en el cual se realiza. Es decir, se entiende al área de estudio como un sistema acotado por los límites que precisa el objeto de interés, el que a su vez se enmarca en las circunstancias globales en donde se produce, y al mismo tiempo permite explorar las diferencias y similitudes dentro y entre los casos (Yin, 1994). Se privilegia esta perspectiva porque es apropiada a una escala reducida en un marco limitado de tiempo y espacio, y además es una forma de profundizar en un proceso de investigación a partir de unos primeros datos analizados.

Los casos seleccionados corresponden al diseño y aplicación de estrategias de desarrollo urbano en dos áreas específicas: la renovación urbana en altura en el sector poniente del Centro Histórico de la comuna de Santiago; y el modelo de planificación por condiciones que ha dado origen al mega-proyecto inmobiliario Piedra Roja en la comuna de Colina. Esta selección se basa en las siguientes consideraciones:

Primero, los dos casos presentan diferencias y semejanzas observables a través de los antecedentes anteriormente mostrados:

a) Diferencias. Las estrategias de desarrollo urbano son aplicadas en contextos geográficos distintos. En Santiago es en el centro y en Colina en el radio satelital extra-urbano. La escala de diseño y aplicación es diferente: la renovación urbana de Santiago se circunscribe a una estrategia de desarrollo urbano pericentral pero movilizada localmente, mientras que la planificación por condiciones corresponde a una estrategia de creación de asentamientos humanos a escala regional. Esta diferencia en la escala implica a su vez que sean utilizados diferentes instrumentos de planificación y de gestión urbana. En la comuna de Santiago fue necesario el manejo del Plan Regulador Comunal (PRC), la delimitación de una ZRU, la implementación del Programa de Repoblamiento y del SRU, mientras que en Colina se requirió la modificación al PRMS, la implementación de las ZODUC y el Sistema de Concesiones de Autopistas Urbanas.

b) Semejanzas. Ambas estrategias se encuentran implementadas en un mismo sistema urbano metropolitano con auge en la década de 1990. Ambos casos son el resultado de la conformación de alianzas entre el sector público y el privado por medio de la creación de una nueva institucionalidad de gestión urbana. En la comuna de Santiago esta cooperación está concentrada en la CORDESAN, mientras que en Colina se cristaliza mediante la aplicación del modelo ZODUC y el Sistema de Concesiones de Autopistas Urbanas. Y en los dos esta cooperación significó la privatización de la gestión urbana.

Segundo, los dos casos de estudio pueden ser analizados desde la perspectiva del empresarialismo urbano en función de sus tres principales características planteadas por Harvey (1989), ya que son entendidos como el resultado de la aplicación de estrategias pioneras, inéditas e innovadoras en la gestión urbana nacional:

a) La creación de la CORDESAN en 1987 marca un hito en la institucionalidad urbana chilena, al ser la primera entidad privada encargada de la gestión urbana de una comuna, permitiendo acercar al sector empresarial a la toma de decisiones sobre el crecimiento urbano local. Dentro de ella se gestó el Programa de Repoblamiento, método que contó

con herramientas de gestión innovadoras para estimular tácticamente el mercado inmobiliario.

b) El diseño y aplicación del modelo ZODUC en 1997 que ha permitido el desarrollo de Piedra Roja inaugura la genealogía de la planificación por condiciones en la normativa urbana chilena. Es una forma de otorgar la responsabilidad de sub-urbanizar el sector norte del Santiago Metropolitano a empresas privadas por medio de mega-proyectos inmobiliarios mediante incentivos normativos, método de gestión inédito en el marco normativo urbano de aquel entonces.

El análisis efectuado sobre los instrumentos de planificación territorial relevantes para la densificación urbana de la comuna de Santiago enfocados en su Centro Histórico, ha considerado la revisión de: (1) la Ordenanza y Planos del PRC de Santiago de 1989; (2) la Ordenanza y Planos del PRC de Santiago de 1996; y (3) la Memoria Explicativa, Planos y Ordenanza de la modificación N°32 al PRC del 2008 correspondiente al "Sector 2 Centro Histórico". Los resultados se basan en la interpretación de los textos identificando objetivos, diagnósticos y propuestas relacionadas con la planificación urbana y sus consecuencias en el desarrollo inmobiliario. Asimismo, para analizar las transformaciones a la planificación urbana aplicada en la comuna de Colina, la investigación ha revisado los siguientes materiales: (1) Planos y Memoria Explicativa del PRMS de 1994, (2) Planos, Memoria Explicativa y Ordenanza del PRMS de 1997, (3) Memoria Explicativa de la actualización N°71 al PRMS del 2007, y (4) Planos, Memoria Explicativa y Ordenanza del PRC de Colina del año 2010.

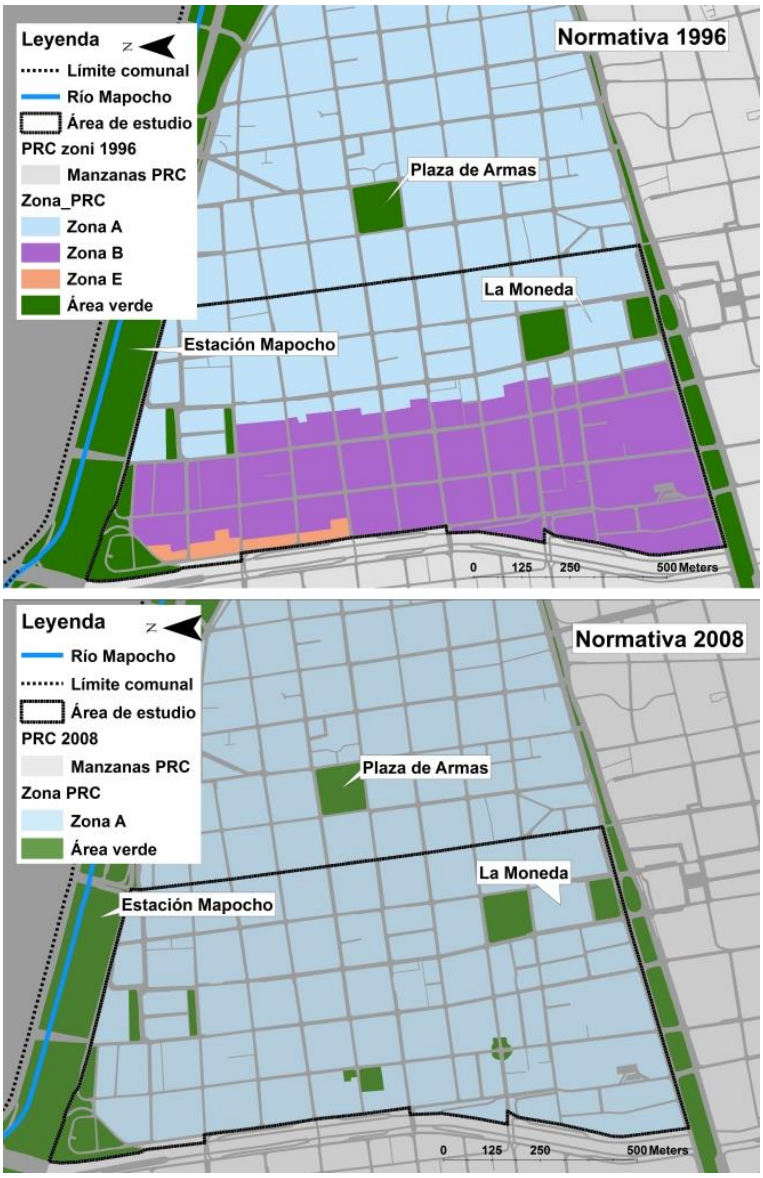
4. CAMBIOS A LA PLANIFICACIÓN URBANA CON EFECTOS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SANTIAGO

La planificación urbana local tiene su más reciente genealogía a través de la aprobación del PRC de 1989, que reemplazó el marco normativo anterior que provenía de la época del urbanista Karl Brunner durante la primera mitad del siglo XX. Se generó así un instrumento que pretendía ser simple en cuanto a la zonificación y que buscaba reconocer el escenario actual de la comuna, donde existían usos de suelo contradictorios o no reconocidos, como zonas de comercio o bodegaje, que sin embargo aparecía en los planos oficiales como residencial, situación que necesitaba ser regularizada reconociendo el uso mixto. En esta línea, se establece una zonificación basada en ocho sectores, de los cuales tres (Zonas A, B y C) permiten un uso de suelo mixto con condiciones normativas flexibles que en su conjunto abarcan a más del 60% de la comuna, y que tienen como característica en común la posibilidad de construir en altura en sistema de agrupamiento pareado, continuo o aislado, manteniendo siempre un porcentaje máximo de ocupación del suelo superior al 80%. El Artículo N° 15 de su Ordenanza regula las disposiciones del PRC que afecta a la posibilidad de construir en altura, norma el uso de rasantes y distanciamientos, donde en términos generales se determina que la altura máxima de las edificaciones estará limitada solamente por la aplicación de rasantes que se refiere el Artículo N° 479 de la OGUC. Es decir, la aplicación de rasantes de 60°, altura que podrán ser excedida sin límites establecidos en cada zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones que se señalan en las normas de excepción contenidas en el Artículo N°15.1 y no correspondan a sectores de conservación histórica.

La zonificación propuesta, junto a las normas de excepción relativas al Artículo 15.1 de la Ordenanza, son relevantes para el desarrollo inmobiliario en altura dado que gran parte del Centro Histórico de Santiago se encuentra normado por la Zona A, como muestra la Figura 2, prestando además condiciones especiales que les permiten flexibilizar las restricciones a la altura

máxima establecida (que incluso no posee límites), y que en la práctica potencia la superficie útil construible para un proyecto inmobiliario.

Figura 2. Cambios a la zonificación normativa del PRC entre los años 1996 y 2008



Fuente: Elaboración propia en base a información de I. M. de Santiago (2015).

En 1996 se decreta el PRC vigente actualmente derogando el anterior de 1989 y todos los seccionales realizados hasta la fecha. De la zonificación propuesta, cuatro de ellas (Zonas A, B, C y D) permiten el desarrollo inmobiliario en altura, aunque las alturas máximas en la Zona B son limitadas al poniente de la Autopista Central, fijada en 20 metros para todo sistema de agrupamiento. Durante el año 2003 se decreta la modificación integral del PRC enfocada específicamente al "Sector 1 de Santiago Poniente". La relevancia de esta modificación más proteccionista, al establecer normativas más restrictivas en barrios como Yungay y Brasil, que eran estratégicamente atractivos para la actividad de renovación urbana, fue el desplazamiento de la actividad inmobiliaria, dado que se redujo notoriamente la intensidad del mercado, dirigiéndola a sectores con normas más flexibles, como el eje Santa Isabel (ver López et al. 2012).

En el año 2008 se modifica el "Sector 2 Centro Histórico". La idea principal que impulsa esta modificación se basa en la necesidad de incentivar la revitalización de un centro fundacional con un patrimonio histórico severamente deteriorado y de proponer lineamientos estratégicos que ayuden a potenciar sus principales ventajas urbanas, dado su importante grado de centralidad, según indica la imagen objetivo propuesta en la Memoria Explicativa. De esta forma, la Zona A es extendida hasta la Autopista Central, suprimiendo las Zonas B y E anteriormente presentes, como se observa en la Figura 2. Al mismo tiempo, las características de la Zona A cambian; se considera un coeficiente de constructibilidad que a pesar de ser alto permite fijar un volumen máximo de superficie construible, el sistema de agrupamiento es determinado únicamente como continuo para promover una armonía morfológica entre las edificaciones hasta la altura máxima, y se fija un porcentaje mínimo de áreas libres para proyectos residenciales, como muestra la tabla 3. Todo esto es acompañado por la eliminación del artículo 15.1 de la Ordenanza Local, que establecía la posibilidad de superar las alturas máximas si la construcción cumplía con ciertas condiciones, resolviendo el problema de alturas ilimitadas en el sector y regulando la edificación en altura con densidades máximas esperadas.

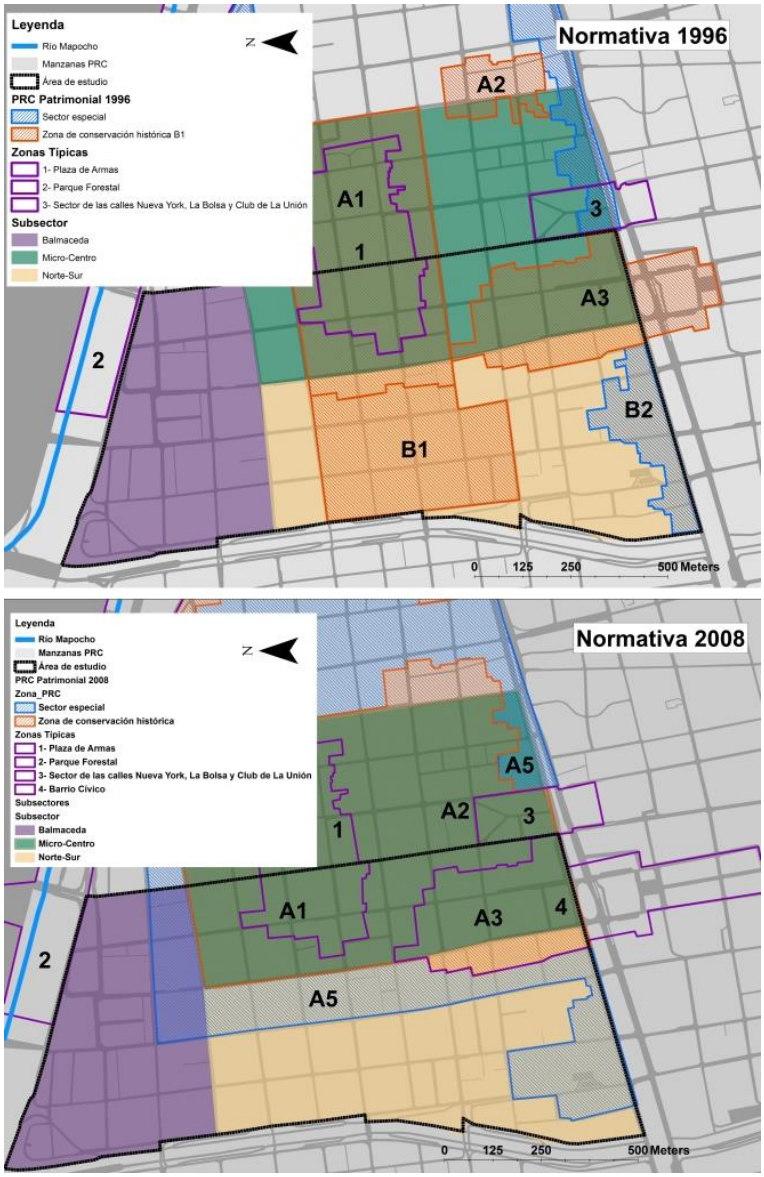
Tabla 3. Evolución de la zonificación del suelo según el PRC

	1989-2008			2008
Zona	**A**	**B**	**E**	**A**
Uso de suelo	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto
Superficie predial mínima	500 m²	500 m²	300 m²	500 m²
Frente predial mínimo	18 m	18 m	12 m	N/A
Porcentaje máximo de ocupación del suelo para vivienda	100%	100%	70%	70%
Sistema de agrupamiento	A-P-C	A-P-C	A-P-C	C
Altura máxima permitida	40,5 m (Art. N°479)	20 m P-C (A según Art. N°479)	14 m (Art. N°479)	40,5 m
Altura mínima	9 m	N/A	N/A	8 m
Coeficiente de constructibilidad máximo para vivienda	N/A	N/A	N/A	0,81
Porcentaje mínimo de área libre uso residencial	30%	N/A	N/A	30%
Sistema de agrupamiento: A = Aislado; P = Pareado; C = Continuo				

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanzas Locales I. M. de Santiago (2008).

Por medio de esta modificación se pretende resolver condiciones de constructibilidad ambiguas y contradictorias entre sí, homogeneizando el sector en una única zonificación para liberar de restricciones normativas a espacios asociados a zonas de conservación histórica a través del eje oriente de la Autopista Central, entre los subsectores Balmaceda y Norte-Sur, específicamente la sub-zona B1, como muestra la Figura 3.

Figura 3. Evolución de la normativa patrimonial dispuesta en el PRC entre 1996 y 2008



Fuente: elaboración propia en base a PRC de Santiago (2015)

Esta zona presentaba un alto grado de deterioro y sitios eriazos, y era ideal para la renovación urbana, ya que entrega la posibilidad de construir en altura, como una forma de potenciar la localización de proyectos residenciales en espacios centrales muy bien conectados y dotados de servicios. De este modo, el Centro Histórico de Santiago recibe abiertamente el desplazamiento de la actividad inmobiliaria que se venía generando en el poniente de la comuna durante la década de 1990.

5. INNOVACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN URBANA-REGIONAL Y EL SURGIMIENTO DE LAS ZODUC EN LA COMUNA DE COLINA

Como se ha comentado, las condiciones que posibilitaron la creación del mega-proyecto inmobiliario Piedra Roja remite a la primera modificación del PRMS en el año 1997, tres años después de su aprobación. El denominado "Plan Chacabuco", incorpora a su injerencia a las comunas de Colina, Lampa y Til-Til. Los planteamientos más generales de esta modificación, detallados en su Memoria Explicativa, se basan en la noción de considerar que dados los niveles alcanzados por las relaciones entre las comunas de la Provincia de Chacabuco con el sistema urbano metropolitano, éstas se encontraban prácticamente incorporadas en un sistema único. De esta manera, dirigir el crecimiento urbano hacia Colina, Lampa y Til-Til fue una forma de fortalecer estas relaciones y armonizar el desarrollo metropolitano mediante la dotación de un marco normativo legal. Su elección se basa también en la necesidad de normar la proliferación de loteos en zonas rurales con altas aptitudes agrícolas al margen de la planificación urbana local, utilizando los resquicios legales del Decreto Ley N° 3.516 y las llamadas "parcelas de agrado", que constituían un importante foco de crecimiento en las comunas, principalmente en Colina.

Los objetivos específicos de la Estrategia de Desarrollo Urbano Regional establecen que la forma por la cual se extenderá el límite urbano en las tres comunas es mediante la asignación de zonas urbanas en las que se estimulará el crecimiento demográfico de acuerdo a las tendencias históricas, acompañado de un progresivo aumento en la infraestructura necesaria para el surgimiento de nuevos asentamientos humanos.

Tabla 4. Características de zonificación y usos de suelo de las ZODUC

Usos de suelo	Residencia, equipamiento, actividades productivas y de almacenamiento, infraestructura y transporte.
Densidad	10 hab/ha como condición base. Aumento condicionado: Mínimo 70 hab/ha, máximo 100 hab/ha.
Condiciones de subdivisión y edificación	Coef. de constructibilidad máximo: 0,15 para vivienda y 0,30 para otros usos. Como condición base. Aumento condicionado: coef. de construcibilidad máximo 1,2 para todo uso. Rige Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Condiciones especiales	Para proyectos con densidad mayor a 10 hab/ha: - Terreno mínimo 300 ha. - Estudio de Impacto Urbano, que incluye estudios de: riesgos, transporte, equipamiento, zonificación y Factibilidad sanitaria. - Estudio de Impacto Ambiental. - Porción del terreno (5%) para densidad de 300 a 500 hab/ha. - Porción del terreno (5%) para actividades productivas.

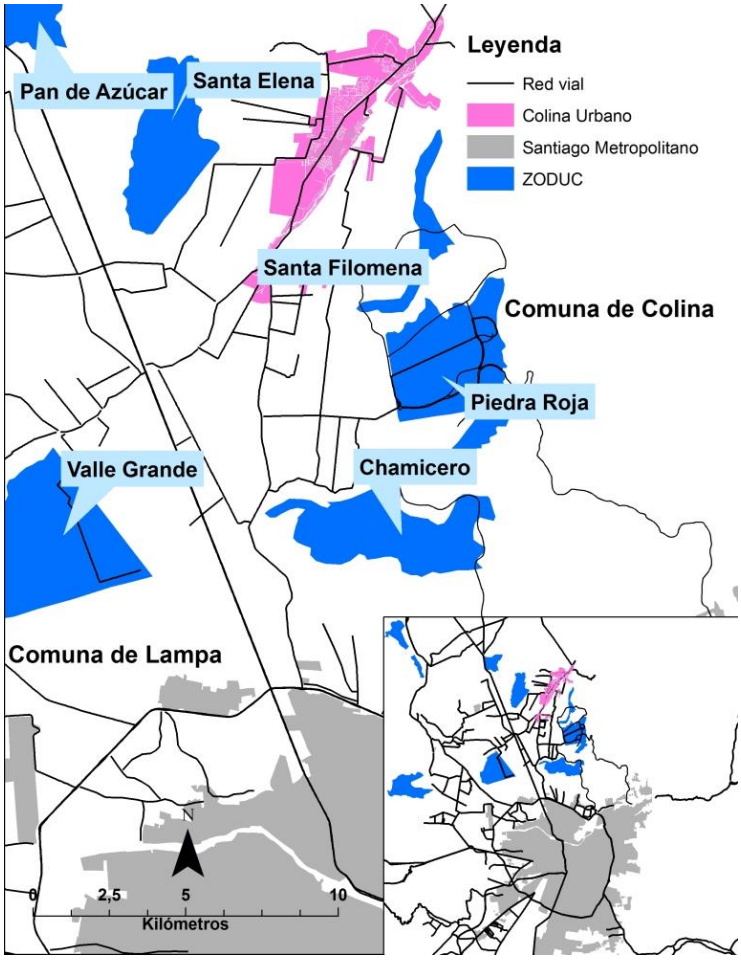
Fuente: Elaboración propia en base a PRC de Colina, 2010 (2015).

La zonificación y el uso de suelo planteado en el PRMS establecen que las áreas urbanas y/o urbanizables están constituidas por las Áreas Urbanas Consolidadas, Áreas Urbanizables con Desarrollo Prioritario (AUDP) y las Zonas con Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC). Las

ZODUC, serían localizadas en espacios bien diferenciados de los centros urbanos consolidados para evitar la conurbación con las áreas normadas por el PRMS, necesariamente en terrenos de baja aptitud agrícola para desincentivar en ellos el uso residencial. Al estar alejadas de los centros urbanos ya existentes, el PRMS propone que su emplazamiento sea de baja densidad y constructibilidad, a no ser que el propietario esté dispuesto a cumplir ciertas condiciones que posibiliten un uso de mayor intensidad, siendo la característica principal de esta estrategia, como muestra la Tabla 4.

En la comuna de Colina fueron planificadas cinco ZODUCs: Santa Filomena, Santa Elena, Chicureo, Chamicero y Pan de Azúcar, según muestra la Figura 4. Dentro de la ZODUC Chicureo, se encuentra el proyecto inmobiliario Piedra Roja.

Figura 4. ZODUCs planificadas en Colina

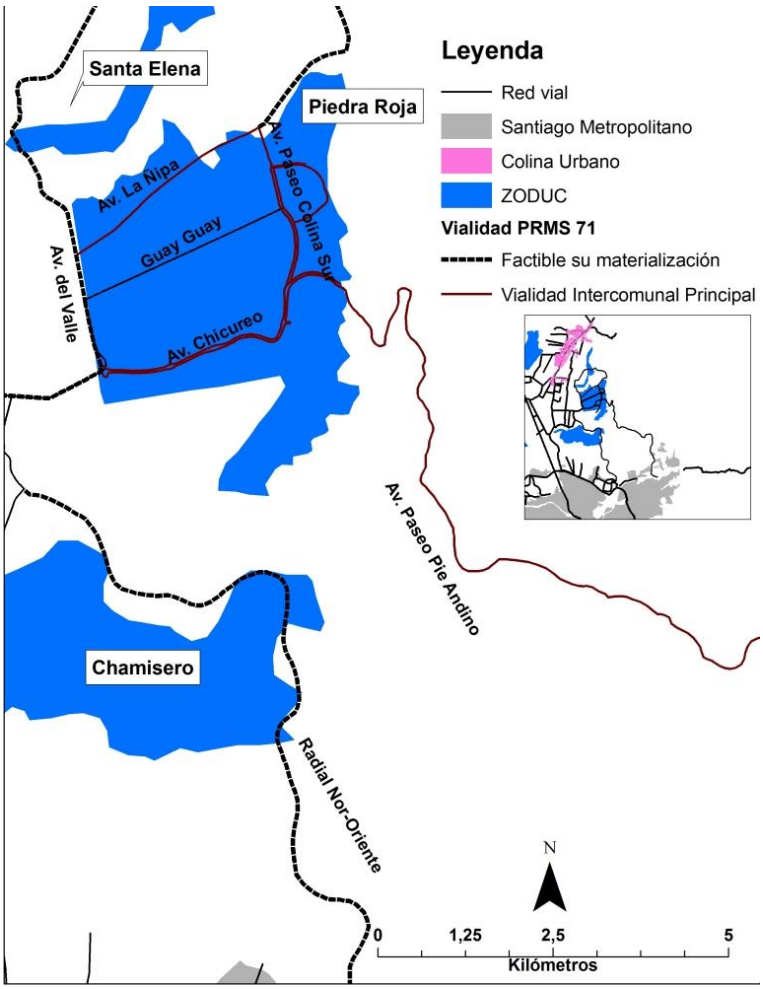


Fuente: Elaboración propia en base a información del PRMS de 1997 (2015).

El municipio de Colina, ante a las necesidades surgidas por evaluaciones al sistema de transporte provincial y comunal, que detectaron conflictos generados por los trazados viales metropolitanos y algunas características de algunos ejes viales que debían ser corregidas para su óptima utilización, solicita una nueva modificación al PRMS. Dentro de los cambios relevantes asociados a Chicureo, las acciones sobre la Avenida del Valle, ubicada dentro de Piedra Roja con proyección hacia el norte en dirección a la ZODUC Santa Filomena, se basan en la disminución de la faja vial en su tramo sur, comprendido entre las calles Santa Filomena y La Ñipa. Así, se

busca no afectar a un conjunto de proyectos y desarrollos inmobiliarios consolidados sobre el territorio del actual trazado, mientras que en su extremo norte se conectaría con la Avenida Pie Andino para posibilitar su realización. La modificación de categoría vial a "Intercomunal Principal" para la calle Santa Filomena se basa en su potencial para generar una conexión alternativa entre el Paseo Pie Andino con la Carretera General San Martín. Asimismo, los cambios en Avenida Paseo Colina Sur, La Ñipa y Avenida Chicureo, todas dentro de Piedra Roja, se basan en asegurar el ancho de faja vial de 60 metros en la dimensión prestablecida en el PRMS, y así evitar posteriores modificaciones a través de instrumentos a escala comunal. Estas vías se pueden apreciar en la Figura 5.

Figura 5. Cambios a la trama vial generados por el PRMS 71 con influencia en el área de estudio



Fuente: *Elaboración propia en base a información al PRMS del 2007 (2015).*

Esta modificación al PRMS resulta relevante para el desarrollo ZODUC en Colina, pues, como se ha mencionado, es determinante que cada proyecto cuente con la conectividad necesaria que permita su inserción en el sistema urbano regional, reflejado principalmente en las posibilidades de flujo que ofrece el Paseo Pie Andino al conectar Colina con La Dehesa y la Autopista Radal Nororiente a Vitacura. Además, esta modificación agregó 645 hectáreas de expansión urbana

entre el centro de Colina y el sector de Santa Filomena y 110 hectáreas vinculadas al desarrollo condicionado en los distintos proyectos planificados.

El PRC de Colina fue aprobado en enero del 2010 en un proceso de confección que duró cerca de 10 años. El propósito general del PRC de Colina es mantener las voluntades y directrices establecidas por el PRMS, y con ello generar una planificación local que oriente el desarrollo de sus centros poblados. En este sentido, la Memoria Explicativa del Plan plantea como objetivo general dirigir el desarrollo urbano en función de las expectativas que el Gobierno regional ha puesto sobre la Provincia de Chacabuco desde 1997 como receptor de la expansión urbana metropolitana.

6. CONTRASTES EN EL MANEJO DE LA PLANIFICACIÓN ENTRE RENOVACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

Como se ha observado, la evolución de la planificación urbana transita por procesos diferentes estimulados por causas disímiles y con efectos territoriales entre el centro y la periferia. En este sentido, se utilizan diferentes mecanismos de gestión del suelo con propósitos y resultados apropiados al contexto geográfico. Una mirada panorámica podría ser ilustrativa. En el Centro Histórico de Santiago, lo que se busca es revitalizar antiguos espacios urbanos dotados de acceso y conectividad con un elevado nivel de deterioro incentivando la producción inmobiliaria en altura, y al mismo tiempo se intenta convivir con el necesario y costoso mantenimiento del patrimonio urbano histórico. Respecto a esta materia, el PRC de Santiago Centro contiene mecanismos de gestión territorial específicos para la edificación de renovación urbana por medio de una zonificación que orienta la regulación del suelo con mecanismos como los siguientes. Primero, la fijación de altura mínima y máxima de edificación si la norma lo expresa claramente. En caso de no ser así se utiliza la disposición de rasantes para regular alturas máximas (o según el Art. N°479 de la OGUC). Segundo, el coeficiente de ocupación del suelo (hasta un 100%) que establece el máximo de superficie posible de construir en el primer piso de una edificación. Tercero, el coeficiente de constructibilidad (hasta 0,8) que fija la superficie máxima posible de construir en el terreno. Cuarto, la superficie predial mínima que un proyecto de edificación debe concebir para su realización (que va de 500 a 2.500 m² dependiendo de la zona). A todo esto se suma las regulación del patrimonio urbano a través de zonas de conservación histórica y zonas típicas, que proponen mantener una cierta armonía en la tipología de la edificación y así hacer que coexista patrimonio y renovación urbana.

Por otro lado, el PRMS de 1997 buscó el desarrollo de nuevos asentamientos humanos fuera del límite urbano en medios anteriormente rurales, intentando en la medida de lo posible, establecer disposiciones para mitigar las externalidades sociales y ambientales del crecimiento urbano periférico, el que sería desarrollado por empresas privadas. Respecto a ello, los principales mecanismos de gestión territorial que se tradujeron en el origen de Piedra Roja dispuestos por el PRMS son los siguientes. Primero, el cambio de uso de suelo de rural a urbano con una densidad poblacional mínima (10 habitantes por hectárea como condición base) y un coeficiente de constructibilidad determinado (0,15 como condición base), ambos elementos sujetos a aumento si se cumplen las condiciones especiales que disponen las ZODUC. Estas condiciones son las siguientes: i) una superficie predial mínima de 300 hectáreas, que promueva el desarrollo de proyectos inmobiliarios en un área que posibilite autonomía, ii) un Estudio de Impacto Urbano que incluye estudios de riesgos, transporte, equipamiento, zonificación y factibilidad sanitaria, iii) un Estudio de Impacto Ambiental y iv) destinar una porción de terreno equivalente al 5% para densidades de 300 a 500 hab/há, lo que en conjunto permite aumentar la densidad del resto del

predio sujeto a desarrollo hasta un máximo de 100 hab/há y elevar el coeficiente de constructibilidad máximo a 1,2.

Considerando las cualidades de los mecanismos de gestión en los marcos regulatorios de ambos casos estudiados por sí mismos, se puede decir que son la expresión de una racionalidad en la planificación urbana que busca aprovechar las condiciones que el espacio geográfico permite. Es por ello que el PRC de Santiago, así como también la LGUC, apunta directamente a la verticalización de la construcción, mientras que el PRMS de 1997 apunta al surgimiento de ciudades satélites en formato condominio cerrado. De esta forma, es posible apreciar que una diferencia sustancial es que cada modo de planificación urbana abre el mercado a actores empresariales con distinta capacidad de inversión. El centro metropolitano termina por ser un mercado más fragmentado que permite la participación de una elevada cantidad de empresas interesadas en realizar una operación inmobiliaria, mientras que a través de la planificación por condiciones en la periferia, solo pueden ejecutar proyectos aquellas empresas con capacidad de inversión a gran escala.

Otra de las diferencias sustanciales entre los dos modos de planificación urbana se asocia al proceso de diseño, aprobación y aplicación de cada instrumento en cuestión. Según indica la LGUC en su Art. N°2.1.11, el diseño del PRC es de voluntad propia del gobierno local, el que implica una serie de actividades que involucran a la ciudadanía basadas principalmente en audiencias públicas donde se exponen los elementos más relevantes del plan, con énfasis en la entrega de información hacia la población afectada. Tras el proceso de diseño y participación, el PRC se somete a un Estudio de Impacto Ambiental, y tras su resolución el Consejo Municipal dirime su aprobación y luego de ello el plan es remitido a la SEREMI-MINVU correspondiente para su revisión técnica. Si no contiene observaciones negativas el informe, es enviado al municipio para ser decretado oficialmente. Por otra parte, las disposiciones legales del PRMS contenidas en el Art. N°2.1.9. de la OGUC indica que el plan es confeccionado por la SEREMI-MINVU, con consulta a las municipalidades afectadas por su influencia, y tras someterse al Sistema de Evaluación e Impacto Ambiental (SEIA) el informe es remitido al Gobierno Regional para que el Consejo Regional discuta su aprobación. Finalmente, el Intendente promulga el plan de manera oficial mediante una resolución.

Es indiscutible el disímil grado de participación de distintos actores sociales que adquiere el PRC respecto al PRMS, así como también los organismos políticos que los aprueban. El PRC es aprobado por el Consejo Municipal que es electo popularmente, no así el Consejo Regional, que comenzó a ser un puesto de elección popular recién en el año 2013. Al mismo tiempo, las resoluciones adoptadas por el PRMS deben ser recibidas integralmente por la planificación urbana de menor escala. Ello explica que el PRC de Colina debiera mantener necesariamente lo resuelto por el PRMS de 1997, dándole un carácter impositivo.

A pesar de todas estas diferencias, es posible plantear que en términos generales el control y manejo de los marcos regulatorios de ambos casos apunta a ofrecer condiciones permisivas y flexibles que dinamicen el desarrollo inmobiliario. De este modo, la actividad de la construcción puede estar localizada estratégicamente allí donde existan las mejores condiciones para su desarrollo, sea en un espacio urbano central deteriorado a la espera de inversión, o en un extenso predio periférico relativamente cercano a mercados urbanos dinámicos y competitivos. Tanto en el centro como en la periferia, este rasgo que habla de la dirección pro-mercado que adquiere la planificación urbana local y regional, es constatado como un denominador en común. En este sentido, se ha constatado el rol de la planificación urbana como mecanismo facilitador y

promotor de la actividad inmobiliaria a través de la modificación de las condiciones a la normativa o creando condiciones nuevas ("destrucción creativa" en la institucionalidad). Este control y manejo es adecuado al contexto geográfico en donde es implementado y así es posible determinar la conducción del marco normativo en un contexto central de un modo sectorizado y fragmentado. Esto se da como resultado de la superposición de lineamientos reguladores por medio de su evolución urbana histórica respecto a la periferia, donde la inexistencia previa de un marco regulador suscitó que predios de grandes dimensiones adquieran una normativa homogénea en cuanto propósito y condiciones. Así lo expresa el contraste entre los resultados obtenidos, lo que define las diferentes trayectorias adoptadas por las estrategias de desarrollo urbano en cuanto a la planificación urbana.

7. COMENTARIOS FINALES

En el análisis presentado, se ha constatado que el aspecto central que envuelve al proceso de toma de decisiones sobre los marcos normativos que regulan el crecimiento de las ciudades se encuentra dirigido a generar oportunidades seguras para la inversión inmobiliaria, muy en línea según lo establecido por Vicuña (2013), en el marco del empresarialismo urbano (Harvey, 1989). También es relevante apreciar que cada caso depende de una trayectoria establecida por las condiciones político-institucionales dadas y por el contexto geográfico, definición de una trayectoria de acuerdo a lo planteado por Theodore et al. (2009). En este punto es importante destacar que la planificación urbana de la comuna de Santiago se transforma en un traje a la medida para el sector inmobiliario, como podría ser entendido por Contreras (2010; 2011), con modificaciones normativas *ad hoc* para la inversión (López et al. 2014) y *ex post* en su reacción (López, 2013), encontrando en su evolución una delegación sujeta al gobierno local, quien transmite su propósito de renovación urbana en las políticas públicas. El gobierno local desplaza, restringe o localiza la inversión, en una actitud empresarialista que aprovecha las posibilidades de un mercado urbano desregulado (López et al, 2012).

Este aspecto es opuesto a lo sucedido en Piedra Roja en Colina, que mantiene un escenario periférico, económicamente liberado, más allá de las restricciones propuestas por el límite urbano, que no ha sido capaz de contener un crecimiento urbano, a esta altura inevitable. El límite urbano más bien responde a las necesidades propias del capitalismo expansivo sobre el espacio, como podría decir Harvey (1989), y en estos términos la conformación del modelo ZODUC que descendió desde las decisiones adoptadas por el gobierno regional en el PRMS de 1997 respecto a la vocación residencial que adquiriría la Provincia de Chacabuco a partir del siglo XXI, no encuentra una mediación significativa por parte del gobierno local quien tuvo que posteriormente aprobar un PRC sujeto a la imposición de la SEREMI-MINVU. En este punto, los estudios de Trivelli (2011) dan cuenta del proceso discrecional y poco transparente que acompañó a la creación de las ZODUC, basadas en negociaciones a puertas cerradas entre las SEREMI respectivas y las empresas dueñas de predios a los que se les otorgaría permiso para edificar.

La privatización de la gestión urbana en ambos casos también muestra efectos adversos respecto al arrojo excesivo del crecimiento urbano al mercado. La emergencia del fenómeno de gentrificación en el centro de Santiago ha alimentado bastantes discusiones en torno al desplazamiento de antiguos residentes a raíz de la proliferación en serie de altos edificios de departamentos. Y el desarrollo de un mega-proyecto inmobiliario como Piedra Roja estaría generando efectos similares, donde el acceso y gestión del agua demanda cada vez más recursos debido a su disponibilidad en un ambiente geográfico sujeto a déficit desde la década del 2000, reduciendo así las posibilidades de localización a la población rural que rodea al proyecto.

Las similitudes entre ambos procesos muestran que en términos generales, la creación de alianzas estratégicas entre el Estado y el sector privado, como la gestión de la CORDESAN y la implementación de las ZODUC, es el modo por el cual se articulan las tendencias de crecimiento más relevantes en cuanto a la magnitud de la producción inmobiliaria a escala metropolitana (De Mattos et al. 2014). Esta idea se encuentra en línea con lo establecido por De Mattos (2004) respecto a las consecuencias políticas e institucionales que derivan del "giro de la planificación a la gobernanza", cuando se conforma un sector privado empresarial suficientemente influyente como para intervenir en la adopción de una agenda que establece un determinado modelo de crecimiento urbano (Barton, 2008).

BIBLIOGRAFIA

Arriagada, C., Moreno, J., & Cartier, E. (2007). *Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana de Santiago* (1991-2006), División de Estudios MINVU, Serie VII, Santiago.

Barton, J. (2008). El Poder de la Gobernanza: el eslabón perdido de la sustentabilidad urbana. *Ciudad, Poder y Gobernanza*, 413-430.

Cámara Chilena de la Construcción (2013). *Análisis y conclusiones resultados preliminares CENSO 2012*.

Contreras, Y. (2008). *La gestión inmobiliaria en el centro de Santiago de Chile*: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario? X Seminario RIDEAL, Ciudad Juárez, México.

Contreras, Y. (2010). Santiago Centro:¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria? *Scripta Nova*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 14.

Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, Vol. 37, n° 112, pp. 89-113.

Cuenya, B., & Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, Vol. 37, n° 111, pp. 25-45

Daher, A. (1989). Neoliberalismo urbano en Chile. *Revista Estudios Públicos*, n. 43, 281-300.

De Mattos, C. A. (2010). *Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina*. De la ciudad a lo urbano generalizado. Grupo de Estudios sobre Desarrollo Urbano (GEDEUR). Documento de trabajo, (8)

De Mattos, C. A. (2004). De la planificación a la governance: Implicancias para la gestion territorial y urbana. *Revista Paranaense de Desenvolvimento-RPD*, n° 107, pp. 9-23.

De Mattos, C., Fuentes, L., Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, Norteamérica, n° 29.

Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*. Series B. Human Geography, 3-17.

Heinrichs, D., Nuissl, H., & RODRÍGUEZ, C. (2009). Dispersión urbana y nuevos desafíos para la gobernanza (metropolitana) en América Latina: el caso de Santiago de Chile. *EURE* (Santiago), Vol. 35, n° 104, pp. 29-46.

Hidalgo, R., Borsdorf, A., Zunino, H. M., & Correa, L. Á. (2008). Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. *Scripta Nova*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, n° 12.

Censo, (2002). *Síntesis de resultados*. Santiago: Instituto de Nacional de Estadísticas.

Censo, (2012). *Resultados Preliminares* Censo de Población y Vivienda. Santiago: Instituto Nacional de Estadísticas.

Inzulza, J. (2012). 'Latino gentrification'?: focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*,Vol. 4, n° 10, pp. 2085-2107.

López, E.; Gasic, I.; Meza, D. (2012). Urbanismo Pro-Empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *INVI*, Vol. 27, n° 76, pp. 74-114.

López, E.; Meza, D.; Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de geografía Norte Grande*, n. 58, pp. 161-177.

Lopez-Morales, E., Arriagada, C.; Gasic, I.; Meza, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE* (Santiago), Vol. 41, n° 124, pp. 45-67.

Lukas, M. ; Fragkou, M. C. (2014). Conflictividad en construcción: desarrollo urbano especulativo y gestión del agua en Santiago de Chile. *Ecología política*, n° 47, pp. 67-72.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1997). *Actualización del Plan Regulador Metropolitano de Santiago*.

Molotch, H. (1976). The city as a growth machine: Toward a political economy of place. Ame*rican journal of sociology*, pp. 309-332.

Municipalidad de Colina (2010) *Plan Regulador Comunal.*

Municipalidad de Santiago (1989). *Modificación a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal*

Municipalidad de Santiago (2008). *Modificación a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal*

Petermann, A. (2006). ¿Quién extendió Santiago? Una breve historia del límite urbano, 1953-1994. Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos. Santiago, Chile, *Centro de Estudios Públicos (CEP), 2*05-230.

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Eure*, Vol. 26, n° 77, pp. 49-80.

Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, Vol. 1, n° 1.

Trivelli, P. (2011). La propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS 100 requiere una justificación más sólida. *EURE* (Santiago), Vol. 37, n° 111, pp. 179-184.

Vicuña, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *INVI*, Vol. 28, n. 78, pp. 181-219.

Yin, R. (1994). Case Study Research: Design and Methods. Sage Publications, pp. 1-37