

**UNIVERSIDAD CENTRAL**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y PAISAJE**  
**CENTRO DE ESTUDIOS ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DEL PAISAJE**



Raúl Olguín H.  
**Especulación inmobiliaria, movilidad espacial y big-bang urbano.**  
**Santiago de Chile, 1979-2009 ¿y después del terre-maremoto, que?...**  
Universidad Central de Chile  
Santiago, Chile. Abril 2010

## **ESPECULACION INMOBILIARIA, MOVILIDAD ESPACIAL Y BIG-BANG URBANO. SANTIAGO DE CHILE, 1979-2009 ¿Y DESPUÉS DEL TERRE-MAREMOTO, QUE?...**

**RAÚL OLGUÍN H.**

### **RESUMEN**

*El texto busca describir y caracterizar el fenómeno del crecimiento urbano de la ciudad de Santiago en el período 1979-2009. El autor utiliza algunos conceptos de la Teoría de la expansión del universo o Big-Bang, comparándolos con el constante crecimiento del límite urbano en la ciudad de Santiago.*

*Dentro del escenario en el que los sistemas financieros poseen la capacidad de desestabilizar las economías, se analiza la producción del espacio urbano. Se examina también, el rol del Estado como ente planificador de la ciudad, el cual opera en conjunto a las leyes del mercado neoliberal.*

*Finalmente se describen las consecuencias generadas en la ciudad por esta política urbana de fuerte carácter especulativo inmobiliario.*

*Como cierre, se esbozan algunas ideas sobre bio-urbanismo y reflexiones en torno al impacto del reciente terre-maremoto en Chile sobre la especulación inmobiliaria.*

### **PALABRAS CLAVES:**

*Especulación inmobiliaria, Bio-urbanismo, terremoto, límites urbanos, espacio urbano.*

### **ABSTRACT**

*The text seeks to describe and characterize the phenomenon of urban growth of the city of Santiago in the period 1979-2009. The author uses some concepts of the expansion theory of the universe or Big-Bang, as a resource to describe the steady growth of the urban limit in the city of Santiago.*

*In the scenario in which financial systems have the ability to destabilize the economies, the production of urban space is discussed. Also, it is reviewed the work of the State as planner of the city, which operates throughout the neo-liberal market laws.*

*Finally, are described the impacts in the city, produced by this urban policy of strongly speculative real estate character.*

*To close, are outlined some thoughts on bio-urbanism and reflections on the impact of the recent earthquake and tsunami in Chile on the real estate speculation.*

### **KEYWORDS:**

*Real estate speculation, Bio-urban planning, earthquake, city limits, Urban space.*

## TEMARIO:

1. INTRODUCCION
2. QUE ES ESPECULACION INMOBILIARIA
3. MOVILIDAD ESPACIAL
4. FRAGMENTACION URBANA
5. CONCLUSIONES

## INTRODUCCION

La reciente crisis sub-prime en EEUU, que provocó una nueva debacle en el sector inmobiliario, pone en el tapete de la discusión el papel de la especulación financiera en el diseño, creación e implementación de proyectos urbanos. En nuestro país con la imposición de la Normativa de Política Urbana de 1979, asistimos al ingreso masivo de la iniciativa privada inmobiliaria en el ámbito del uso del suelo urbano, cuando ese año se declaró el uso del suelo urbano como un bien no escaso y susceptible de ser transado en el mercado. Si bien es cierto el Estado fue el gran arquitecto y ordenador de la ciudad durante gran parte del siglo XX, es necesario destacar el papel del sector privado en el mismo proceso.

Desde mediados de los años 70 se instaló en un sector del equipo económico del gobierno, los llamados Chicago Boys, de ideas neoliberales que irían encontrando “tierra fértil” para ser implementadas. Un ejemplo de dichas políticas es el manejo empresarial de las municipalidades que se instaló en dicha época y que implicó procesos de radicación y erradicación forzosa a comienzos de los años 80 desde las comunas más ricas hacia aquellas más deprivadas económicamente, al sur de Santiago en comunas como La Pintana y la Granja. Dichos procesos hacen de Santiago de Chile tal vez, la única capital en Latinoamérica donde hay homogeneidad social en sus comunas. La especulación del espacio urbano determinó que el equipamiento comunitario de los “desplazados” fuera mínimo, operándose múltiples problemas sociales como la delincuencia, y estigmatización social. La misma especulación determinó que el uso del suelo urbano más caro estuviera en la zona oriente de Santiago, donde los sectores más acomodados fueron desplazándose progresivamente hasta casi los faldeos de la precordillera en un proceso que abarcó gran parte de siglo XX y que aún opera.

En el presente artículo pretendemos señalar la actualidad de la especulación inmobiliaria en la producción del espacio urbano y como ha contribuido a nuestro juicio ha agudizar la fragmentación urbana al punto que el Estado ha tenido que intervenir en ocasiones para entre otros, repoblar el centro histórico de la capital, la concepción de la expansión de Santiago utilizando conceptos de la Teoría de la expansión del universo o Big-Bang postular la condiciones de posibilidad de un “bio-urbanismo” como analizaremos en el

presente texto y finalmente reflexionar sobre el impacto del terre-maremoto, del 27-F sobre la especulación inmobiliaria.

## 2. Que es la especulación inmobiliaria. Como impacta en la economía y en el sector inmobiliario.

La RAE entiende por especulación “efectuar operaciones comerciales o financieras con la esperanza de obtener beneficios basados en las variaciones de los precios o cambios” y “procurar provecho o ganancia fuera del tráfico mercantil”.<sup>1</sup>

A nivel macroeconómico podemos señalar que “los procesos especulativos que aceleran y agudizan la “economía de burbuja” demuestran que ningún modelo de desarrollo capitalista queda exento de los peligros del movimiento del capital ficticio que potencian siempre la búsqueda de la ganancia fácil y rápida, por encima del camino estratégico y seguro de la competencia tecnológica. En definitiva un país que produce más y mejor debido a un aumento de su productividad fortalece en tendencia su moneda. La tasa de cambio monetaria hace más complejo el análisis de la competencia internacional cuando se tiene presente la inflación. Un país con alta inflación pierde competitividad en el extranjero a menos que deprima su moneda. Gracias a la depreciación obtienen menos moneda internacional, es decir menos valor internacional. Mediante la inflación los capitalistas obtienen mas plusvalía absoluta y por medio de la depreciación de la moneda nacional pueden vender a precios competitivos en el mercado internacional. La desregulación de los mercados, la reducción del papel del Estado en la economía y la apertura comercial y financiera en los países endeudados ha sido parte de la estrategia de crecimiento de los programas de ajustes acordados con el FMI, como requisito para la estructuración de las deudas externas y reanudación de los préstamos de la banca internacional. En los últimos años el mundo ha sido víctima de las crisis financieras internacionales, pues los movimientos especulativos son capaces de desestabilizar el sistema financiero en un solo día afectando a las restantes economías<sup>2</sup> .

Podemos distinguir por importancia dos grandes tipos de especulación, la especulación financiera y la especulación con los inmuebles o especulación inmobiliaria. La primera consiste en la reventa de activos financieros de empresas (títulos, valores, divisas,...) y la segunda en la reventa de inmuebles tratadas ambas, aplicados al caso español, por José Manuel Naredo (NAREDO, J. M. 1998). Las transacciones financieras que se dan en las bolsas de todo el mundo son en gran parte operaciones especulativas, gran parte del VAB de los países más desarrollados proviene de actividades no productivas .Cuando la crisis y la inestabilidad alejan a los inversores de la bolsa, la especulación encuentra su mejor

---

<sup>1</sup> Consulta en línea realizada el 22 de julio de 2009 en :  
[http://buscon.rae.es/drae/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=especulacion](http://buscon.rae.es/drae/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=especulacion)

<sup>2</sup> **Rodríguez Asien, E.:** “La especulación financiera y sus consecuencias” en Contribuciones a la Economía, mayo 2007. Texto completo en <http://www.eumed.net/ce/>

terreno en la compra-venta de inmuebles. Los capitales encuentran refugio en la edificación y el suelo, dado que los precios del suelo suelen tener una marcha bastante independiente del resto de la economía. Al volcar los capitales sobre la vivienda, se incrementa la demanda y por lo tanto el precio de la misma, así aquellos que han comprado provocando el aumento del precio se encuentran con que sus propiedades valen más que cuando las compraron. Han obtenido beneficio sin mediar producción. Esto se puede hacer de forma más o menos intencionada aprovechando su escasez (TAMAMES, R. 1996, p. 263). Si un comprador (un individuo o una empresa) tiene los suficientes recursos puede provocar una subida artificial de los precios de forma consciente e intencionada, al invertir gran cantidad de dinero en un espacio y un tiempo reducidos. De cualquier forma aunque otros especuladores no tengan este poder, se aprovechan del efecto de la subida de los precios de forma consciente para obtener un margen de beneficios. La especulación inmobiliaria se realiza en primer lugar en el suelo rustico, a través de su compra a bajo coste, recalificación y venta, con grandes rentabilidades para el especulador (FERNANDEZ DURAN, 2006). La especulación con viviendas que provoca el elevado número de viviendas vacías, se tiende a producir en terrenos de elevado valor, bien en zonas estratégicamente céntricas o en ensanches dedicados a viviendas de lujo”<sup>3</sup>. Este sería el caso de la gentrificación en barrios del centro de Santiago.

En suma, la especulación inmobiliaria derivada a su vez de la especulación financiera dice relación con la intervención de las fuerzas impersonales del mercado en la economía. A tal punto es importante, que se declara que el capital especulativo mundial sobrepasa al productivo, desde hace 10 años a la fecha. Dicha preponderancia del capital especulativo incide sobre los préstamos concedidos por la banca a las personas para adquirir un bien inmobiliario. De esta manera la especulación inmobiliaria contribuyó a la movilidad espacial intrametropolitana y a la fragmentación urbana, gracias al Estado autoritario, disciplinario y panóptico de los militares en los 80. Dicho proceso mediatizado por factores político-ideológicos, tendió a cercar y a darle una “estocada final” a nuestro juicio, a los proyectos de integración social-arquitectónica de la DC y la UP, que representaron los últimos modelos arquitectónicos modernos/históricos.

A manera de anillos concéntricos, Santiago de Chile se ha expandido en forma caótica en los cuatro puntos cardinales. Tal vez el hecho más ilustrativo al respecto del último cuarto del siglo XX fueron las protestas del año 83 donde a la crisis económica del año anterior se unieron la represión en las poblaciones y el descontento por las erradicaciones forzosas. La sociología de los años 80 idealizó tales movimientos y llegó a plantear a los pobladores como un movimiento social que desplazó a la clase obrera-industrial clásica del período fordista.

En los 90 el principal proceso observado es el de las migraciones intrametropolitanas en un sentido centro-periferia. A nuestro juicio hay dos actores que han moldeado la ciudad, junto con el Estado y las inmobiliarias: los pobladores urbanos y las organizaciones posdefensa de la ciudad. Hay fenómenos de clase imbricados. Los pobladores de

---

<sup>3</sup> Consulta online realizada en wikipedia el 18 de marzo de 2010:  
[http://es.wikipedia.org/wiki/Especulaci%C3%B3n\\_inmobiliaria](http://es.wikipedia.org/wiki/Especulaci%C3%B3n_inmobiliaria)

Artículo *Especulación inmobiliaria, movilidad espacial y Big-Bang urbano Santiago de Chile, 1979, 2009 ¿Y después del terre-maremoto, que?...*  
Raúl Olguín H.

sectores populares históricamente han estado vinculados a los partidos políticos de izquierda en la concreción de sus demandas a través de sus parlamentarios. En cambio las organizaciones de ciudadanos están vinculados a sectores medios y altos los que pueden ejercer lobby.

A nuestro juicio la concretización de la especulación inmobiliaria en la producción del espacio urbano se da en la tensión sprawl /gentrificación que para Bruegmann<sup>4</sup> serían dos caras de una misma moneda. Dicha tensión ha estado presente en el diseño implementación y desarrollo de las políticas públicas y el mercado inmobiliario de por lo menos 30 años a la fecha.

Si bien el proceso de gentrificación o renovación urbana es propio de los años 90, la gran diferencia del sprawl santiaguino o expansión urbana, con respecto a otras ciudades del mundo desarrollado es el carácter, panóptico/disciplinante ejercido por el régimen militar en los años 80. El "sprawl militar" santiaguino actuó expulsando a los pobres del centro de Santiago que habitaban citsés y conventillos desde el centro hacia el sur de la capital y por su lado sectores medios y altos se autosegregaron hacia el norte y nororiente en el mismo período. Los sectores altos han "colonizado" antiguos sectores rurales para volver a una "vida campestre" idealizada ojalá anterior a la Reforma Agraria. Los sectores medios se expanden por la ciudad habitando casas o departamentos con subsidios de renovación urbana "y que para la mayor parte de la población, en particular los sectores menos acomodados, este deseo se ha cumplido de manera más satisfactoria con patrones de asentamiento de menor densidad en terrenos de precios más bajos situados en las afueras de las áreas metropolitanas"<sup>5</sup>. La especulación inmobiliaria sería uno de los agentes pero no el único en la producción del espacio urbano. Es el Estado que a través de sus políticas públicas trata de normar al respecto. Los intereses público y privado en la producción del espacio urbano tienen más imbricaciones que separaciones, más puntos en común que divergencias. En último término para el período señalado el Estado actuó bajo hechos consumados<sup>6</sup>.

### 3. Movilidad espacial

Por movilidad espacial entenderemos el éxodo centro-periferia en el período señalado y viceversa, es decir, el repoblamiento del centro de Santiago y comunas pericentrales por nuevas generaciones. Caso aparte es el éxodo de sectores altos a parcelas de agrado y sectores semirurales ya que dicho proceso nació de una iniciativa privada de estos grupos más que de una política pública de planificación urbana, es decir aquí el Estado reguló una situación de hecho<sup>7</sup>. Dado este despoblamiento del Santiago industrial-desarrollista es que por ejemplo las actuales Tribus Urbanas vinieron a "okupar" el casco

---

<sup>4</sup> Robert Bruegmann: *Notas sobre el sprawl urbano y Santiago*: en Revista del CEP n° 113, Santiago de Chile, verano 2009.

<sup>5</sup> Robert Bruegmann: op cit, pág 219.

<sup>6</sup> Alexandra Petermann: *¿Quién extendió a Santiago. Una breve historia del límite urbano, 1953-1994*; en Alexander Galetovic (ed): Santiago. **Donde estamos y hacia donde vamos, CEP, marzo 2006**, Santiago de Chile, págs 270-271.

<sup>7</sup> Ibidem, pág 221-222.

histórico (Remodelación San Borja, por ejemplo). La expansión del límite urbano santiaguino ha actuado como un verdadero “Big-Bang”, desde los años 70 con las sucesivas regulaciones del límite urbano, “por lo tanto, podríamos sostener que la dispersión urbana en Santiago es, actualmente, una consecuencia, no de la existencia, sino de la interacción de tres fuerzas, que juntas forman el arreglo específico de gobernanza en una situación dada: primero, el suministro y la promoción de viviendas suburbanas por parte del sector inmobiliario; segundo, el apoyo que éstos reciben de las políticas del sector público; y, tercero, los ciudadanos y sus preferencias”<sup>8</sup>. Esta idea la podemos entender en el sentido que existiría una sinergia entre estas tres “fuerzas de mercado” en la producción del espacio público que desembocaría en que “de esta forma las transformaciones territoriales-espaciales que emergen a partir fuerte influencia que ha tenido el nuevo modelo postfordista en el ámbito morfológico ciudad, han sido estudiadas en cuanto a su crecimiento y redistribución espacial. A su vez, se ha intentado aun preliminarmente caracterizar el impacto cultural e identitario de las nuevas modalidades de expansión urbana. Para el caso de Santiago de Chile las nuevas formas de suburbanización asociadas a la vivienda social, han fragmentado los antiguos imaginarios de ciudad pública y de centralidad y periferia.

Del mismo modo nuevas aproximaciones intentan caracterizar una nueva cultura de la pobreza en la metrópolis, que ha sido definida entre otras formas como “los pobres con techo”, “subproletariado urbano”, “tribus urbanas”, etc<sup>9</sup>.

Hay dos conceptos, extraídos de la literatura anglosajona que a nuestro juicio grafican la tensión en la movilidad espacial. Dichos conceptos son sprawl (expansión urbana) y gentrificación (renovación urbana). Es decir, en los últimos treinta años Santiago de Chile ha estado sometida a fuerzas centrífugas y centrípetas, derivadas, entre otras razones, de la especulación inmobiliaria, la acción del panoptismo militar-represivo y de la reurbanización del casco histórico de Santiago por efecto de políticas estatales, como explicaremos más adelante.

El sprawl, a nuestro juicio data de 1979 y se acentuó durante los 80, merced a la acción del gobierno militar, ya sea por la razón (subsidio habitacional) o la fuerza (erradicación forzosa).

La gentrificación data de los 90 y es básicamente el impulso estatal-municipal por repoblar el casco histórico de Santiago con habitantes de sectores medios y medios altos, lo que le ha dado al mismo en la primera década del siglo XXI, una imagen más cosmopolita y elitista a la vez. Es en la tensión sprawl/gentrificación que a nuestro juicio hay que entender la movilidad espacial en Santiago de Chile en el período señalado. También habría que consignar que hay un sprawl auto-impulsado por sectores acomodados que

---

<sup>8</sup> Heinrichs, Dirk; Nuißl, Henning y Rodríguez Seeger, Claudia. *Dispersión urbana y nuevos desafíos para la gobernanza (metropolitana) en América Latina: el caso de Santiago de Chile*. EURE (Santiago) [online]. 2009, vol.35, n.104, p. 35: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v35n104/art02.pdf>.

<sup>9</sup> Marco Valencia P: *El desmontaje de la planeación urbana en Chile. 1975-1985 (segunda parte) política de desarrollo urbano y transformaciones en la cultura metropolitana*. Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje Volumen nº 15. CEALP Universidad Central de Chile, Santiago, Chile. Diciembre 2008,

huyen de la vida urbana para re-encontrarse con la “naturaleza” en sectores como Piedra Roja y Chicureo, en la zona norte de la RM.

#### 4. Notas sobre fragmentación urbana en Santiago contemporáneo.

Por fragmentación urbana entenderemos la progresiva desmembración de la ciudad fordista-desarrollista, es decir, la pérdida de referencialidad o centralidad de la ciudad construida por los proyectos arquitectónicos modernos.

Desde fines de los 70 y merced a un nuevo sistema económico impuesto por los Chicago Boys, el neoliberalismo, se configura en la elite tecnocrática del régimen militar la convicción de que el mercado puede asignar eficientemente los recursos con su “mano mágica”. Chile se constituyó así en un “conejillo de Indias” a nivel mundial de dicho sistema económico. Los padres de dicho modelo son Friederick von Hayek, Milton Friedmann y Arnold Harberger, este último cuando visitó Chile señaló que las bases de dicho sistema en la planificación de la ciudad debería reflejar la actividad del mercado sin intervenciones estatales. De esta manera se configura en Santiago de Chile, con la Normativa Urbana de 1979, que consagra el uso del suelo urbano como un bien no escaso y por lo tanto transable en el mercado, la existencia a nuestro juicio de un Big-Bang urbano que se expande hasta el día de hoy. Dicho Big-Bang, en un símil con la Teoría de la expansión del universo, no ha encontrado límites para dicha “dilatación”.

Siguiendo con la misma analogía la estabilidad poblacional de Santiago o su “gravedad específica” estaría determinada a nuestro juicio por la tensión factores centrífugos (sprawl, subsidio habitacional) y centrípetos (gentrificación, renovación urbana) de su expansión.

Este minuto inicial a-histórico y u-tópico parte del supuesto que el neoliberalismo o el mercado rompe o elimina las tradiciones, costumbres, que no pueden ser recicladas, reutilizadas, por lo tanto dicho sistema no sería una capa superpuesta en el entramado físico de Santiago sino su “magma inicial”. Tal vez el mejor concepto para reflejar esta situación sería el concepto de no-lugar. El No-lugar vendría siendo un “hoyo negro” en el universo arquitectónico de la ciudad donde el tiempo-espacio no cuenta, “al enfrentar el no-lugar solo se dispone de lo que hay; al definir el escenario, no está permitido contar con futuras propuestas hipotéticas, ni con referencias históricas, ni con significados que pudieran esbozar algún carácter. La estrategia solo puede valerse de si misma; tras la primera intervención únicamente es posible definir una dirección. La lógica que opera en este caso es la de una partícula que salta y detona nuevos procesos”<sup>10</sup>.

#### 5. CONCLUSIONES:

##### Condiciones de posibilidad de un bio-urbanismo y reflexiones post-terremoto

---

<sup>10</sup> Danilo Lagos: “El no-lugar y la arquitectura de la mínima intervención” en Pablo Ocampo: **Periferia. La heterotopía del no-lugar**; serie con-textos, Escuela de Arquitectura, USACH, 2002, pág 197.



Planteada la crisis urbana de Santiago de Chile en el período señalado, queremos esbozar a partir de provocaciones iniciales las condiciones de posibilidad de un bio-urbanismo entendiendo por tal el vivir y planificar la ciudad desde los indicadores bio-estadísticos como edad, sexo-género, minorías de todo tipo, etc. No sería la planificación urbana desde concebir a la ciudad como un organismo vivo, sino como una entidad multi o polifuncional que incorporaría las variables antes mencionadas. Un bio-urbanismo así planteado no tendría porque soslayar las distintas capas estatigráficas de la ciudad aunque podría convertirse en una capa más. Las posibilidades de concebir un bio-urbanismo remiten a la variable mínima de interacción del habitante con su ciudad: su cuerpo. Concebir un bio-urbanismo sería la expansión natural a modo de anillos concéntricos del tiempo-espacio individual o de como el habitante de la ciudad construye su biografía en paralelo a su bio-topografía y su relación con la historia de la ciudad. Un bio-urbanismo así entendido no sería la plasmación lineal o unívoca de resultados sino la “interacción holística” entre las variables antes mencionadas en procesos urbanos cada vez más complejos. En este sentido una “política bio-urbanista” no debería ser el dispositivo de poder de las empresas inmobiliarias sino el despliegue intersticial y rizomático de la participación ciudadana de las organizaciones sociales y civiles y de una institucionalidad que crea, promueva y ejecute desde, con y para el “mundo de la vida”. Un bio-urbanismo así analizaría las tensiones entre flujos y lugares tan característicos de las urbes post-modernas.

Un bio-urbanismo así planteado estaría por analizar la ciudad desde un punto de vista retro-futurista es decir reivindicando la “humanidad” de la ciudad desarrollista-fordista en lugares como “el barrio” la “vecindad” y el “almacén de la esquina” pero también proyectando y/o recreando espacios de integración social en una ciudad cada vez más fragmentada (proyecto Ciudad-Bicentenario de Cerrillos en su concepción original).

En suma, un bio-urbanismo internalizaría principios y realizaciones del “viejo urbanismo” que contribuyó a mejorar la calidad de vida de sectores medios y bajos en los 60 y comienzos de los 70, pero también de visualizar nuevos proyectos de integración social. And last but not least, un bio-urbanismo podría abordar desde una poética lúdica, literaria y estética el entramado “mágico” es decir la piel “narrable” de la ciudad, el palimpsesto urbano y su “alma”.

El reciente terremoto del 27-F nos coloca frente a una disyuntiva: ¿cuál es el futuro de la especulación inmobiliaria en este nuevo escenario?. Por de pronto un encarecimiento de los créditos hipotecarios a largo plazo, en el ítem “catástrofes”. Una reformulación de la planificación urbana y del uso del suelo sobre todo en el borde costero a causa del maremoto, y que incidiría en el mercado inmobiliario de la zona. Una presión sobre las constructoras e inmobiliarias para mejorar sus estándares de construcción, un reforzamiento de los patrones de construcción que resistieron el sismo, pero también la colusión y/o conflicto de intereses entre constructoras y las DOM municipales ya que “la externalización de los procesos de revisión de los proyectos inmobiliarios desde las Direcciones de Obras Municipales, que se materializó en el año 1996 mediante la creación de la figura de los revisores externos y se “perfeccionó” en 2005 con la eliminación definitiva de la responsabilidad que sobre las especialidades complementarias, entre las que destaca el cálculo estructural, necesarias para el

otorgamiento de permisos de edificación, tenían los Directores de Obra Municipales. Todo lo anterior se modificó para hacer más rápida la obtención de los permisos de construcción en el caso de proyectos inmobiliarios y edificios públicos, y paliar de paso, las evidentes carencias de competencias técnicas de los equipos municipales para revisar proyectos de especialidades y especialmente de cálculo estructural. El problema radica en que es el mismo propietario del proyecto el que paga a los revisores externos, generando una especie integración vertical de actividades que debieran estar claramente separadas debido a la evidente contradicción de intereses que existe entre ellas, pues quien debe fiscalizar y revisar el proyecto para su aprobación, es pagado por el fiscalizado, con cargo al costo del permiso municipal”<sup>11</sup>.

## BIBLIOGRAFIA

1. BRUEGMANN ROBERT: **Notas sobre el sprawl urbano y Santiago:** en Revista del CEP nº 113, Santiago de Chile, verano 2009.
2. HEINRICHS, DIRK; NUISSL, HENNING Y RODRÍGUEZ SEEGER, CLAUDIA. **Dispersión urbana y nuevos desafíos para la gobernanza (metropolitana) en América Latina: el caso de Santiago de Chile.** *EURE (Santiago)* [online]. 2009, vol.35, n.104, p 35: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v35n104/art02.pdf>.
3. JADUE DANIEL: **Causas y desafíos de una catástrofe que dejó a Chile y su modelo..... en el suelo;** Inédito, 2010, pág 4.
4. LAGOS DANILO: **“El no-lugar y la arquitectura de la mínima intervención”** en PABLO OCAMPO: **Periferia. La heterotopía del no-lugar;** serie con-textos, Escuela de Arquitectura, USACH, 2002, pág 197.
5. PETERMANN ALEXANDRA: **¿Quién extendió a Santiago. Una breve historia del límite urbano, 1953-1994;** en ALEXANDER GALETOVIC (ED): Santiago. **Donde estamos y hacia donde vamos, CEP, marzo 2006,** Santiago de Chile, págs 270-271.
6. RODRÍGUEZ ASIEN, E.: **“La especulación financiera y sus consecuencias”** en Contribuciones a la Economía, mayo 2007. Texto completo en <http://www.eumed.net/ce/>
7. VALENCIA MARCO: **El desmontaje de la planeación urbana en Chile. 1975-1985 (segunda parte) política de desarrollo urbano y transformaciones en la cultura metropolitana.** Revista Electrónica DU&P.Diseño Urbano y Paisaje Volumen nº 15 Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje Universidad Central de Chile, Santiago, Chile. Diciembre 2008, [http://www.ucentral.cl/dup/pdf/15\\_desmontaje\\_planific\\_urb\\_mpv.pdf](http://www.ucentral.cl/dup/pdf/15_desmontaje_planific_urb_mpv.pdf)

<sup>11</sup> Daniel Jadue: Causas y desafíos de una catástrofe que dejó a Chile y su modelo..... en el suelo; Inédito, 2010, pág 4.

