

Ciudades satélites en Lampa, Santiago: un caso de co-gobierno urbano entre el municipio y holdings inmobiliarios

CÉSAR CÁCERES SEGUEL¹ ✉

Recibido: 19/10/2015 | Aceptado: 12/03/2016

Resumen

Desde los años noventa del siglo pasado, Santiago de Chile exhibe un desarrollo urbano liderado predominantemente por agentes privados. Entre los proyectos arquetípicos se encuentran las ciudades satélites construidas por grupos inmobiliarios en la comuna periurbana de Lampa. Estos proyectos dan cuenta de un proceso de urbanización de holdings que redefine la función del agente inmobiliario, desde un papel de constructor de viviendas, a un rol complejo de planificador y administrador de asentamientos de tamaño medio. Usando la metodología de «análisis de gobierno» en las ciudades satélites de Larapinta y Valle Grande, se argumenta que estos proyectos transforman la política urbana local al ser administrados desde ensamblajes de co-gobierno entre municipio y empresa. Aunque el co-gobierno urbano se funda sobre vacíos normativos y acuerdos informales, persisten motivados por un beneficio económico mutuo. Estos proyectos convierten el gobierno local en un escenario dinámico y multi-agente, donde el municipio carece de instrumentos de gestión capaces de promover alianzas público-privadas.

Palabras claves: Ciudades Satélites; Periurbanización; Holding Inmobiliarios; Santiago de Chile; Gobernabilidad Urbana.

Abstract

Satellite towns in Santiago de Chile: a case of urban co-govern among the municipality and real estate holdings

Since nineties Santiago de Chile exhibited an urban development predominantly led by private agents. Among the symbols of this phase are the satellite towns built by real estate holdings in the periurban commune of Lampa. These projects show a real estate agent who redefines their role from a builder of houses toward a more complex role of planner-administrator of settlements in periods of twenty years. Using the regime theory as analytic framework it is argued that satellite towns represents a phase of real estate development with profound transformations on the local policy. Specifically, satellite towns are administrated from assemblies of govern among the municipality and real estate holding, in spite of supported in normative vacuums and informal agreements, this coalitions persist due to the mutual economic benefit. The co-govern of satellite towns redefine the local govern shaping an dynamic and multi-agent scenario where local government lack of instruments able to promote public private partnerships.

Keywords: Satellite Towns; Periurbanization; Real Estate Holdings; Santiago de Chile; Urban Governance.

1. Centro Regional en Inclusión e Innovación Social. Universidad de Viña del Mar, Chile. cesar.caceres@gmx.com

Résumé

Les villes satellites a Lampa, Santiago du Chili : étude de co-gouvernement urbain parmi la mairie et les holding immobilières

Depuis les années quatre-vingt-dix, Santiago a un développement urbain dirigé par des agents privés. Parmi tous les projets sont les villes satellites archétypales construites par groupes immobiliers dans la commune périurbaine de Lampa. Ces projets font partie de un processus d'urbanisation des sociétés holding qui change le rôle de l'agent immobilier d'un rôle plutôt de constructeur a un rôle plus complexe de planificateur et au même temps de administrateur des terrains de taille moyenne. L'utilisation de la méthodologie de « l'analyse du gouvernement » dans les villes satellites des endroits comme Larapinta et Valle Grande on peut argumenter que ce deux projets transforment la politique urbaine local parce que-il son géré à partir des assemblages de co-gouvernement entre la municipalité et l'entreprise. Bien que le co-gouvernement urbain repose sur des vides normatifs et des accords informels il y a des nombreux avantages économiques. Ces projets transforment le gouvernement local dans un scénario dynamique et multi-agents ou la mairie n'a pas des outils de gestion capables de promouvoir les partenariats public-privé.

Mots-clés: Villes Satellites; l'Urbanisation Périphérique; Holding Immobiliers; Santiago du Chili; Gouvernance Urbaine.

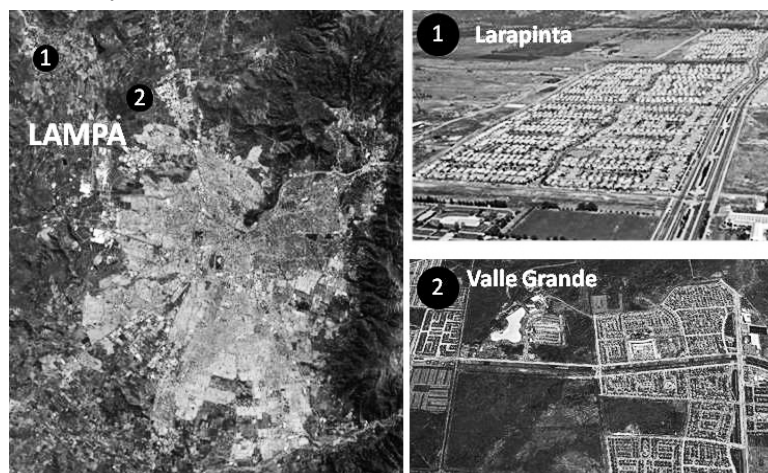
1. Introducción

La creciente participación de actores privados en el desarrollo urbano a nivel mundial, junto con la transformación del paisaje, modifican la forma en que las ciudades son gobernadas (Mayer, 1994; Hall y Hubbard 1998; Kearns y Paddison, 2000; Ward, 2011). Las administraciones públicas enfrentan una creciente empuje asociado a dinámicas financieras especulativas que presionan por la incorporación de principios neoliberales y estrategias pro-privatización en el gobierno de la ciudad (Peck *et al.* 2009, Jessop, 2002; Keil, 2009; Brenner, 2003; Nevarez, 2014). Estos cambios perfilan una política urbana que muta desde un modelo clásico de administración centrado en políticas de *welfare*, hacia gobiernos configurados desde principios y prácticas empresariales (Harvey, 1989; DiGaetano y Klemansky, 1993; Pierre, 2011, Stone, 1989; Stoker y Mossberger, 1994; Lever, 2000; Ward, 1997; Ward, 2011). La instalación de políticas urbanas pro-mercado se explican desde distintos puntos de vista. Por el alto costo de mantener políticas de *welfare* en un escenario de arcas fiscales crecientemente limitadas. Como por la necesidad de atraer inversiones cada vez más volátiles a la ciudad (Bianchini, 1990; Lehrer y Laidley, 2008; MacLeod, 1999). Un rasgo propio de las estrategias de capitalización de grupos empresariales en la ciudad es que surgen asociadas al desarrollo de megaproyectos urbanos (Flyvbjerg *et al.* 2003; Swyngedouw and Moulaert, 2002; Fainstein, 2008; Altshuler, 2003). Estos proyectos resultan el componente central de una agenda empresarial que aspira a la construcción de un nuevo producto urbano post- industrial, capaz de encarnar los nuevos modos de vida y economías urbanas (Crilley, 1993; Doucet, 2013).

Latinoamérica no es ajena a este proceso. Las dos últimas décadas de desarrollo urbano en las principales metrópolis latinoamericanas muestran la creciente participación de grupos empresariales (De Mattos, 2002, 2006, 2008; Lungo, 2002; Lopez-Morales, *et al.* 2010; Zunino, 2006; Heinrichs *et al.*, 2009). Este auge se explica por reformas político económicas que junto con generar estímulos a la participación privada, redujeron el rol del Estado en materia de desarrollo

urbano (De Mattos, 1995, 1996; Dockemdorff *et al.*, 2000; Rodríguez y Winchester, 2001; Fuentes y Sierralta, 2004). El caso chileno resulta interesante dado que la creciente participación de actores privados en el desarrollo urbano (81% del total edificado en 1997²) se enlaza con un ciclo de intensiva urbanización del país (44% de las viviendas tienen menos de veinte años³). El caso de Santiago de Chile resulta particularmente llamativo dado que desde los noventa su desarrollo se define fundamentalmente por la acción de actores privados (Minvu, 2001; Ducci y Gonzalez, 2006; Petermann, 2006). La acción de estos agentes resulta visible por ejemplo en las ciudades satélites construidas en comunas periurbanas como el caso de Lampa. Se trata de megaproyectos residenciales que combinan en su diseño vivienda y equipamiento urbano básico. Siendo administradas por la empresa en un horizonte de hasta veinte años. Este artículo argumenta que la ciudad satélite encarna una nueva fase de política urbana en Chile. Un período definido por megaproyectos diseñados y administrados por *holdings* inmobiliarios con capacidad de generar profundas transformaciones políticas a nivel central y local. El estudio se focaliza en las ciudades satélites de Larapinta y Valle Grande buscando caracterizar el tipo de agente inmobiliario y su agenda; analizar los principios de diseño urbano asociados a su propuesta residencial; para finalmente estudiar las formas de gobierno urbano que surgen a nivel local entre las empresas y el municipio de Lampa. La sección siguiente describe el marco analítico utilizado en la investigación. En la tercera sección se introduce el diseño urbano de ciudades satélites. A continuación se indaga en las transformaciones en la política urbana local derivadas del desarrollo de estos megaproyectos privados. Finalmente se establecen las principales reflexiones.

Mapa 1. Localización de ciudades satélites estudiadas



Fuente: Elaboración propia.

2. Metodología

Dado el objetivo de comprender las implicaciones políticas asociadas a la construcción de ciudades satélites, tanto la teoría de *urban regyme* (Stone, 1989) como la metodología de *urban govern analysis* (Pierre, 2011), resultan el marco analítico idóneo para abordar este estudio. Las coaliciones de gobierno entre actores públicos y privados surgen asociadas a distintos fines - religiosos, ambientales, históricos - siendo un motor fundamental las que surgen asociadas a objetivos de crecimiento económico (Mossberger y Stoker, 2001: 813). La literatura destaca que coaliciones

2. Informe Reforma Urbana, 2001: 35

3. Periódico «La Tercera», 10 de Julio del 2008

pro growth surgen como un grupo informal, pero relativamente estable, con acceso a recursos institucionales que le permiten tener un rol relevante en decisiones de gobierno (Stone 1989: 4). Este enfoque, por tanto, fija su atención no tanto en quien ejerce el gobierno formal en la ciudad, sino en aquellos actores con capacidad de influir en decisiones de gobierno urbano. Basado en este marco analítico se pretende analizar la relación que surge entre la administración local y holdings inmobiliarios en Lampa. Metodológicamente, las características centrales de la teoría de *urban regyme* fueron transformadas en componentes de un set de entrevistas semi-estructuradas realizadas a 1) funcionarios de los proyectos de ciudades satélites Larapinta y Valle Grande, así como 2) funcionarios municipales del municipio de Lampa, Santiago de Chile. Las entrevistas consideraron los siguientes aspectos: (1) análisis de objetivos, valores y agenda asociados al agente urbanizador; (2) identificación de recursos disponibles por los actores (normativa urbana, recursos financieros, conocimiento técnico, etc.); (3) motivación y formas de cooperación entre actores público-privado; así como (4) acuerdos y arreglos de gobierno entre la empresa y el municipio. Cabe mencionar que estas entrevistas se realizaron en dos etapas: Septiembre y Octubre del 2009 y Marzo-Abril del 2010. El análisis de entrevistas se complementó con la revisión bibliográfica de documentos tales como el Plan Metropolitano de Santiago de 1997, así como estudios de Impacto Urbano realizados por las empresas inmobiliarias.

3. Antecedentes históricos y normativos del ciclo de urbanización liderado por holdings empresariales en Chile

La década de los noventa en Chile se reconoce como el inicio de un período de sostenido crecimiento económico y auge de grupos socioeconómicos medios. Este escenario implicó que la ciudad comenzara a ser identificada como una oportunidad de mercado donde ofrecer nuevos productos y modos de vida urbanos (residenciales, consumo, productivos, etc.). Asociados a esto surgieron proyectos como condominios cerrados, centros comerciales (*shopping malls*), autopistas, cementerios privados, ciudades satélites, urbanizaciones de ocio, parques empresariales, que instalaron una nueva generación de paisajes urbanos post-dictadura. Lo particular es que al analizar el tipo de agente detrás de estos megaproyectos frecuentemente encontramos un actor común: el *holding* empresarial asociado a la industria inmobiliaria, *retail* y autopistas. Cuando nos referimos a un conglomerados empresariales nos referimos a un modo de organización empresarial que controla actividades de otras empresas mediante la adquisición de todas o de una parte importante de sus acciones⁴. El hecho de controlar porcentajes elevados de la propiedad de las empresas que participan permite a los grupos empresariales influir en las decisiones estratégicas de las empresas. Otro beneficio asociado a la constitución de un conglomerado radica en la capacidad de control de importantes sectores de un mismo mercado, reduciendo con ello la competencia. Señala Idris-Soven et al⁵ que aunque los *holdings* existen hace más de un siglo, solo desde la segunda mitad del siglo XX pasan a ser parte importante de la economía capitalista. Lo que aquí se plantea es que estos conglomerados empresariales resultan de alto interés para comprender el actual desarrollo urbano chileno. Su importancia queda de manifiesto si consideramos que al menos seis de los diez megaproyectos más importantes del 2010 estaban asociados a grupos inmobiliarios o *retail* (Ver Cuadro N° 1). Ahora bien, el caso chileno es uno entre un

4. La ley chilena define grupo empresarial como el conjunto de entidades que presentan vínculos de tal naturaleza en su propiedad, administración o responsabilidad crediticia, que hacen presumir que la actuación económica y financiera de sus integrantes está guiada por los intereses comunes del grupo o subordinada a éstos, o que existen riesgos comunes en los créditos que se les otorgan o en la adquisición de valores que emiten. (Ley 18.045, Artículo 96, Ley de Mercado de Valores).

5. Idris-Soven et al, 1978

variado número de ciudades bajo similar proceso de urbanización. Proyectos residenciales en ciudades chinas como Shangai o Tianjin (*Shangai Industrial Investment, Shimao Property Holdings*), departamentos de lujo y condominios exclusivos en Nueva York o Florida (*L&L Holding Company, Terra Holdings, Seven Kings Holding*), proyectos comerciales en Brasil y México (*Walmart y Carrefour*), proyectos comerciales e industriales en Alemania (*Global Real Estate Investment*), proyectos de autopistas en Italia, Portugal o Brazil (*Atlantia SpA*), o proyectos de *retail* en Colombia, Perú o Argentina (*Cencosud, Mall Plaza*), tienen en común el ser megaproyectos urbanos llevados a cabo por este tipo de grupos empresariales.

Cuadro 1. Diez principales megaproyectos en Chile, año 2010

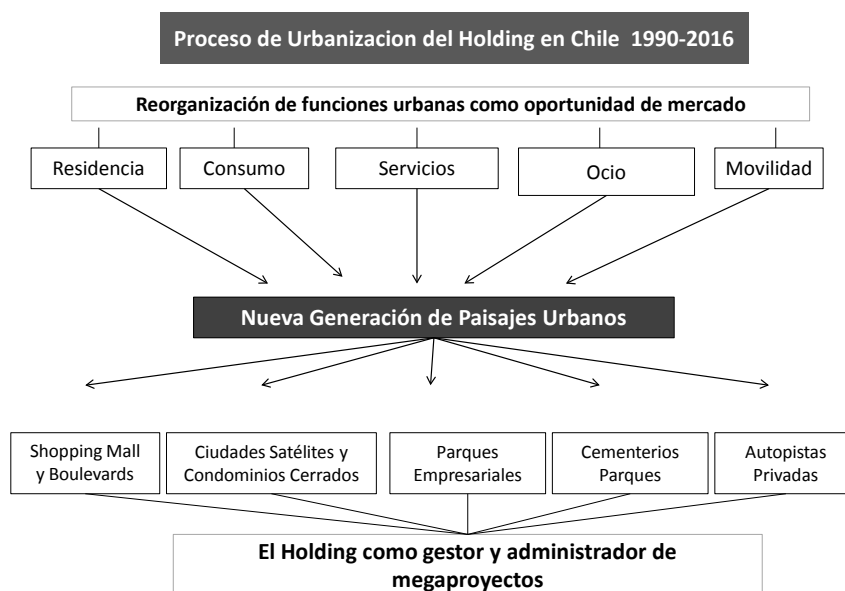
Diez principales megaproyectos en Chile 2010		
Proyecto	Agente	Inversión
Portal Bicentenario, Santiago	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	US 1.050 millones
Parque Cousino Macul, Santiago	Holding Cousiño	US 1.000 millones
Costanera Center, Santiago	Holding Cencosud	US 600 millones
Bahia Tricao, Santo Domingo	Holding FFV	US 550 millones
La Reserva Chicureo, Santiago	Incogres Inmobiliaria	US 500 millones
Izarra Lo Aguirre, Santiago	Inversiones Baiona	US 470 millones
La Serena Golf, La Serena	Sin información	US 450 millones
Brisa del Sol, Talcahuano	Holding Valmar	US 350 millones
Altos de Lampa, Lampa	Holding FFV	US 300 millones
Larapinta, Lampa	Holding SOCOVESA	US 300 millones

Fuente: Elaboración propia a partir de información disponible en Invertia Chile.

Dentro del repertorio de paisajes creados por grupos empresariales encontramos: (1) Centros comerciales que surgen como centros urbanos dotados de oferta comercial, clínicas, bibliotecas, universidades, que lo transforman en nodos de consumo y servicios urbanos básicos para extensas áreas residenciales. Asociados a estos surgen los llamados *boulevards* que son espacios de ocio y cultura construidos en complemento al centro comercial. (2) Una segunda tipología de paisaje del holding son las autopistas concesionadas que desde los noventa instalan la movilidad como una infraestructura condicionada a pago. Proyectos como Vespucio Sur o Costanera Norte, Autopista del Sol, o Radial Nor Oriente surgen como infraestructuras del *free flow* capaces de transformar las formas de movilidad y de utilización del territorio en las principales ciudades chilenas. (3) Las ciudades satélites representan una tipología residencial construida desde el 2000 en comunas como Maipú, Valparaíso, Buin, Lampa, Pudahuel, entre otras. Son ciudades privadas diseñadas a partir de una mezcla de usos residenciales, espacios recreacionales y equipamiento urbano básico. Se proyectan para albergar entre sesenta a cien mil habitantes, siendo administradas durante periodos entre veinte a treinta años por empresas inmobiliarias. (4) Incluso un equipamiento tradicional de la ciudad como son los cementerios han sido redefinidos desde fines de los ochenta mediante una versión higienizada de cementerios-parques. La cobertura geográfica, ubicuidad social, cobertura de funciones urbanas básicas, de los megaproyectos liderados por holdings, instalan en el imaginario del urbanita chileno la «verdad» que son los portadores de la modernidad urbana en Chile. Si analizamos los últimos veinte años de desarrollo urbano en

ciudades como Valparaíso, Concepción, Antofagasta, Santiago o Puerto Montt, podemos notar que las carpetas de inversión de Mall Plaza, Cencosud, Socovesa, o Aconcagua, en la práctica han tenido mayor impacto en la configuración urbana que cualquier plan urbano comunal o metropolitano.

Esquema 1. Proceso de urbanización liderado por holdings en Chile



Fuente: Elaboración propia.

El ciclo de *holdingbanism* en la ciudad chilena tiene la capacidad de redefinir tanto la estética de la ciudad como la forma en que los servicios urbanos se organizan en el territorio. Este proceso de destrucción creativa del agente inmobiliario cabe definirla como una estrategia de «capitalización mediante paisajes». Esta capitalización mediante paisajes muestra cuatro principios fundamentales: (1) el holding opera tanto, renovando áreas neurálgicas de la ciudad (bordes costeros, centros urbanos, barrios tradicionales), como instalando megaproyectos en áreas de expansión (e.g. ciudades satélites, ciudades empresariales, autopistas o cementerios parque). (2) En el caso de centros comerciales o ciudades satélites, más que artefactos mono-funcionales estos grupos crean megaproyectos como ensamblajes de funciones urbanas simbióticas. Es el caso de la Ciudad satélite diseñadas a partir de la mezcla de usos residenciales y equipamiento barrial; el shopping mall que emerge como centro urbano ofertando ocio, consumo y servicios como clínicas o universidades; o los parque empresariales que combinan metros cuadrados de oficina con oferta comercial y gastronómica^{6 7}. (3) El empresario identifica la oportunidad no solo de construir proyectos sino administrar macro paisajes a largo plazo (veinte o treinta años)^{8 9}. (4) Un cuarto elemento es que estos grupos no aspiran a construir un espacio urbano para las elites (condominios de lujo, centros comerciales exclusivos) sino fundamentalmente identifica una oportunidad de mercado en

6. Este proceso es reconocido por Lipovetsky, (Lipovetsky, 2010:99) «Asistimos a la transformación progresiva de los espacios monofuncionales en áreas hipercomerciales y polifuncionales: la cifra de negocio por metro cuadrado en los aeropuertos (...) y los establecimientos de las estaciones tienen un rendimiento superior al de los comercios del centro urbano».

7. Sobre las características del barrio empresarial Puertas Bio Bio el jefe de proyecto señala ««No se trata de un barrio industrial ni de oficinas. El concepto que estamos creando es un parque de negocios capaz de albergar distintas iniciativas armónicamente» (Periódico La Tercera, 2 de diciembre 2013).

8. Sobre esta tendencia el Gerente de Socovesa señala ««En un futuro, el que no tenga un proyecto asociado a un completo equipamiento no va a vender. En 10 años, vender casas por vender va a ser un tema obsoleto». (Portalinmobiliario.com, 24/05/2011).

9. Revisar Foldvary (Foldvary, 1994) para el caso estadounidense.

generar nuevos paisajes cotidianos para grupos medios. Este posicionamiento perfila un empresario inmobiliario, no solo interesado en participar del desarrollo urbano Chileno sino motivado en redefinir lo entendido por urbanidad en Chile.

El proceso de urbanización liderado por grupos empresariales en Chile surge asociado a un conjunto de reformas políticas y normativas. Primero, cabe considerar las reformas neoliberales realizadas en los setenta que instalaron el marco ideológico y normativo que entregó el protagonismo del desarrollo urbano al privado reduciendo al mismo tiempo el rol del Estado en esta materia. Aunque durante los ochenta estas reformas no tuvieron gran expresión territorial (explicado por la crisis económica que Chile enfrentó), sentaron las bases regulatorias e ideológicas para el proceso de urbanización del capital desencadenado desde los noventa. Es decir, aquí se plantea que el urbanismo de holdings – *holdingbanism* - debe entenderse como uno de los hitos fundamentales del proceso de urbanización del capital iniciado en los setenta en Chile. Ahora bien, el protagonismo de agentes privados se ha visto fortalecido a partir de una serie de leyes y reformas que desde los noventa han ayudado en su proceso de consolidación. Entre estas se cuentan la (1) Ley de Concesiones (1996) que consolida la figura de un concesionario proveedor de servicios urbanos; (2) la Reforma Urbana (2001) que modifica la ordenanza general de urbanismo y construcción creando mecanismos de gestión y financiamiento destinados a incentivar la inversión privada; (3) el establecimiento de exenciones tributarias (pago de 12,35% y no 19% de IVA) a la venta de viviendas entre 2000 y 4500 UF por parte de empresas inmobiliarias, así como (4) cambios en la normativa establecida en planes de ordenamiento territorial (determinación de zonas de expansión urbana, cambios en densidad y altura permitida en ciertos barrios, cambios de uso de suelo para fines residenciales o equipamiento mayor).

Cerros, muchos cerros, y amplios valles no muy aptos para la agricultura hacían que hace 10 años los terrenos en Chicureo fueran muy poco apetecidos. Nadie habría imaginado que esos mismos empresarios verían potenciada su inversión y que sus terrenos que literalmente no valían nada, hoy ganen plusvalía. Todo gracias a que el nuevo plan regulador de la Región Metropolitana permitió crear cuatro polos de desarrollo urbano en la comuna de Colina». (Periódico El Mercurio 19 septiembre, 1999).

«Aquí se hizo el primer experimento que fue en la provincia de Chacabuco, pero nunca fuimos invitados a participar en nada, de repente te enteras que esto se hizo. Ahí participaron los empresarios, inmobiliarios, el mundo del dinero». (Funcionario municipal, Municipalidad de Lampa, Septiembre 2010).

Un caso que demuestra la influencia política de estos grupos dice relación con las reformas hechas al Plan Regulador Metropolitano de Santiago en 1997. Estas reformas incorporaron la provincia de Chacabuco como zona de expansión urbana del Gran Santiago (15.242 hectáreas distribuidas en las comunas de Lampa, Colina y Til Til). Se trata de una operación leída por investigadores como respuesta al lobby realizado por empresas que años antes habían adquirido suelo rural en dichas comunas (Poduje, 2006). Consultados durante el proceso de entrevista de esta investigación, funcionarios de uno de los municipios afectados (Lampa) definen esta operación como un «experimento que no fueron invitados a participar, fruto de un proceso de decisión en que participaron únicamente los empresarios y el gobierno central». La reforma estableció un mecanismo de planificación condicionada (ZDUC, PDUC, ADUC)¹⁰ que establece que el urbanizador debe

10. De acuerdo a esta normativa los nuevos asentamientos deben cumplir los siguientes requisitos: (1) un mínimo de 85 habitantes/hectárea; (2) una urbanización de al menos 300 hectáreas; (3) de las viviendas construidas, 30% debe poder ser adquirida mediante subsidio, con precios entre 300 y 1.500 UF. De estas, 30% o 40% debe ser viviendas de densidades entre 401 a 500 habi-

internalizar los costos de urbanización de suelo rural. Sin bien este cambio determinó el desarrollo de proyectos funcionalmente más complejos, validó políticamente un modelo de expansión periurbana basado en la generación de nuevos asentamientos privados dispersos en suelo rural. La reforma establece lo siguiente:

«permitir la creación de ciudades nuevas en áreas con aptitudes para el establecimiento de nuevos componentes del sistema urbano regional, diferenciados y separados de las actuales ciudades y de la metrópolis, evitando la conurbación y el crecimiento en extensión» (Modificación Plan Regulador Metropolitano, MINVU 1997:30)».

A continuación se analiza el caso de las ciudades satélites de Larapinta y Valle Grande construidas en la comuna periurbana de Lampa. El análisis parte analizando las cualidades de diseño urbano, para luego explorar las implicaciones políticas a nivel local.

4. Propuesta urbana de las ciudades satélites en Lampa: el holding revisitando la ciudad jardín

Lampa es una comuna periurbana ubicada en el borde norte del Área Metropolitana de Santiago. Durante el período 2002-2010 esta comuna exhibió un proceso de urbanización que sumó alrededor de trece mil nuevas viviendas. Esta cifra la ubicó como la segunda comuna de la Región Metropolitana de Santiago con mayor producción de viviendas 2002-2010¹¹. Cifras preliminares señalan que la comuna recibió entre 2002 y 2012, cerca de 39.323 nuevos residentes (79.421 el 2012 en comparación a 25.033 el año 2002), proceso que implica una variación poblacional de cerca del 98%. Esta fuerte expansión residencial se asocia al desarrollo de nuevos proyectos residenciales que surgieron tras la reforma al Plan Regulador Metropolitano de Santiago en 1997. Entre los proyectos más relevantes construidos en Lampa están (1) la ciudad satélite «Larapinta», construida y administrada por el grupo inmobiliario Socovesa (la empresa es propietaria de 1.200 hectáreas en Lampa de las cuales 389 corresponden al proyecto Larapinta). Con una inversión de 150 millones de dólares esta ciudad satélite espera albergar 10.376 viviendas (51.880 habitantes aprox.). Al año 2010, el proyecto mostraba un avance de diez mil habitantes aproximadamente, en 2.500 viviendas construidas. El rango de precios de viviendas en el proyecto Larapinta se ubica entre 900 a 2.300 UF (33.319 y 85.152 euro respectivamente), precios asociados a grupos de clase media-baja y media-alta. El segundo proyecto analizado es (2) la ciudad satélite Valle Grande, propiedad del Consorcio Valle Grande perteneciente en un 67% al grupo económico Angelini, así como compañías de seguros pertenecientes a BiceCorp, Holding FFV-Fernandez León, y Holding CorpGroup. Desde el 2002 el grupo proyecta la urbanización de 437,9 hectáreas y construcción de 25 mil viviendas para 100 mil habitantes. En el año 2010 el proyecto mostraba un avance de 2.800 viviendas albergando aproximadamente once mil habitantes aproximadamente. En el caso del proyecto Valle Grande las viviendas muestran un rango de precios entre 1.150 a 3.043 UF (42.562 y 112.623 euro respectivamente), precios asociados a segmentos medios. Al analizar los estudios de impacto urbano desarrollado para estos proyectos resulta explícita la focalización

tantes por hectárea (rango vivienda social); (4) el proyecto debe incluir equipamiento de educación, salud, seguridad, bomberos, deportivo, áreas verdes y parques, de acuerdo a cada módulo de crecimiento. El carácter público o privado de dicho equipamiento no es precisado.

11. Lampa es identificada por el grupo Inmobiliario Fernandez-León como «un territorio de una gran dinámica inmobiliaria que concentra una agrupación de proyectos orientados a estratos socioeconómicos medios bajos a medios altos, los cuales constituyen un nuevo polo de desarrollo urbano». (La Tercera, 30 de noviembre del 2006).

en grupos socioeconómicos medios. La empresa identifica como una oportunidad de mercado el surgimiento de grupos medios con aspiración de mejorar sus estándares residenciales.

«...una morfología urbana conformada por viviendas aisladas y pareadas, de uno, dos y tres pisos, diseñados en base a diferentes tipologías con diferentes materiales, de modo de fortalecer el concepto de diversidad de identidad, de particularidad en relación a la repetición monótona y uniforme de los barrios de viviendas económicas». (Estudio de Impacto Urbano Larapinta)

«El proyecto Valle Grande de Santiago se orienta a satisfacer la demanda por viviendas proveniente de los estratos D, C3 y C2, es decir, viviendas con valores desde menos de UF 500 hasta viviendas de UF 2000» (Estudio de Impacto Urbano Larapinta)

Fotografía 1. Diseño urbano en la ciudad satélite de Lampa



Fuente: Elaboración propia.

En su propuesta de diseño urbano las empresas revisitan conceptos urbanísticos clásicos como la ciudad jardín de Howard y la unidad vecinal de Perry, planteando un modelo de asentamiento que se estructura a partir de la combinación de vivienda, equipamiento barrial y una red de áreas verdes. En un país donde el déficit de áreas verdes se reconoce como un problema grave en los barrios (71% de los encuestados en la encuesta de calidad de vida urbana MINVU 2010). La empresa reconoce nuevas oportunidades de mercados, no ya asociadas a la oferta específica de vivienda, sino, comprende la importancia de ofrecer una experiencia residencial integral, donde los atributos de la vivienda no se explican sin los atributos existentes en su entorno barrial (equipamiento, áreas verdes, lagunas). Hay por parte del agente urbanizador una búsqueda por innovar desde un rol de productor de artefactos especializados a gestor y administrador de megaproyectos de funciones urbanas simbióticas (residencia- servicio-ocio). Una apuesta por redefinir la noción de suburbia como espacio diseñado desde formatos monofuncionales de viviendas y altamente dependiente de áreas urbanas centrales, hacia asentamientos multifuncionales capaces de contener parte de las necesidades diarias de habitante.

«La dimensión del proyecto permite sostener que este albergará a una población estimada de 51. 880 habitantes, todo lo cual supone diseñar una entidad urbana, una ciudad satélite propiamente, no bastando los criterios urbanísticos tradicionales de un simple proyecto de loteo o población con hileras de casas (Estudio de Impacto Urbano Larapinta 2002)

«La oportunidad de crear una nueva ciudad permite una planificación adecuada generar condiciones de vida del mejor nivel para cualquiera de los estratos socioeconómicos que se emplacen (...) una concepción de una ciudad con gran variedad de espacios verdes con diferentes tipos de servicios y equipamiento, con parques y plazas, con barrios y calles, con lugares donde hacer deportes y recreación como una forma de recuperar la ciudad para sus habitantes» (Estudio de Impacto Urbano Valle Grande, 2002)

Con la ciudad satélite, el empresario se autodefine con la capacidad financiera y técnica para replicar condiciones de vida urbana en cualquier terreno cercano a una carretera. Aunque situada a cuarenta kilómetros de la ciudad, los afiches publicitarios promocionan la oportunidad de experimentar una vida de barrio. Para ello, el diseño urbano recurre a equipamiento tales como clubes deportivos privados y lagunas de aguas turquesa. El holding interviene en el periurbano creando una versión habitable, divertida, y segura de experiencia residencial. Por tanto, la ciudad satélite debe ser entendida tanto como construcción física como espacios de representación cargados de una ideología visual (Cosgrove, 1985) de casas pastel, seguridad y lagunas artificiales que son un reinterpretación de lo que se entiende por urbanidad. Si la gran M amarilla a orilla de carretera se asocia a hamburguesas y bebidas XL; la fachada de tonos pastel, laguna artificial y club privados surgen como texto prometiendo una urbanidad superior en medio del periurbano. Hay en esta alusión al concepto de vida de barrio un valor asociado a recuperar la urbanidad perdida en la ciudad de masas. Una invitación a transformar la vida urbana en una experiencia de «ciudad a la carta» (Sieverts 2003: 71). Esto es, residir en el hogar periurbano con alto estándar de equipamiento barrial; alejándose al mismo tiempo de las externalidades negativas del Gran Santiago como smog, stress o inseguridad. En la descripción del proyecto estas empresas no invita a abandonar la vida urbana sino limpiarla de experiencias indeseadas.

5. Implicaciones políticas de la ciudad satélite: coalición pro-crecimiento entre holding y municipio

Valle Grande lo llamamos a dos ZODUC que son hoy día propiedad de una sociedad de compañías de seguros. Tenemos Valle Grande Oriente que tiene 484 has, y Santo Tomas que es la otra ZODUC que tiene 427 has. Entre estas dos se estima llegar a 25.000 viviendas, 100.000 habitantes. Esto es como la superficie de Vitacura, o comparable a la zona urbana de Quilicura, es gigante. (Funcionario de proyecto Valle Grande, 2010)

Un rasgo distintivo de la ciudad satélite es que se trata de megaproyectos diseñados a horizonte de más de veinte años. Esta característica necesariamente redefine el rol del agente inmobiliario desde un perfil tradicional de constructor de casas, a una función más compleja de gestor - administrador a largo plazo, de asentamientos de tamaño medio. Esto marca una diferencia sustantiva con otros tipos de proyectos inmobiliarios: su capacidad de encadenar profundos procesos de transformación política a nivel local. El rol de administrador de ciudades de tamaño medio en períodos de veinte años implica para la empresa asumir responsabilidades en asuntos cotidianos como limpieza de calles, seguridad, o coordinación con policía o bomberos. Ahora, este rol se ve especialmente reforzado dada la vinculación de la empresa en la provisión de equipamiento urbano básico como colegios, clubes deportivos o transporte público. Como ejemplo, en el caso de Larapinta los dueños del proyecto son a su vez propietarios del colegio, seguridad y club deportivo. En el caso de Valle Grande los propietarios son dueños de colegios y del transporte de buses hacia Santiago. Este rol de proveedor de servicios urbanos se explica a partir de una normativa

sobre suficiencia de equipamiento que si bien exige determinado equipamiento según módulos de población, no explicita el carácter público o privado de éste. Así, la oportunidad de generar ciudades privadas abre márgenes de utilidad no solo asociadas a la venta de viviendas, sino relacionadas a la provisión permanente de equipamiento de necesidad cotidiana para un habitante cautivo y en expansión. Los administradores urbanos de los proyectos estudiados describen esta oportunidad de negocio de la siguiente forma:

«No nos exigen tener transporte ahora como un proyecto que esta partiendo y que no estaba inserto en el Transantiago, el mismo consorcio de compañías formó en asociación con un transportista una empresa de transporte propia. En el caso de los colegios uno de los dueños tenía un colegio en Quilicura y apostó (...) Todo puede ser privado, hasta los mismos parques» (Funcionario de proyecto Valle Grande, 2010)

«[equipamiento deportivo] el club deportivo PROCLUB es de la empresa, tienes que ser socio para usar la piscina y las canchas. [Educación] El colegio es nuestro, el gerente de Socovesa tienen los colegios «Emprender» que los ubica donde construimos. Hay en Maipú y ahora en Larapinta, como el terreno es nuestro llegamos y lo construimos. El agua potable también, Socovesa creó CELAP que abastece de agua a Larapinta. (Funcionario de proyecto Larapinta, 2010)

«En el PRMS están los estándares de suficiencia de equipamiento que dice que al módulo de 3000 personas tienes que tener escuela básica, como la construyes no importa, la construyes tu mismo, buscas un empresario para que compre el terreno y lo construya... hay un nicho cautivo. Lo mismo pasará cuando hagan el consultorio, tendrán que buscar una clínica privada que se instale acá, pero al módulo 20 mil tiene que tener un consultorio. El municipio lleva una estadística en la dirección de obras y fiscalizas...no hay mas permisos de edificación hasta que me construyas el gimnasio...lo dice el estudio de impacto urbano.» (Funcionario municipal, Municipalidad de Lampa, Septiembre 2010)

Fotografía 2. Equipamiento en la ciudad satélite de Lampa



Fuente: Elaboración propia.

El desarrollo de ciudades satélites muestra así un alto impacto en el gobierno local de Lampa dado que la administración del territorio comunal muta desde una estructura de administración pública clásica, a una lógica de escenario dinámico y multi-agente. El municipio pasa de tener el

monopolio de la administración a ser un actor que comparte decisiones de gobierno urbano con grupos inmobiliarios con agendas y capacidad de transformación territorial. Es decir, la ciudad satélite junto con transformar la estructura clásica del agente inmobiliario transforma el rol que la administración pública local juega en la administración de su propio territorio. Cabe relacionar este proceso como un giro hacia modos post-fordistas de política urbana (Mayer, 1994) donde las esferas de acción de la política local no solo se relacionan con la autoridad local sino un rango de actores privados y semi-públicos. Ahora bien, la administración de la ciudad satélite no implica la sustitución del municipio por un gobierno únicamente empresarial. Más complejo aún, estos proyectos evidencian al surgimiento de ensamblajes de gobierno urbano definibles como un modelo de co-gobierno local, donde el municipio y el holding administran el territorio comunal en un proceso de coordinación y adaptación mutua¹². En el proceso de adaptación mutua el municipio debe adoptar principios de eficiencia y respuesta rápida, propios de la lógica empresarial. La empresa, a su vez, debe flexibilizar su enfoque y estructura, adoptando un perfil de gobierno local sensible a las necesidades de habitante. Entrevistas a técnicos del municipio expresan este proceso de la siguiente forma:

Si alguien quiere instalar un quiosco en Valle Grande, lo lógico sería que fuese al departamento de rentas, éste pediría un informe a la dirección de obras. Pero aquí hay que preguntarle a Valle Grande porque ellos tienen un diseño urbano, ellos te dicen en tal lugar porque aquí teníamos pensado otra cosa, ellos son dueños de ese terreno. No es como antes que llegaba una constructora construía 300 casas, se demoraba 6 meses y se iba. Aquí es pensado a 20 años, son como alcaldes, solucionan los temas, por ejemplo, una rotura de cañería, un arreglo de calle. (Funcionario municipal, Municipalidad de Lampa, Septiembre 2010)

La gente es bien exigente con la empresa, exige como si fuéramos la municipalidad. Ahora, la empresa alimenta eso también para que se sientan apoyados por nosotros. Nos conviene que estén contentos porque recomiendan a sus familiares que se vengán a vivir acá (...) yo creo que va a ser así como en Maipú, donde la ciudad satélite lleva muchos años y la empresa sigue, casi como un nuevo gobierno local. (Funcionario de proyecto Larapinta, Septiembre, 2010)

El co-gobierno se hace evidente a dos niveles. Primero, en la transferencia de responsabilidades al privado asociada a la oferta de equipamiento básico como educación, salud o transporte, en estos asentamientos. Segundo, se despliega mediante la coordinación requerida para suministrar servicios urbanos tales como: riego de áreas verdes, limpieza de calles, seguridad, o mantención de luminaria. La mantención de áreas verdes de ciudades satélites es un ejemplo claro de este ensamblaje de gobierno. La empresa está obligada a mantener por un período de cinco años parques y plazas, tras lo cual estos espacios quedan bajo administración municipal. Sin embargo las limitaciones presupuestarias del municipio impiden un traspaso real de estas obligaciones. Esta situación es resuelta mediante acuerdos informales entre las instituciones.

No hay una institucionalidad establecida, estos proyectos tienen como elemento de diseño parques muy bonitos que son un «cacho» [problema] para los municipios en términos de costo. Por ejemplo, nosotros no nos hemos hecho cargo del parque los halcones de Larapinta porque no es una plaza sino un parque, es inmenso. Como no hay plata para mantenerlo entramos en negociación, la empresa nos dice hazte cargo y nosotros le decimos: es tu parque, tu enganche, tú tienes que mantenerlo. Te dicen «págame el agua», entonces yo te pago

12. Revisar Somerville, 2011

el agua...trabajamos sobre la base de acuerdos informales entre la empresa y el municipio. (Funcionario municipal, Municipalidad de Lampa, Septiembre 2010)

El parque de los halcones debiera mantenerlo la municipalidad porque eso se construyó hace seis años, pero como la Municipalidad no tiene recursos para mantener esto la empresa se hizo cargo del parque. Obviamente nos conviene que este bonito porque es publicidad para la empresa, independiente que no esté a cargo nuestro nos conviene que se mantenga. (Funcionario de proyecto Valle Grande, 2010)

«Me ha pasado con Valle Grande que han tratado de hacer esta especie de co-gobierno. Me dicen, 'cuando recibas un permiso de edificación tienes que avisarme, y previo a que tu des el permiso, tienes que tener el certificado de nosotros de densidades y aguas lluvia'. Pero les decimos, es la Dirección de Obras la que manda aquí. Yo me niego a esta idea de cogobierno, sí coordinación». (Funcionario municipal, Municipalidad de Lampa, Septiembre 2010)

La alianza de gobierno persiste fundada en un interés compartido por el desarrollo de estos megaproyectos. Para la empresa, aunque el proyecto implica asumir costos de administración no proyectados inicialmente, la ciudad satélite representa un producto perfeccionado de generación de utilidades. Para el municipio, aún cuando estos proyectos conllevan una pérdida de poder político, son vistos como generadores de ingreso económico vía el pago de permisos, así como capaces de atraer grupos medios pagadores de impuestos, y modernizar infraestructura urbana local. Como Pierre (Pierre, 2011:67) plantea, el régimen de gobierno pro-crecimiento al involucrar el beneficio directo o indirecto de un gran número de los actores involucrados, genera una baja oposición. Aunque resultan instituciones con agendas muy distintas, cada una ofrece recursos institucionales altamente atractivos para el otro. Por un lado, la empresa es capaz de atraer recursos frescos a municipios. Por otra parte, el municipio es capaz de dar legitimidad política a un modelo de urbanización basado en la creación de asentamientos privados y privatización de equipamiento básico. Esta mutua dependencia otorga viabilidad a un co-gobierno que supera vacíos normativos vía la aplicación de un criterio de pragmatismo¹³. El uso de criterios de pragmatismo para dar sostenibilidad al co-gobierno se hace evidente en el análisis tanto del municipio como de la empresa:

«... es difícil cuantificar, por ejemplo en una PDUC hay 1.500 millones que se están incorporando al presupuesto del municipio, entonces uno ve costo-beneficio». (Funcionario municipal, Municipalidad de Lampa, Septiembre 2010).

«Nos enfrentamos a una municipalidad con súper pocos recursos (...) nosotros asumimos mucha pega para ayudarlos, hay una especie de paternalismo de parte nuestra porque nos interesa que el proyecto surja (...) pero podría pasar una cosa súper negativa, que el proyecto no venda mas casas, que no se vendan mas terrenos. ¿Finalmente quien será el responsable de toda esta gente que está viviendo acá? de su entorno? ...la Municipalidad» (Funcionario de proyecto Valle Grande, 2010)

13. Ver Stone (Stone, 1989: 180)

Cuadro 2. Componentes del cogobierno pro-growth entre municipio-holding

Alianza de co-gobierno pro-growth entre municipio-holding	
Coalición	Municipio y holdings inmobiliarios
Recursos	<ul style="list-style-type: none"> - Normativa por condiciones como oportunidad de mayor control sobre el desarrollo de proyectos privados. Normativa como instrumento de negociación - Recursos financieros - Redes políticas con gobierno central - Influencia política del gremio inmobiliario
Relación de poder	<ul style="list-style-type: none"> - Limitada capacidad financiera y técnica. Dependiente de proyectos privados generadores de recursos - Representado como agente de financiamiento y modernización de territorios
Modos de cooperación	Acuerdos informales para la administración de ciudades satélites Criterio de pragmatismo para superar vacíos normativos
Beneficio de la coalición	<ul style="list-style-type: none"> - Rédito económico proveniente de impuesto - Atracción de grupos medios pagadores de impuestos - Modernización de infraestructura urbana - Capitalización mediante venta de casas - Nuevos mecanismos de utilidad a partir de la provisión de equipamiento barrial - Ciudad satélite como modelo perfeccionado de generación de utilidades
Riesgos	<ul style="list-style-type: none"> - Costo final de administración de CS recae en el municipio - Competencia con otros municipios periurbanos - Mayor demanda de habitantes de proyectos privados - Vacíos normativos generan costos extras para la empresa - Competencia con otros proyectos periurbanos

Fuente: Elaboración propia.

6. Conclusiones

Aunque la ciudad satélite se promociona como una innovación en la normativa urbana capaz de promover asentamientos periurbanos habitables y auto contenidos funcionalmente, el marco normativo asociado a su administración muestra vacíos importantes. Aunque la coalición municipio-holding para la coadministración de estos proyectos sobrevive hoy en base a acuerdos informales, no se sostiene como estrategia viable una vez que estos asentamientos alcancen módulos de población mayores. Aun cuando la normativa por condiciones aparece como un mecanismo eficaz de internalización de costos de urbanización por parte del urbanizador, cabe preguntarse ¿Quién será el responsable final de mantener los altos estándares urbanos de ciudades satélites una vez que las ciudades satélites comiencen a ser entregadas por las empresas? Como hoy está planteada la normativa urbana serán municipios periurbanos, que hoy muestran déficit presupuestarios y de instrumentos, los encargados de gestionar estos asentamientos de alto estándar urbano. El déficit de instrumentos de gestión urbana capaces de viabilizar la relación entre municipio y megaproyectos residenciales instala un complejo escenario de gestión futura para el Santiago periurbano que emerge en comunas como Lampa, Colina, Padre Hurtado o Buin.

Los reportes aquí revisados sugieren la necesidad de una reflexión profunda sobre los costos que implicarán para el Estado este modelo de periurbanización basado en la multiplicación de ciudades privadas. Casos como el desarrollo reciente de Lampa dan cuenta de la necesidad de revisión y actualización de los instrumentos de gestión urbana que hoy regulan la expansión de la ciudad chilena. Si el *holdingbanism* se instala como mecanismo de urbanización en la ciudad chilena, serán necesarios mecanismos modernos de promoción y sostenibilidad de alianzas

público-privadas. La administración de ciudades satélites no solo amerita instrumentos que establezcan una relación de fiscalización entre el municipio y empresa, sino mecanismos de incentivo capaces de generar sinergias entre la administración local y el mundo privado, en áreas claves en el desarrollo urbano como: desarrollo de áreas residenciales socialmente mixtas, o renovación de centros urbanos, programas de parques y espacios públicos. Si consideramos que comunas como Buin, Padre Hurtado o Colina muestran megaproyectos residenciales similares, cabe comenzar a cambiar la noción del periurbano como espacio bucólico y apolítico, por una idea de territorios bajo intensas dinámicas de reestructuración política. El estudio de las nuevas formas de gobierno urbano emergentes en los bordes metropolitanos resulta condición necesaria para avanzar en formas modernas de gestión de la ciudad chilena.

7. Referencias bibliográficas

- Altshuler, Alan., Luberoff, David (2003). *Mega-projects: The changing politics of urban public investment*. Washington D.C: Brookings Institution Press.
- Bassett, Keith (1996). «Partnerships, business elites and urban politics: new forms of governance in an English city?». *Urban Studies*, 33(3), 539-555.
- Bianchini, Franco (1990). «The crisis of urban public life in Britain». *Planning Practice & Research*, 5(3), 17-18.
- Brenner, Neil (2003). «La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista». *Eure* 29(86), 5-35.
- Cosgrove, Denis. (1985). Prospect, perspective and the evolution of the landscape idea. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 45-62.
- Crilley, Darrell (1993). «Megastructures and urban change: Aesthetics, ideology and design». En: Knox, Paul (Ed.). *The Restless Urban Landscape*. New Jersey: Prentice Hall, 127-164.
- De Mattos, Carlos (1995). «Reestructuración, globalización, nuevo poder económico y territorio en el Chile de los noventa». *Revista de estudios regionales*, 43, 69-100.
- De Mattos, Carlos (1996). «Avances de la globalización y nueva dinámica metropolitana: Santiago de Chile, 1975-1995». *Eure*, 22(65), 39-63.
- De Mattos, Carlos (2002). «Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿ Impactos de la globalización?». *Eure* 28(85), 5-10.
- De Mattos, Carlos (2004). «Santiago de Chile: metamorfosis bajo un nuevo impulso de modernización capitalista». En: De Mattos, Carlos., Ducci, María. E., Rodríguez, Alfredo., y Yañez, Gloria (Eds.). *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?* Santiago: Sur-Eure Libros, 17-46.
- De Mattos, Carlos. (2006). «Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas». *Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas*. Sao Paulo, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 41-73.
- De Mattos, Carlos (2008). «Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano». En: Hidalgo, Rodrigo. y Pereira, Paulo (Eds.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía UC, Serie GeoLibros.
- Digaetano, Alan., y Klemanski, John (1993). «Urban Regimes in Comparative Perspective: The Politics of Urban Development in Britain». *Urban Affairs Quarterly*, 29(1), 54-83.
- Dockemdorff, Eduardo; Rodríguez, Alfredo; Winchester, Lucy (2000). «Santiago de Chile: metropolization, globalization and inequity». *Environment and Urbanization*, 12(1), 171-183.
- Doucet, Brian (2013). «Variations of the Entrepreneurial City: Goals, roles and visions in Rotterdam's Kop van Zuid and the Glasgow Harbour Megaprojects». *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(6), 2035-2051.
- Ducci, María Elena. González, Marina (2006). «Anatomía de la expansión de Santiago 1991-2000». En: Galetovic, Alexander y Jordan, Pablo. (Eds.). *Santiago dónde estamos? y hacia dónde vamos?* Santiago: Centro de Estudios Públicos, 123-146.

- Fainstein, Susan (2008). «Mega-projects in New York, London and Amsterdam». *International Journal of Urban and Regional Research*, (32)4, 768-785.
- Fuentes, Luis., y Sierralta, Carlos (2004). Santiago de Chile, ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global?. *Eure*, 30(91) 7-28.
- Flyvbjerg, Bent; Bruzelius, Nils; Rothengatter, Werner (2003). *Megaprojects and risk: An anatomy of ambition*. Cambridge University Press.
- Hall, Tim; Hubbard, Phil (1996). «The entrepreneurial city: new urban politics, new urban geographies?». *Progress in human geography*, 20(2), 153-174.
- Harvey, David (1989). «From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism». *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17.
- Heinrichs, Dirk; Nuissl, Henning; Rodríguez, Claudia (2009). «Dispersión urbana y nuevos desafíos para la gobernanza (metropolitana) en América Latina: el caso de Santiago de Chile». *Eure*, 35(104), 29-46.
- Idris-Soven, Elizabeth., Vaughan, Mary (1978). *The world as a company town: multinational corporations and social change*. Walter de Gruyter.
- Jessop, Bob (2002). «Liberalism, neoliberalism, and urban governance: A state-theoretical perspective». *Antipode*, 34(3), 452-472.
- Kearns, Ade; Paddison, Ronan (2000). «New challenges for urban governance». *Urban Studies*, 37(5-6), 845-850.
- Keil, Roger (2009). «The urban politics of roll-with-it neoliberalization». *City*, 13(2-3), 230-245.
- La Tercera. «Grupo Fernández lanza megaproyecto en Lampa». Santiago: Diario La Tercera, 11 de Noviembre del 2006.
- La Tercera. «Casi la mitad de las viviendas del país tiene menos de 20 años de antigüedad». Santiago: Diario La Tercera, 10 de Julio del 2008.
- Lever, William (2000). «The Post-Fordist City». En: Paddison, Ronan. (Ed.) *Handbook of Urban Studies*. Glasgow: Sage Publications, 273-283.
- Lehrer, Ute y Laidley, Jennefer (2008). «Old mega-projects newly packaged? Waterfront redevelopment in Toronto». *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 786-803.
- Lipovetsky, Gilles (2010). *La felicidad paradójica*. Barcelona: Anagrama.
- López-Morales, Ernesto., Gasic Klett, Ivo., y Meza Corvalán, Daniel (2010). «Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago». *INVI*, 27(76), 75-114.
- Lungo, Mario (2002). «Large urban projects. A challenge for Latin American cities». *Land Lines*, 14(4).
- Macleod, Gordon (1999). «Entrepreneurial spaces, hegemony, and state strategy: the political shaping of privatism in Lowland Scotland». *Environment and Planning A*, 31(2), 345-375.
- Mayer, Margit (1994). «Post-Fordist City Politics». In Amin, Ash. (Ed.) *Post-Fordism: A Reader*. Oxford: Blackwell Publishers, 316-337.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1997). «Memoria explicativa, modificación plan regulador metropolitano de Santiago, Provincia de Chacabuco». Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2001). «Plan de reforma urbana. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo». Santiago: Ministerio de vivienda y urbanismo.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2010). «Encuesta nacional de calidad de vida urbana». [En línea]. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Disponible en: http://www.minvu.cl/opensite_det_20111102111553.aspx
- Mossberger, Karen; Stoker, Gerry (2001). «The evolution of urban regime theory the challenge of conceptualization». *Urban Affairs Review*, 36(6), 810-835.
- Nevarez, Leonard (2014). *New money, nice town: how capital works in the new urban economy*. New York: Routledge.
- Peck, Jamie; Theodore, Nik; Brenner, Neil (2009). «Neoliberal urbanism: Models, moments, mutations». *SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 49-66.
- Periódico El Mercurio «Los dueños de Chicureo». 19 de Septiembre de 1999.
- Peterman, Alexandra (2006). «¿Quién extendió Santiago? Una breve historia del límite urbano, 1953-1994». En: Galetovic, Alexander y Jordan, Pablo (Eds.). *Santiago dónde estamos? y hacia dónde vamos?*. Santiago: Centro de Estudios Públicos, 205-230.

- Pierre, Jon (2011). *The politics of urban governance*. New York: Palgrave MacMillan.
- Poduje, Ivan (2006). «El globo y el acordeón: planificación urbana en Santiago, 1960-2004». En: Galetovic, Alexander y Jordan, Pablo. (Eds). *Santiago Donde estamos y hacia dónde vamos*. Santiago: Centro de Estudios Públicos, 231-276.
- Rodríguez, Alfredo; Winchester, Lucy (2001). «Santiago de Chile: Metropolización, globalización, desigualdad». *Eure*, 27(80), 121-139.
- Schumpeter, Joseph (1975). *From Capitalism, Socialism and Democracy*. New York: Harper.
- Sieverts, Thomas (2003). *Cities without Cities. An interpretation of the Zwischenstadt*. London: Spon Press.
- Somerville, Peter (2011). «Multiscalaridad and Neighbourhood Governance». *Public policy and Administration*. 26(1), 81-105
- Socovesa S.A. (2003). «Estudio de impacto urbano proyecto Larapinta». Santiago: SOCOVESA.
- Stone, Clarence (1989). *Regime Politics Governing Atlanta 1946-1988*. Lawrence: Kansas University press.
- Swyngedouw, Erik., Moulaert, Frank., y Rodríguez, Arantxa (2002). «Neoliberal urbanization in Europe: Large-Scale urban development projects and the new urban policy». *Antipode* 34(3), 542-577.
- Theodore, Neil; Peck, Jamie; Brenner, Nik (2011). «Neoliberal urbanism: cities and the rule of markets». En: Bridge, Gary y Watson, Sophie. (Eds.). *The New Blackwell Companion to the City*. Oxford: Wiley-Blackwell, 15-25.
- Ward, Kevin (1997). «Coalitions in urban regeneration: a regime approach». *Environment and Planning A*, 29(8), 1493-1506.
- Ward Kevin (2011). «Entrepreneurial urbanism, policy tourism and the making mobile of policies». En: Bridge, Gary y Watson, Sophie (Eds.). *The New Blackwell Companion to the City*. Oxford: Wiley-Blackwell, 726-737.
- Zhang, Tingwei (2002). «Urban development and a socialist pro-growth coalition in Shanghai». *Urban Affairs Review*, 37(4), 475-499.
- Zunino, Hugo (2006). «Power relations in urban decision-making: neo-liberalism, techno-politicians' and authoritarian redevelopment in Santiago, Chile». *Urban Studies*, 43(10), 1825-1846.

Sobre el autor

CÉSAR CÁCERES

Dr. rer. pol, Hafen City Universität Hamburg y geógrafo. Inició su carrera como profesional vinculado a proyectos asociados a desarrollo rural. Se desempeñó como profesor de las cátedras de geografía económica y planificación territorial en la Universidad Católica de Temuco. El 2008 se unió a la Fundación para la Superación de la Pobreza donde se desempeñó como asesor en habitabilidad para proyectos urbanos en barrios vulnerables de Santiago y Valparaíso. El 2014 finalizó su doctorado en el que investigó las inequidades urbanas emergentes en proyectos residenciales periurbanos de Santiago de Chile. Sus líneas de investigación están asociadas a inequidades urbanas, planificación de barrios, gobernanza urbana, y turismo urbano. Actualmente se desempeña como investigador en el Centro Regional en Inclusión e Innovación Social de la Universidad Viña del Mar, Chile.