

7. Renovación urbana, dinámicas inmobiliarias y cambio socioeconómico en las áreas centrales del Gran Concepción, Chile. El sector Ribera Norte

LEONEL PEREZ BUSTAMANTE*
VOLTAIRE ALVARADO PETERSON**

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.286.07>

Resumen

El estudio de las áreas centrales, sus transformaciones espaciales y dinámicas de ocupación han estado desde siempre en el marco de los intereses de la geografía urbana. Sin embargo, las categorías de paisaje urbano y reestructuración han estado ausentes de la descripción y análisis en la progresión de zonas de alto interés para los agentes inmobiliarios, las agencias estatales que administran el territorio y sus propietarios, actuales o futuros. Este trabajo propone un retorno desde la geografía al estudio de las zonas centrales, con un caso situado al margen de las metrópolis convencionales en estas indagaciones. El área de renovación urbana Ribera Norte en el Gran Concepción, Chile, exhibe elementos constitutivos que permiten reconocer la situación de los procesos de intervención estatal como una versión de la destrucción creativa y la apertura de un nicho de mercado de la propiedad en grandes ciudades de Chile. Este manuscrito recoge estas cuestiones y concluye sobre las alternativas de investigación que se abren, particularmente en la influencia de la naturaleza como factor de valoración de los nuevos paisajes urbano-metropolitanos.

* Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía adscrito a la Universidad de Concepción, Chile. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6661-6260> ; correo electrónico: leperez@udec.cl

** Doctor en Geografía adscrito al Departamento de Geografía, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía, Universidad de Concepción, Chile. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5912-4006> ; ID'scopus: 57194181225

Palabras clave: *renovación urbana; destrucción creativa; propiedad; naturaleza y valor.*

Introducción

Los procesos de gentrificación, movilidad y conflictos urbanos concentran, en general, la atención académica sobre la ciudad latinoamericana. Dentro de estas problemáticas es importante prestar atención a casos de estudio que resalten las tensiones generadas por la regularización normativa y el ordenamiento territorial, las cuestiones del hábitat residencial y las trayectorias socioespaciales de los conflictos entre los agentes urbanos (Besoain y Cornejo, 2015; Cortés Morales, 2013; Inzulza-Contardo y Galleguillos, 2014; Jirón, 2010). En todas estas dimensiones, el objetivo central es la evaluación de los efectos de las políticas neoliberales en el espacio urbano, las formas de contestación y resistencia frente a estos, además de la capacidad de respuesta que la academia tiene desde la discusión de alternativas y elaboración teórica en materia urbana y territorial. Estos cruces están atravesados por epistemologías geográficas del norte global que no consideran situaciones como las anteriormente descritas, particularmente para las áreas centrales metropolitanas, en ocasiones reducidas a unidades barriales menores convertidas en bolsones de oportunidades inmobiliarias y donde los vacíos normativos han sido trabajados sin evaluar factores propios de las ciudades latinoamericanas (Brenner, 2003; Slater, 2011; Wyly, 2015).

Un claro ejemplo se aprecia en que la densidad tendencial del espacio construido en las áreas centrales fundamentalmente en su faceta residencial, si bien aumenta, no puede explicarse solo desde la brecha de renta o gentrificación en su estado más puro, como sí podría aplicarse en las ciudades del norte global (Hidalgo *et al.*, 2018; Pereira, 2016). Una situación similar se advierte en los procesos de explosión/implosión en los centros urbanos, en que los análisis econométricos no logran reflejar las tensiones materiales del paisaje inmobiliario a partir de matrices abstractas generalmente ilustradas por rascacielos, edificios de cristal y complejos de amenidad litorales; desahuciendo, con ello, la perspectiva geográfica en sus discursos, metodologías y conclusiones (Janoschka *et al.*, 2014; Tan y Zeng, 2014; Vergara-Perucich, 2018).

Desde el sur global un caso que permite contrastar las categorías reseñadas es el del Gran Concepción, en la región centro sur de Chile, donde el ensamblaje entre agentes inmobiliarios, políticas locales y de Estado se desenvuelven conjuntamente entre las viviendas subsidiadas y la renovación urbana. La combinación de estos elementos en el Gran Concepción está sujeta excepcionalmente al emplazamiento fluvial de sus áreas centrales, atractivo para su verticalización y convocante para capitales que apuestan por el paisaje natural como alternativa de valorización.

Enfocándose en el sector Ribera Norte del Gran Concepción, el presente trabajo propone revisitar los elementos señalados desde una geografía de las áreas urbanas centrales. Se consideran como principales líneas de tensión la legislación subsidiaria, los instrumentos de planificación territorial y los intereses de agentes inmobiliarios, reconociendo en ellos el papel en la materialización de un conjunto de nuevas relaciones espaciales en zonas del centro histórico de la ciudad. La novedad y relevancia de la investigación está en los agentes, pues considera al Estado más allá de una estructura estática y mínima; y a los operadores inmobiliarios, quienes se favorecen de la participación de subsidios estatales¹ para la producción de nuevos espacios verticales residenciales donde antes no los había.

Para tales efectos se trabajará con datos que permitan reconocer los principales efectos de esta renovación urbana, particularmente durante el periodo 2000-2016. La investigación abordará las condiciones facilitadoras para la verticalización, y consecuente expoliación de barrios, desde la articulación entre los agentes públicos y privados respecto a la renovación urbana, concepto político-territorial de alto impacto presente en el sistema de subsidios hacia la propiedad habitacional, con el cual el Estado chileno incentiva la densificación de zonas centrales (Vicuña, 2017). Finalmente, se describirán algunos de los elementos que estructuran esta idea de paisaje moderno que se erige con vistas a la cuenca fluvial mayor de la ciudad y los

¹ El subsidio habitacional consiste en un aporte de origen fiscal de recursos devengados en favor de personas que cumplan con los requisitos socioeconómicos para contraerlo -ingreso mensual, situación habitacional, número de integrantes del grupo familiar, entre otras variables. Desde 1988, el subsidio habitacional forma parte de una fórmula que involucra al ahorro e hipotecas, esto último cuando el programa de aportes a la vivienda lo considere. Puede ser contraído por vez única y no tiene obligación de reintegro al Estado, salvo en los casos en que la ley así lo señale (Hidalgo et al., 2016).

efectos conceptuales que la destrucción creativa arroja para retomar el debate de la centralidad con una perspectiva latinoamericana.

Metodología y área de estudio

La investigación se plantea como un estudio de caso de carácter exploratorio y descriptivo, centrado en un proceso de transformación urbana que tiene dos variables como eje central: la presencia de subsidios habitacionales, que favorecen la verticalización de las áreas centrales, y los quiebres de paisaje generados por este proceso.

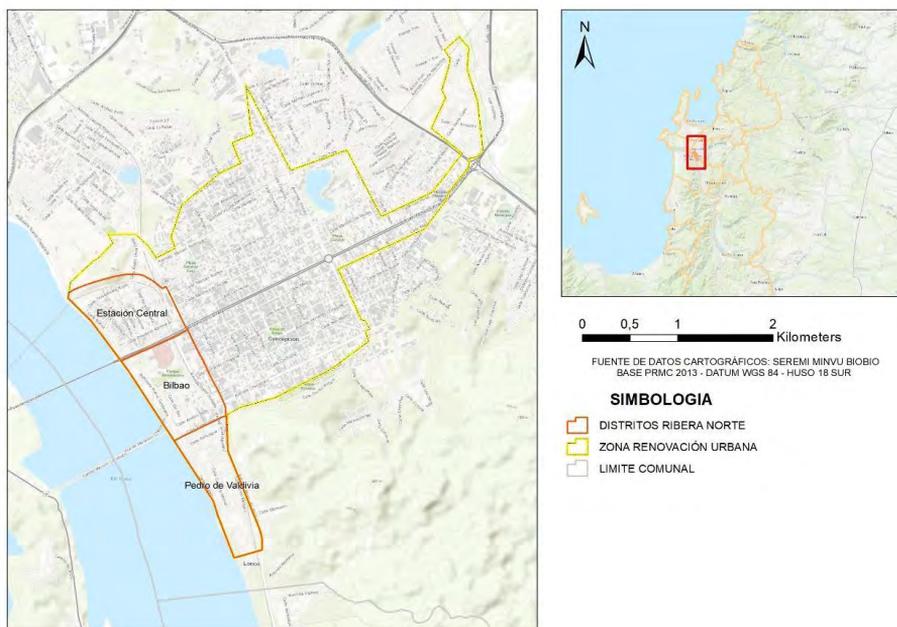
El caso está centrado en el municipio de Concepción, unidad administrativa central del área metropolitana homónima, que compone junto a otras diez entidades municipales, con 223.574 habitantes registrados en el último censo de 2017 (INE, 2020)². Se trata de un área urbana consolidada, la más relevante del centro-sur de Chile en cuanto a servicios, educación y administración del Estado. Es, junto al Gran Valparaíso y Gran Santiago, una de las tres metrópolis establecidas por planes reguladores intercomunales del país (Diario Oficial, 2003).

El terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 (8.8 Mw) destruyeron sectores ribereños importantes en Concepción y los municipios aledaños (Jaque-Castillo *et al.*, 2020). Si bien concurrió un rápido proceso de reconstrucción, la erogación de subsidios habitacionales en determinados espacios barriales impulsó procesos de renovación urbana, los que serán desarrollados más adelante.

En particular, el área de estudio involucrada se localiza entre dos de los principales puentes que dan acceso y movilidad al casco histórico de la ciudad desde la ribera sur del río Biobío. El foco se situará en el área establecida como polígono de renovación urbana³ (Figura 1).

² El censo de 2017 se denomina abreviado debido a que el ejercicio regular de 2012 fue declarado inválido por dos paneles expertos convocados a nivel nacional e internacional. El detalle de la información está disponible en el sitio web del Instituto Nacional de Estadísticas (www.ine.cl).

³ La legislación consultada y que da forma al proyecto corresponde a las resoluciones exentas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo N.º 4.004 de 2005 y N.º 500 de 2001.

Figura 1. Sector Ribera Norte y distritos censales en el Gran Concepción

Fuente: elaboración propia.

El trabajo se desarrolla en tres niveles metodológicos. En el primero, se propone establecer una caracterización de la zona de renovación urbana, atendiendo a los volúmenes de construcción de viviendas para los tres barrios que articulan el eje central del proyecto Ribera Norte: Estación Central, Pedro de Valdivia y Bilbao. Esto permitirá una esquematización de las unidades barriales en función de las principales transformaciones de paisaje urbano que se presentan en la zona.

El segundo nivel expone la verticalización de las unidades barriales, particularmente en el municipio de Concepción, a partir de la participación anual de la renovación por viviendas entre 2002 a 2017. De aquí se obtendrá un marco comparativo de los efectos de la denominada reestructuración de áreas centrales, debatiendo los conceptos clave del marco y la discusión teórica, como lo son la destrucción creativa y la gentrificación, entre otros.

Finalmente, el tercer nivel metodológico comprende el cálculo de un índice de segregación espacial areal (ISEA) para analizar la distribución y

exposición de las unidades espaciales que componen el área delimitada por el proyecto (Buzai, 2014). Los resultados de esta prueba de análisis espacial considerarán la estructura y jerarquía social en las unidades espaciales menores que consideran los censos de 2002 y 2017, considerando para ello los jefes de hogar con máximo nivel de instrucción universitario completo. Esta variable, que toma solo al grupo de mayores ingresos por este indicador, permite distinguir grupos socioeconómicos antagónicos, puesto que se pueden asociar al nivel de ingresos, estructura social y, por ende, la división del trabajo.

La recopilación de información está orientada en las evidencias de procesos de transformación espacial derivadas del Plan Ribera Norte y sus efectos en la zona delimitada. Se plantea, en este contexto, una investigación que alterna técnicas cuantitativas para el análisis de información secundaria, y cualitativas para profundizar en la interpretación de la normativa en el espacio urbano del Gran Concepción.

La discusión por las áreas centrales

Las cuestiones y adjetivaciones sobre las áreas centrales son abundantes y tienden a situarse hacia los márgenes definidos por la academia y las políticas urbanas, siendo el caso chileno un robusto ejemplo de ello (Cárdenas *et al.*, 2016; Hidalgo, 2010; López-Morales, 2008; Valencia, 2017). Las tendencias principales están en las tensiones entre la ciudadanía y empresas sobre entornos patrimoniales de alto interés, la gentrificación en barrios posindustriales y la diversificación de policentros y subcentros, siguiendo estos últimos la generación de economías de escala en zonas aptas para impulsar la inversión inmobiliaria (Inzulza-Contardo y Díaz-Parra, 2016; Rojas, Muñoz y García-López, 2009; Truffello e Hidalgo, 2015). Estas características marcan algunos de los estudios sobre el Gran Concepción, situando los intereses de investigación en procesos de reestructuración inmobiliaria y dinámicas subsidiarias acontecidas en los últimos decenios (Napadensky *et al.*, 2018; Napadensky y Orellana, 2019; Orellana *et al.*, 2017; Pérez y Matus, 2017).

Los procesos señalados marcaron el perfil del desarrollo urbano en las principales ciudades de Chile para la década de 1990. El rol de los munic-

pios como conductores en el cambio de usos de suelo y optimización territorial, abrió el campo de acción para el denominado urbanismo empresarial que trabaja David Harvey (2007a), pero con importantes matices, dado el tamaño y capacidad orgánica del Estado Chileno (Boano y Vergara-Perucich, 2017; Hidalgo *et al.*, 2016). Como se verá a continuación, el rol del Estado incide sostenidamente en la consolidación de la verticalización y modernización espacial de los centros urbanos.

Los municipios y el desarrollo hacia arriba

La ocupación habitacional con vocación central no ha sido ajena al Gran Concepción, siendo conocida a lo largo de su historia bajo la etiqueta de Ciudad Barrio, precisamente por los atractivos sectores residenciales de edificación de baja altura y fachada continua, trazados en damero colonial español, con condiciones de sitio relacionadas al frente fluvial y su proximidad con la costa del Pacífico. Estos elementos, entre otros, cualifican en la habitabilidad residencial de la ciudad (Aliste *et al.*, 2015; Carrasco y Aliste, 2017).

El fortalecimiento de estas características responde al giro político impulsado desde el Estado central hacia los municipios que, como unidades administrativas locales con autoridades elegidas cada cuatro años, capitalizaron el poder conferido con transformaciones espaciales en todo el país. El subsidio de renovación urbana, iniciado para el centro de Santiago hacia mediados de la década de 1990, rápidamente se convirtió en una potente herramienta para impulsar una versión de la destrucción creativa en clave schumpeteriana, validadora de un capitalismo capaz de regenerarse a través de la construcción de propiedad residencial (Schumpeter, [1942] 2010). Es precisamente la racionalidad de una política neoliberal, impulsadora del desarrollo urbano en tanto espacio clave para el incremento del consumo interno, la que explica la velocidad de estas transformaciones (Hidalgo *et al.*, 2016). Esta relación marca el sentido de los procesos de reestructuración y renovación urbanas referidos con anterioridad.

En el marco de las áreas centrales, esto puede aplicarse en la anulación por destrucción de aquellas prácticas disruptivas derivadas de las políticas de renovación urbana, donde el sentido por el cual se conducen ideales

como la modernidad y el desarrollo está en sintonía con lo nuevo, construyendo nuevos escenarios de valor urbano a través de la “erradicación de usos ilegítimos (cartoneros, huertas y asentamientos) opuestos a los usos legítimos (rentables económicamente)” (Inzulza-Contardo y Díaz-Parra, 2016: 111), que son contrarios a un proyecto de paisaje moderno.

La normativa de renovación urbana impulsa la modernización de los centros urbanos. El desmantelamiento de las matrices fabriles urbanas hacia finales de los 1980, con la salida de industrias manufactureras desde las áreas centrales de las ciudades en dirección hacia las periferias e incluso su desaparición (Pérez y Espinoza, 2006), abrió nuevos nichos de renta para operaciones inmobiliarias. El giro en los usos de suelo, que ya no estarían ocupados por el sector secundario, favorece el ingreso de comunidades de edificios en altura, emplazados sobre ejes viales clave y con proyección de servicios financieros, educacionales y comerciales (Salinas y Pérez, 2014). La eficiencia de los municipios en la delimitación de densidades y alturas máximas, además de los permisos de edificación, creó las condiciones materiales necesarias para desarrollar subsidios que financiarán una parte del valor total de las unidades habitacionales nuevas. Esta municipalización de las geografías urbanas vigentes y posibles en Chile es evidencia de las estrategias de producción espacial que el Estado incentiva desde los subsidios para la vivienda.

Reconversión y reestructuración espacial con perspectiva fluvial

La reconversión territorial en áreas urbanas industriales se presenta en el Gran Concepción con ciertas particularidades, más aun siendo un referente de modernidad al sur de Santiago. El énfasis del concepto de renovación urbana proviene de esta última ciudad chilena, particularmente asociado a la campaña iniciada por el municipio de Santiago durante la década de 1990 para completar dos objetivos: generar una densificación de barrios con registros decrecientes de población, como el caso del barrio Yungay (Paulsen-Espinoza, 2014); y recomponer los anteriores espacios industriales, desocupados por compañías que trasladaron sus matrices a la periferia de la ciudad o sucumbieron al ascenso de las importaciones al finalizar el pasado siglo (Arratia, 2018).

Parte de estas transformaciones pueden localizarse también en el Gran Concepción. Formas espaciales de este proceso transitorio, desde lo productivo hacia lo residencial, están presentes en la salida de fábricas insignes en el rubro textil y alimenticio, quedando la base logística vinculada al frente portuario de Talcahuano. Esta faceta postindustrial robusta, gatillada precisamente por la desarticulación productiva, ha sido favorable a nuevos espacios para la reproducción del capital, ya no fabril, sino rentista (Guertero y Alarcón, 2018). Pereira (2016) discute esto último con base en la reestructuración de las áreas centrales, donde la función primigenia del suelo es subvertida por el avance inmobiliario, en desmedro de lo industrial (Lencioni, 2011).

La consolidación de este proceso se debe, particularmente, a que las condiciones de explotación de los atributos centralistas del Gran Concepción son altamente atractivas para atraer operaciones inmobiliarias. La primera de ellas es la aglomeración de servicios, que se sirve de las aptitudes topológicas de anteriores factorías o bodegas, mientras que la segunda se refiere a la concentración subsidiaria como flujo constante de capital hacia la oferta (Hidalgo *et al.*, 2016).

Sumando lo anterior, el concepto de gentrificación afronta una relativización para la escala de Concepción. Si bien la normativa que modela las alternativas de ingreso inmobiliario en las áreas centrales involucra un cambio en los patrones de uso y renta por unidad en propiedad, no es viable certificar que cada proceso de cambio en la estructura de usos en determinados barrios sea un caso de gentrificación. La relatividad en la aplicación de la gentrificación en áreas centrales se apoya, también, en el contexto de las políticas de renovación urbana que las marcan (Rojo, 2016).

Los grandes proyectos inmobiliarios promovidos en el centro de Concepción constatan una cara de la destrucción creativa fundamentada en el sostenimiento de una idoneidad espacial en la atracción del capital inversor privado, que asume el costo de la expulsión de una población funcional (laboral) y propietaria, con fines comerciales o residenciales. Janoschka define a este fenómeno radicalmente como limpiezas sociales centradas en una modernización selectiva de ciudades latinoamericanas, fundamentadas por el despojo del arraigo patrimonial y subjetivo del espacio habitacional (Janoschka *et al.*, 2014). Esta acumulación por desposesión (Harvey, 2007b),

o por despojo (Pradilla, 2014) evidencia, más allá de sus diferencias, que se produce una expulsión territorial preferente sobre bolsones de población que no tienen alternativa de ingreso al mercado y que están impedidos de participar en el deseo como base en la construcción del espacio.

La teoría urbana reciente explica que la generación de una brecha de renta detonante de estas relaciones dependería, mayormente, de la creciente verticalización de la actividad inmobiliaria, afectándose las formas tradicionales y estructuras históricas de la ciudad, e impactando en el tejido socioespacial de los barrios (Inzulza-Contardo y Galleguillos, 2014). Estos nuevos condominios en altura reconfiguran la trama urbana central de la ciudad, explotando el recurso suelo al máximo de sus capacidades respecto a sus atributos de accesibilidad, proximidad y aseguramiento en la circulación de bienes y servicios al menor costo posible de traslado.

Los acervos señalados constituyen, entre otros, el fondo de la discusión sobre las áreas centrales en el sentido de lo espacial y sus consecuencias en la llamada destrucción creativa en el margen neoliberal de producción urbana. Cruzar estos elementos, basándose en el caso de Concepción, permite situar la discusión en las particularidades con que la misma geografía urbana observa, describe y critica los procesos de ocupación contemporáneos. Sin duda, no son absolutos y, como se verá en las siguientes secciones, son completamente versátiles para el caso señalado.

Finalmente, la cuestión de la naturaleza como alternativa de valoración del paisaje aparece como una de las fortalezas en proyectos de renovación urbana. El frente fluvial del área central del Gran Concepción no es inmune a las formas resultantes en su constitución de ciudad. De cierta forma, el proyecto Ribera Norte sale a capturar y capitalizar esos valores no cuantificables, depositados en las condiciones de sitio de las ciudades fluviales chilenas donde la producción de naturaleza está vinculada. Tal es el caso de Valdivia, por ejemplo, con la proximidad a humedales y frentes del sistema fluvial que ilustran el ensueño urbano de estar en la naturaleza, desprendida de la ciudad, pero al mismo tiempo al centro de ella (Hidalgo *et al.*, 2018).

Las aptitudes topológicas del espacio central cobran una nueva escala de valor hacia donde se dirigen las vistas de los desarrollos inmobiliarios que forman parte del conjunto Ribera Norte. La reestructuración urbana se explica a partir de los impulsos subsidiarios, el municipio y la agencia de

los operadores inmobiliarios, pero es clave destacar que el proyecto modernizador coloca a la naturaleza como un bien de sostenibilidad y buen vivir, al mismo tiempo que es un aporte de base para alcanzar estándares de confort urbano y, eventualmente, óptimas plusvalías.

Reestructuración inmobiliaria: el caso de Ribera Norte

El sector en estudio ha sido abordado desde distintas vertientes, buscando desarrollar en cada una las potencialidades, tensiones y transformaciones que el proyecto Ribera Norte aporta al centro del Gran Concepción (Baeriswyl *et al.*, 2017; Zunino, 2007). Son precisamente estos mismos intereses los que permiten una aproximación direccionada hacia los sentidos particulares de la renovación urbana en el marco normativo y territorial chileno: representar un conjunto de acciones enfocadas a la valorización multidimensional de un espacio delimitado por los instrumentos de planificación territorial, en sintonía con las propuestas que los agentes inmobiliarios entienden como viables y rentables en dicho polígono.

Como lo plantean Baeriswyl y Salinas (2017), Ribera Norte encarna el sentido de modernidad que traen consigo los gobiernos posteriores al régimen militar, pero expresa también bases territoriales de una modernización que, como proyecto de país, están centradas en el espacio. La trama urbana de la renovación en el centro de Concepción está unida a un sostenido impulso inmobiliario, que debe identificarse a nivel de barrio para comprender algunas de las relaciones espaciales que se producen.

Relaciones y jerarquías en la escala barrial

Entender la verticalización y sus contradicciones bajo el paraguas de la renovación urbana requiere de una descripción de la escala de barrio. En el área de estudio se advierte una contracción de la vivienda horizontal más tradicional de los centros urbanos chilenos, donde predominan líneas de fachada continua, diferenciando la propiedad individual a partir de los colores de cada una. Con el ingreso de las habitaciones aglomeradas en vertical,

se rompe la base de paisaje urbano tradicional y se instala una línea de cielo mayor en altitud y morfología de área central.

Al favorecer una mayor densificación, los barrios horizontales tradicionales permiten suponer que la expulsión de población propietaria original, a modo de gentrificación planificada, posibilitarían una más rápida ruptura de las tramas urbanas originales. El sentido de la destrucción creativa, desde una perspectiva urbana, supone un ingreso veloz del capital inmobiliario, aunque, en rigor, acontece de manera progresiva y no sin delimitar quiebres en las unidades de paisaje urbano-centrales.

La siguiente imagen ilustra dicha situación, donde la morfología central está fracturada por la renovación urbana, sin necesariamente arrastrar hacia la reconversión a las unidades habitacionales originales (Figura 2). No se produciría, por lo tanto, una progresión libre de bolsones residenciales históricos de la zona, sino que se acoplan a la base espacial primitiva, consolidada por desarrollos de mediados del siglo xx, el decenio de los noventa y los años corridos desde el 2000 en adelante.

Figura 2. *Contraste en la producción inmobiliaria en la zona de renovación urbana de Concepción*



Fuente: archivo autoras/es (2017).

Parte de estas transformaciones en la base territorial en el polígono de renovación urbana se explican por la sostenida y focalizada disminución de

unidades residenciales en los distritos censales que componen el polígono de Ribera Norte. Para el ejercicio censal abreviado de 2017, los volúmenes habitacionales disminuyeron en el sector Bilbao, mientras que la pujanza se orientó desde Estación Central y Pedro de Valdivia, donde la línea de altitud también aumentó (Tabla 1).

Tabla 1. Variación viviendas por periodo intercensal zona intervenida por Plan Ribera Norte

Distrito Censal	Cantidad de Viviendas			Variación		
	1992	2002	2017	1992-2002	2002-2017	1992-2017
Estación Central	1.523	1.988	2.350	30,53	18,21	54
Pedro de Valdivia	1.720	2.090	1.943	21,51	-7,03	13
Bilbao	1.292	1.211	1.096	-6,27	-9,50	-15
Total	4.535	5.289	5.389			

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas, 2019.

Este proyecto condiciona la utilización espacial para nuevos desarrollos, capturando también los aspectos no cuantificables del plan de renovación urbana, donde se consideran aspectos históricos y de identidad que impactan en los valores comerciales de los planes asociados a la reconversión de los usos. Acciones como las aquí señaladas rompen el orden morfológico de las unidades habitacionales, influyendo en la consolidación de una idea de destrucción creativa al servicio de la concentración de capitales y de la dinamización del consumo urbano-central.

El progreso en nuevas urbanizaciones se refleja en la alta especialización impulsada por el Plan Ribera Norte, el cual aparece como un encadenamiento de economías focalizadas en servicios de nivel terciario, pero con un fuerte énfasis en equipamiento comercial-inmobiliario funcional y complementario a las condiciones de áreas centrales. A partir de lo anterior, se marca una tendencia a la privatización de estos, situando sus intereses en los nuevos habitantes del sector. Si bien el sentido del Plan Ribera Norte está en la integración de la ciudad al río, los nuevos entornos de esparcimiento, ocio y recreación están concentrados en la oferta del *retail*, contabilizando supermercados de abarrotes y no comestibles, centros comerciales por departamentos, universidades privadas y otros edificios con capacidad comercial destinados a oficinas particulares o sedes locales de compañías

nacionales o internacionales. La siguiente esquematización permite advertir estas caracterizaciones en el plano de la zona intervenida (Figura 3).

Figura 3. Esquematización de las articulaciones espaciales en la zona intervenida



Fuente: elaboración de autoras/es (2019).

El impacto habitacional en la reestructuración de áreas centrales

El crecimiento inmobiliario experimentado está definido por la edificación en altura. Si hacia la década de los noventa el progreso y la modernidad se plasmó en unas pocas construcciones significativas, la pujanza financiera y de modernización ha estado centrada en la masificación de altas densificaciones concentradas desde la puesta en marcha de proyectos como Ribera Norte. Una parte importante de estos desarrollos fue instalada en zonas residenciales compactas y originalmente con baja densidad. Las nuevas construcciones trazaron rupturas en el paisaje y las escalas relacionales entre vivienda y servicios, distorsionando equilibrios entre funcionalidad y habitabilidad.

Esta verticalización ha sido impulsada por dos mecanismos de renovación urbana. El primero en términos normativos, está asociado al Plan Regulador Comunal; mientras que el segundo corresponde a los incentivos subsidiarios, lo cual permite a los agentes privados servirse de los aportes

públicos adjudicados por eventuales propietarios de nuevas viviendas, basándose en preceptos de incentivo a la renovación urbana. El resultado de esta cooperación es visible en la alta concentración vertical de las nuevas viviendas. La cooperación factual de ambos coloca al municipio de Concepción en el liderazgo por entre las otras unidades que componen el área metropolitana (Tabla 2).

Tabla 2. Viviendas por permisos de edificación otorgados en el área metropolitana de Concepción-Municipio de Concepción 2002-2016

Año	Total Gran Concepción	Total Municipio Concepción	Porcentaje del Gran Concepción
2002	5.819	913	16%
2003	8.976	1.754	20%
2004	7.730	1.916	25%
2005	6.005	1.174	20%
2006	7.868	2.803	36%
2007	6.839	2.895	42%
2008	8.296	2.894	35%
2009	4.472	2.255	50%
2010	14.643	1.174	8%
2011	8.544	2.111	25%
2012	4.465	2.209	49%
2013	4.319	3.293	76%
2014	7.314	2.988	41%
2015	4.134	2.155	52%
2016	6.175	1.392	23%
2017	6.175	3.165	51%
2018	2.292	3.702	162%
Subtotal	114.066	38.793	34%

Fuente: elaboración propia con base en datos del Archivo Municipal de Concepción, 2017.

Uno de los principales factores de mutación está en el Plan Regulador Comunal vigente para el municipio desde 2004, que actualmente enfrenta una octava modificación (Diario Oficial, 2004). Los efectos de esta legislación territorial son prácticamente inmediatos. Las viviendas edificadas corresponden, en su mayoría, a departamentos en densificación vertical, llegando para el periodo 2002-2016 a 9.176 casas y 21.964 departamentos, solo en la comuna de Concepción. Este proceso de cambio morfológico es sostenido por las normativas instaladas por el Plan Regulador Comunal y

aprovechadas por el impulso de los subsidios a la renovación de áreas centrales, estableciendo un escenario ideal para procesos como los descritos.

Por otro lado, los permisos de edificación 2002-2005 exhiben una mayor estabilidad en su distribución con posterioridad a la sanción del instrumento, pero consolidando un robusto diferencial respecto de los años anteriores. Debe reconocerse en las cifras desde 2010 en adelante, el efecto reconstrucción detonado por las iniciativas públicas y privadas posteriores al terremoto del 27 febrero del mismo año. Si bien en 2010 se produce una contracción, el vigor se recupera considerablemente para el lustro siguiente. Ya en 2013, las edificaciones en altura duplican las pérdidas anteriores y, con posterioridad a 2016, se afirman sobre las dos mil (Tabla 3).

Tabla 3. Progresión edificación casas y departamentos en el Gran Concepción 2002-2017

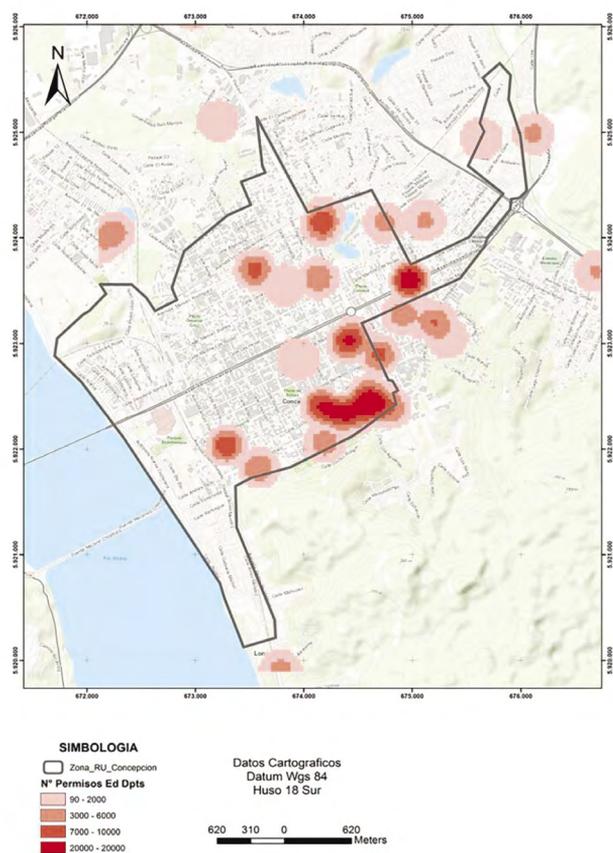
Año	Edificación casas Gran Concepción	Edificación departamentos Gran Concepción
2002	443	470
2003	933	821
2004	1.026	890
2005	577	597
2006	578	2.225
2007	447	2.448
2008	650	2.244
2009	872	1.383
2010	188	986
2011	723	1.388
2012	698	1.511
2013	348	2.945
2014	667	2.321
2015	513	1.375
2016	513	360
2017	417	2.688
2018	562	3.702
Subtotal	10.155	28.354

Fuente: elaboración propia con base en datos del Archivo Municipal de Concepción, 2019.

Las ventajas de la centralidad en la localización, el imaginario del paisaje natural frente al río Biobío y la circulación de los subsidios estatales,

incidieron en la clasificación del área central de Concepción como zona de renovación urbana, desde 2001 en adelante. Sin embargo, no será sino hasta la actualización del Plan Regulador de Concepción de 2004 que tal despegue inmobiliario toma el vigor que sostiene sus actuales proyectos (Orellana *et al.*, 2017). La siguiente ilustración acusa con claridad las concentraciones asociadas a la verticalización del área central en el polígono de renovación urbana, siguiendo el eje principal de las avenidas Los Carrera, Chacabuco, Paicaví y Manuel Rodríguez, las que cierran la geometría de la zona (Figura 4).

Figura 4. Concentración permisos de edificación para departamentos, polígono sector Ribera Norte



Fuente: elaboración propia.

La presencia de la casa central de la Universidad de Concepción favorece esta reestructuración de los suelos, pues actúa como punto de atracción en la adquisición de departamentos que no están destinados a una primera vivienda, sino a aquella destinadas a generar rentas inmediatas o futuras, dependiendo de las formas de compraventa. Esta situación, que para Santiago posee trabajos recientes en el marco de la financiarización, explicaría el rol de las universidades y centros de educación superior como vehículos atractores de la inversión habitacional. Bajo estas formas, y por mucho que las viviendas estuvieran acogidas a programas de subsidios estatales para la renovación urbana, la función primaria de los recursos públicos en materia de residencial sigue siendo el fortalecimiento de la propiedad. Con todo, el último elemento por revisar explica el sentido de unidades de paisaje que representa como producción de entorno el proyecto Ribera Norte, entendiendo que el frente fluvial del sector constituye una herramienta de paisaje esencial en el reconocimiento material de la destrucción creativa.

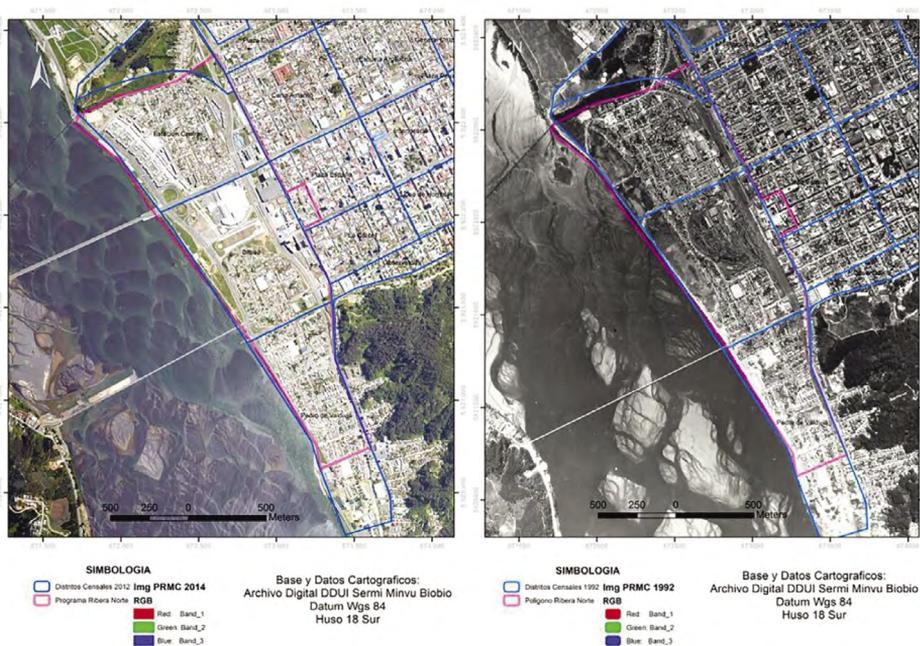
Unidad de naturaleza e integración urbana en la reestructuración espacial en Ribera Norte

El frente fluvial que define al Gran Concepción en su forma y emplazamiento ejerce como modelador en la ocupación del río. Ribera Norte no es una forma de fomento al desarrollo inmobiliario; es también un instrumento de producción de entornos habitacionales, que sintoniza con el sentido de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 2014 sobre la equidad y acceso a ciudades más sustentables (Hidalgo *et al.*, 2018b).

Estos lineamientos han impactado la gestión urbana a nivel nacional sobre la distribución y participación en áreas verdes, sumándose criterios de vecindad a centros de salud, educación, comercio, amenidades o similares. En el marco de Ribera Norte, dichas perspectivas no poseen un grado de consolidación que les tipifique bajo el sello de sustentabilidad que describe la política señalada, aunque aporta, sin embargo, en relaciones de unidad de paisaje y barrio respecto a operaciones habitacionales anteriores, como es el caso de Aurora de Chile, población localizada en el frente fluvial y aledaña al Parque Bicentenario (Matus *et al.*, 2016).

La unidad de paisaje se quiebra con el ingreso de las nuevas edificaciones, que muestran el nivel de conversión espacial que impacta en la zona. Como lo muestra la figura siguiente (Figura 5), el cambio registrado entre 1992 y 2014 acusa que los usos de la renovación tendieron a integrar lo natural a la zona central consolidada, pues acompañaron obras de infraestructura en conectividad con amenidad, ocio y deporte. Estos usos configuran una idea de modernidad, impulsada por proyectos de renovación como Ribera Norte que marcan, además, el sentido material de la destrucción creativa desarrollada anteriormente.

Figura 5. Cambios en la estructura urbana polígono Ribera Norte 1992-2014

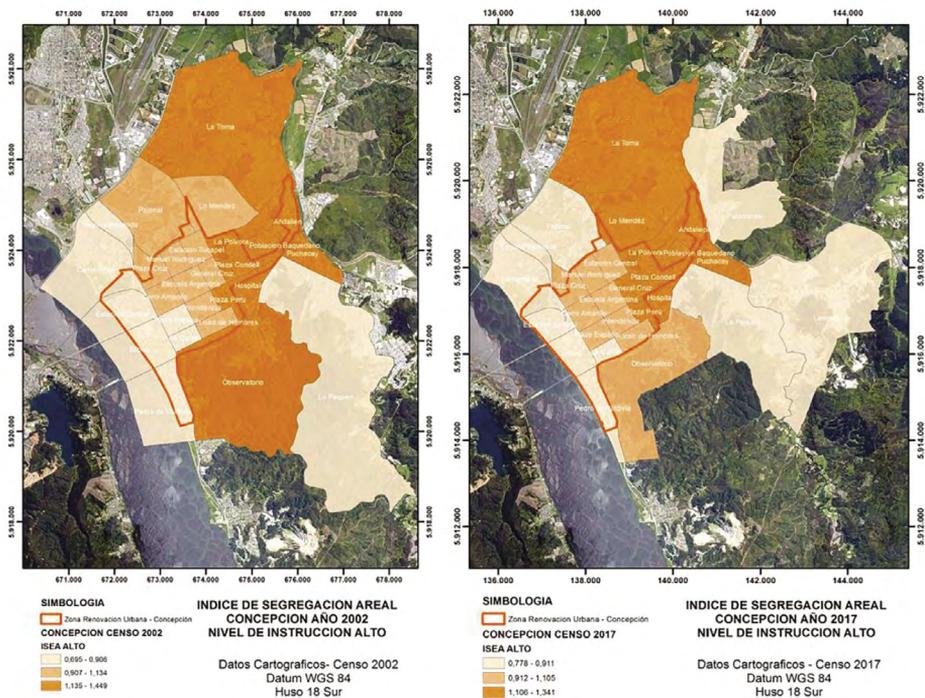


Fuente: elaboración propia con base en datos SEREMI MINVU Biobío, 2019.

La ocupación del frente fluvial viene acompañada de una progresiva transformación del tejido social, que se aprecia con el ingreso de una población con mayores recursos económicos. El nivel instruccional, referido a la posesión de títulos universitarios, manifiesta que, entre dos ejercicios censales, la colonización del frente litoral es aprovechada también como una

valoración de la naturaleza fluvial del Gran Concepción. El polígono de renovación urbana señala una mayor presencia de niveles altos para el índice de segregación areal, que resume una tendencia de aglomeración de mayores ingresos por formación universitaria y ocupacional en el margen litoral del río Biobío. La siguiente imagen refleja estas condiciones (Figura 6).

Figura 6. Índice de segregación areal zona de Renovación Urbana Gran Concepción



Fuente: elaboración propia con base en datos Instituto Nacional de Estadísticas, 2002-2017.

A partir de estos análisis, se señala que la escala menor de las unidades barriales marca una fractura de paisaje por la renovación urbana, al mismo tiempo que representan el sentido de desarrollo y modernidad que explica estos procesos de destrucción creativa en áreas centrales. La construcción del valor como elemento organizador del territorio establece los márgenes y dimensiones que pretende alcanzar un proyecto de tal envergadura, reconociendo también que las formas urbanas que se instalan como reestructu-

ración son, por sí mismas, productoras de un paisaje nuevo. Estas características se materializan en una constante regeneración, donde el avance inmobiliario no se detiene y sigue buscando la intersección entre lo natural y lo moderno, como lo ilustra la siguiente imagen (Figura 7).

Figura 7. *Perspectiva desde el sector Bilbao, zona de renovación urbana Gran Concepción*



Fuente: archivo de autores (2019).

Proyecciones finales y conclusiones

El rol de los subsidios de renovación urbana en Chile representa un impulso político de modernización, particularmente en las áreas centrales. Es necesario identificar y analizar sus alcances, pues delimitan en lo material a las geografías urbanas que cada ciudad espera definir para sí. Ribera Norte es un reflejo de dicho proyecto, que se consuma con la verticalización de barrios, el fomento sostenido en la intervención en ellos y la producción de unas nuevas unidades de paisaje con frente fluvial y natural. Estos matices constituyen la base de la destrucción creativa como proceso de transformación en el Gran Concepción.

Por otro lado, la vivienda producida por proyectos de renovación urbana como este tiene una determinada tipología que se replica en el centro urbano, destruyendo por homologación las unidades barriales de menor escala, como en el caso de Bilbao. Sin embargo, estos proyectos aprovechan

las ventajas de la localización en una articulación centralista de ocupaciones (educacionales o laborales), residenciales y de amenidad. Son las consecuencias de un modelo de densificación que se contrapone al anterior sistema urbano compacto, de barrio de baja altura. Estos nuevos desarrollos irrumpen abruptamente al interior de las manzanas, cuando no las ocupan en su totalidad con cierres perimetrales, enclaustrando a sus comunidades de propietarios y negando la participación en el espacio público.

Esta idea de destrucción creativa, más cercana a una renovación urbana impulsada por el Estado y los agentes inmobiliarios presentes en la zona, permite caracterizar consecuencias materiales que aportan a la configuración amplia de renovación, reestructuración y reconversión urbana que, a su vez, establece otras tensiones. Tal es el caso de la fragilidad de zonas patrimoniales en el marco de proyectos como Ribera Sur y de zonas históricas, como Cerro Amarillo, cuya centralidad y alta presencia de desarrollos inmobiliarios lo deja en posición de precisar mayor vigor normativo para su conservación patrimonial.

La altitud de los nuevos desarrollos inmobiliarios, la ocupación de los barrios y la proyección hacia el frente fluvial de la ciudad forman parte de este ejercicio, analizado como un resultado de destrucción creativa, pero también como una transformación radical en el sentido de paisaje que la ciudad ofrece. Si las transformaciones espaciales estuvieran reducidas solo al diferencial de renta, quedarían anuladas las condiciones geográficas de paisaje que edifican las políticas de desarrollo urbano en el sentido de la renovación urbana.

El Gran Concepción aporta como unidad en estudio por fuera de la tendencia hacia las megalópolis y sus áreas centrales. La particularidad de estos procesos, por fuera de las tendencias bibliográficas de corriente principal, considera a la acción subsidiaria como una de sus claves. Son estas cualidades normativas de las que se sirven otros encadenamientos basados en los intereses de los agentes presentes en el área estudiada. Sus sinergias entre lo natural e inmobiliario, que definen sus virtudes y oportunidades a la renovación son eco, además, de las identidades espaciales que la renovación urbana establece políticamente para las ciudades chilenas, más allá de sus dimensiones. La destrucción creativa explica, por esta vez, que es el mismo Estado quien, a través de los subsidios, actúa como promotor de la

acción inmobiliaria y el crecimiento vertical, intensificado y ampliado hacia el centro de Gran Concepción. Esta concentración ha propiciado mejoras en la infraestructura vial, de ocio y amenidades, buscando cumplir con los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano señalada.

Referencias

- Aliste, E., Díaz, A. y Ther, F. (2015). Transformaciones territoriales y discursos del desarrollo en el Área Metropolitana de Concepción (Chile), 1960-2010: aproximaciones desde la perspectiva de los imaginarios al estudio de la valoración ambiental del territorio. *Atenea*, 512, p. 49-67. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-04622015000200004>
- Arratia, J. (2018). Configuración y disputa de proyectos urbanos comunitarios, gubernamentales e inmobiliarios: el caso de la defensa patrimonial de Matta Sur, Santiago de Chile. *Persona y Sociedad*, 32(1), 122-147.
- Baeriswyl, S., Salinas, E. y Flores, S. (2017). Logros y deficiencias a veinte años del Programa de Recuperación Urbana Ribera Norte del río Biobío, Concepción, Chile. *EURE*, 43(130), p. 297-307. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612017000300297>
- Bengochea, A. (2003). A hedonic valuation of urban green areas. *Landscape and Urban Planning*, 66(1), p. 35-41. [https://doi.org/10.1016/S0169-2046\(03\)00093-8](https://doi.org/10.1016/S0169-2046(03)00093-8)
- Besoain, C. y Cornejo, M. (2015). Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. *Psicoperspectivas*, 14(2), p. 16-27. <http://dx.doi.org/10.5027/PSICOPERSPECTIVAS-VOL14-ISSUE2-FULLTEXT-369>
- Boano, C. y Vergara-Perucich, J. F. (2016). *Neoliberalism and urban development in Latin America: the case of Santiago*. Routledge.
- Brenner, N. (2003). La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista. *EURE*, 29(86), p. 5-35. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600001>
- Buzai, G. (2014). *Mapas sociales urbanos*. Lugar Editorial.
- Caldeira, T.P.R. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, 35(1), p. 3-20. <https://doi.org/10.1177/0263775816658479>
- Cárdenas, L., Vásquez, J., Zamorano, J. y Acevedo, C. (2016). Explorando luz solar en modelos de desarrollo inmobiliario. Aplicaciones en cinco ciudades chilenas. *Revista de Urbanismo*, 34, p. 158-173. <https://10.5354/0717-5051.2016.40394>
- Carrasco, N. y Aliste, E. (2017). Ciudad y desarrollo: imaginario empresarial y forestal en Concepción, Chile. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10(20), p. 6-19. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-20.cdie>
- Checker, M. (2011). Wiped out by the 'Greenwave': environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability. *City and Society*, 23(2), p. 210-229. <https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>

- Cortés Morales, A. (2013). A struggle larger than a house: Pobladores and favelados in Latin American social theory. *Latin American Perspectives*, 40(2), p. 168-184. <https://doi.org/10.1177/0094582X12467763>
- Diario Oficial de la República de Chile (2003). Ordenanza Plan Regulador Metropolitano de Concepción. 28 de enero de 2003, p. 15-32.
- Diario Oficial de la República de Chile (2004). Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción. 22 de abril de 2004, p. 27-50.
- Guerrero, R. y Alarcón, M. (2018). Neoliberalismo y transformaciones socioespaciales en caletas urbanas del Área Metropolitana de Concepción. Los casos de Caleta Los Bagres y Caleta Cocholgüe, Tomé. *Revista de Urbanismo*, 38, p. 1-17. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2018.48666>
- Harvey, D. (2007a). Neoliberalism as creative destruction. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 610, p. 145-158. <https://doi.org/10.1177/0002716206296780>
- Harvey, D. (2007b). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo Veintiuno.
- Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 14(331). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>
- Hidalgo, R., Rodríguez, L., Paulsen-Espinoza, A. y Alvarado, V. (2018). La naturaleza como obstáculo: perspectivas críticas del avance de la vivienda social e infraestructura vial sobre los humedales en la ciudad de Valdivia, Chile. *Investigaciones Geográficas (Universidad de Chile)*, 56, p. 27-44. <https://doi-org/10.5354/0719-5370.2018.48409>
- Hidalgo, R., Santana, D., y Alvarado, V. (2016). Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: Hacia una agenda de investigación alternativa. En R. Hidalgo, D. Santana, V. Alvarado, F. Arenas, A. Salazar, C. Valdebenito y L. Álvarez. (Orgs.), *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina* (pp. 24-66). Serie GEOlibros.
- Inzulza-Contardo, J. y Díaz-Parra, I. (2016). Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudio de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile). *Revista de Geografía Norte Grande*, 64, p. 109-128. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022016000200008>
- Inzulza-Contardo, J. y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, p. 135-159. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, p. 7-40. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>
- Jaque-Castillo, E., Astudillo-Reyes, L., Espinoza-Espinoza, S., y Christian-Braun, A. (2020). Evaluación de la vulnerabilidad social pos-tsunami 2010 en Caleta Tumbes-Chile a través del modelo "presión y descompresión". *Revista Urbano*, 23(41), p. 130-151. <https://doi.org/10.22320/07183607.2020.23.41.07>

- Jirón, P. (2010). Mobile borders in urban daily mobility practices in Santiago de Chile. *International Political Sociology*, 4(1), p. 66-79. <https://doi.org/0.1111/j.1749-5687.2009.00092.x>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2020). *Censo de población y vivienda abreviado de 2017*. Recuperado de <https://www.ine.cl/estadisticas/sociales/censos-de-poblacion-y-vivienda/poblacion-y-vivienda>
- López-Morales, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>
- López-Morales, E. (2016). Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Geography*, 37(8), p. 1109-1131. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1149311>
- Matus, C., Barraza, C., Vergara, C. y Ganter, R. (2016). Renovación urbana y gentrificación post-catástrofe en Concepción: el caso Aurora de Chile. *Revista de Urbanismo*, 34, p. 89-110. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2016.39576>
- Napadensky, A. y Orellana, A. (2019). Metropolización y organización funcional de sistemas urbanos intermedios. Gran La Serena, Concepción y Puerto Montt. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), p. 65-78. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.67325>
- Napadensky, A., Villouta, D. y Farías, F. (2018). Ciudad para creativos: lo que atrae y repele del Gran Concepción, Chile. Disonancias entre discursivas globales y locales. *ACE-Architecture, City and Environment=Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 13(37), p. 241-268. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.13.37.5276>
- Lencioni, S. (2011). Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. En S. Lencioni, S. Vidal-Koppmann, R. Hidalgo y P. Pereira (Orgs.), *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago* (pp. 51-64). São Paulo, Brasil: FAUUSP.
- Orellana, A., Vicuña, M. y Moris, R. (2017). Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10(19), p. 86-113. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.pucv>
- Pereira, P.C.X. (2016). El vaciamiento de la noción de gentrificación y sus consecuencias para la lucha urbana y el derecho a la ciudad. En Congreso Internacional Contested _ Cities (pp. 1-12) Madrid, España: Contested_Cities. <http://contested-cities.net/working-papers/wp-content/uploads/sites/8/2016/07/WPCC-164522-Xavier-Paulo-VaciamientoNoci%C3%B3nGentrificaci%C3%B3n.pdf>
- Pérez, L. y Espinoza, L. (2006). El espacio público de Concepción. Su relación con los planes reguladores urbanos (1940-2004). *Revista Urbana*, 9(13), p. 32-43.
- Pérez, L. y Matus, C. (2017). De la resistencia urbana al urbanismo ciudadano: sujetos y estrategias patrimoniales en Concepción Metropolitano, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 66, p. 167-192. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000100010>
- Pradilla, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), p. 37-60. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>

- Rojas, C, Muñiz, I., y García-López, M. A. (2009). Estructura urbana y policentrismo en el Área Metropolitana de Concepción. *EURE*, 35(105), p. 47-70. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612009000200003>
- Rojo, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18(37), p. 697-719. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>
- Paulsen-Espinoza, A. (2014). Negocios inmobiliarios, cambio socioespacial y contestación ciudadana en Santiago Poniente. El caso del barrio Yungay: 2000-2013. En R. Hidalgo y M. Janoschka (Eds.), *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 75-98). Serie GEOLibros.
- Salinas, E. y Pérez, L. (2014) ¿Baja densidad o baja urbanidad? Tipologías de uso del suelo y ocupación. Área Metropolitana de Concepción. *Revista Urbano*, 17(29), p. 21-30.
- Salinas, E. y Baeriswyl, S. (2017). El Programa de Recuperación Urbana Ribera Norte; veinte años de aciertos y desaciertos de una política de proyectos urbanos en Chile. *Revista de Urbanismo*, 36, p. 114-130. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2017.45676>
- Schumpeter, J. A. ([1942] 2010). *Capitalism, socialism and democracy*. Routledge.
- Slater, T. (2011). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49(1), p. 571-585. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>
- Tan, L. y Zeng, D. Z. (2014). Spatial inequality between developed and developing economies. *Papers in Regional Science*, 93(2), p. 229-248. <https://10.1111/pirs.12046>
- Truffello, R. e Hidalgo, R. (2015). Policentrismo en el Área Metropolitana de Santiago de Chile: reestructuración comercial, movilidad y tipificación de subcentros. *EURE*, 41(122), p. 49-73. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000100003>
- Valencia, M. (2017). Tensiones entre procesos de patrimonialización y modernización neoliberal. El caso de los paisajes culturales modernos: conjuntos habitacionales y barrios obreros en América Latina en el siglo XX. *Revista de Urbanismo*, 36, p. 3-16. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2017.45198>
- Vergara-Perucich, J.F. (2018). Aplicaciones de la teoría implosión/explosión: relación entre la Región Metropolitana de Santiago de Chile y los territorios productivos regionales. *EURE*, 44(133), p. 71-90. <http://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000300071>
- Vicuña, M. (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. *Revista 180*, 40, p. 78-93. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-40.\(2017\).art-399](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-40.(2017).art-399)
- Wyly, E. (2015). Gentrification on the planetary urban frontier: the evolution of Turner's noosphere. *Urban Studies*, 52(14), p. 2515-2550. <https://doi.org/10.1177/00420-98015601362>
- Zunino, H. M. (2007). Construyendo ciudad desde lo local en lo global: el caso del proyecto Ribera Norte, Concepción, Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 9 (194). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-86.htm>