



XI
SEMINARIO
DE INVESTIGACIÓN
URBANA Y REGIONAL
-ACIUR-

XI Seminario de Investigación Urbana y Regional. Dos décadas de procesos territoriales en Colombia y América Latina.

Bogotá, 1-3 de septiembre de 2014

PLANIFICACIÓN URBANA INMOBILIARIA Y MERCANTILIZACIÓN DE LA NATURALEZA. LOS INTENTOS DE ORDENAMIENTO DEL BORDE COSTERO DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO (1965-2014)



**Rodrigo Hidalgo, Pascal Volker & Natalia
Ramírez**

Instituto de Geografía

Pontificia Universidad Católica de Chile

Proyecto Fondecyt 1095222 y 1120223

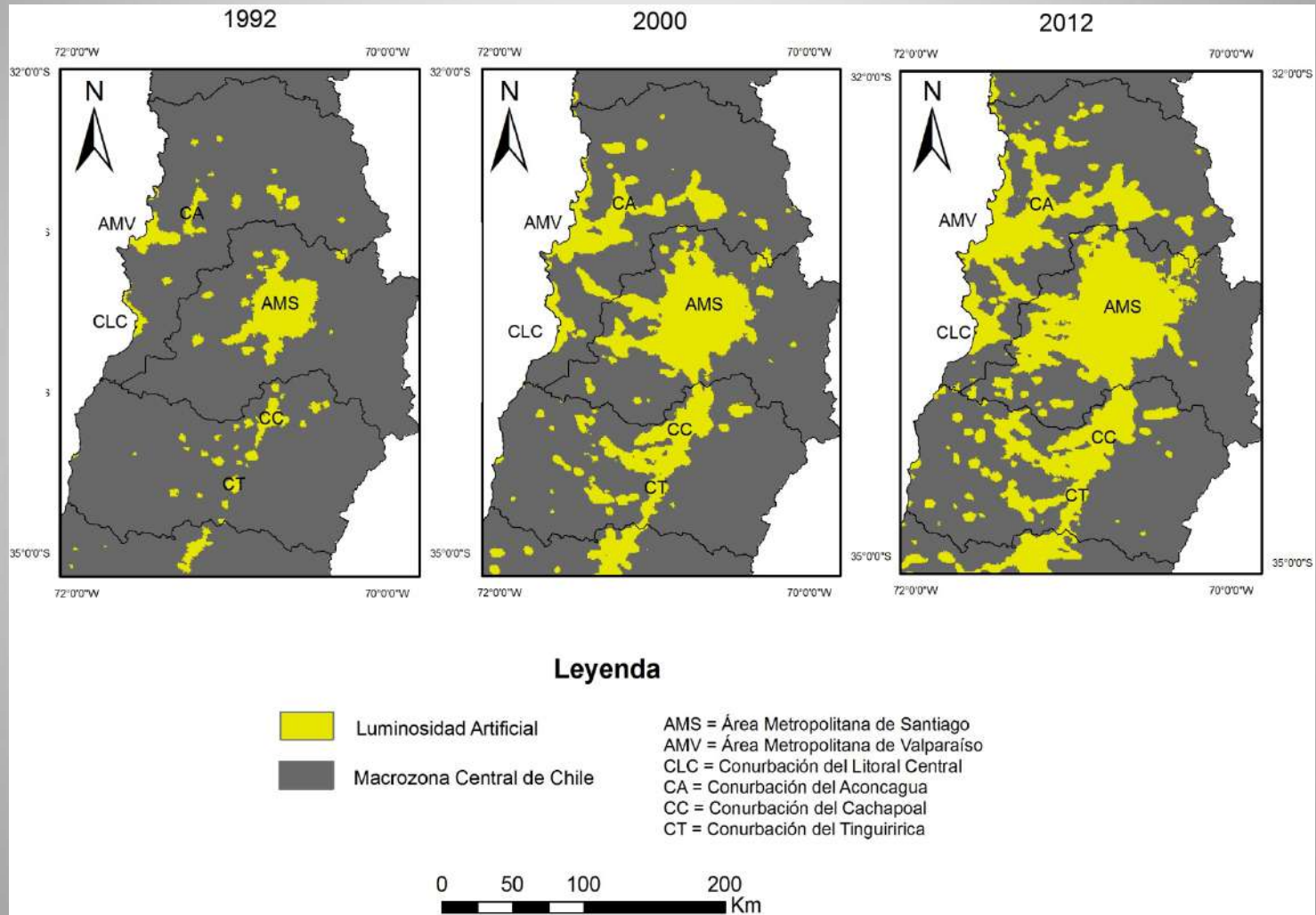


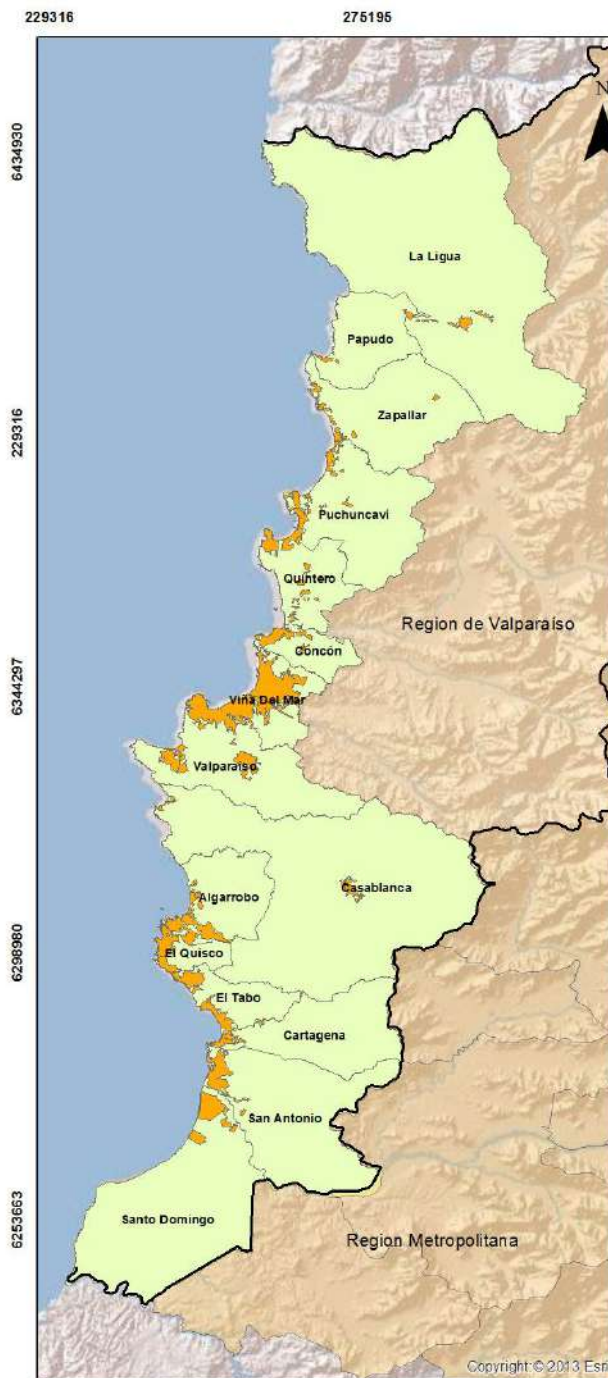
A modo de introducción: Financiarización, neoliberalismo y Estado Subsidiario.



Antecedentes Generales

La Macroregión urbana de Chile central





Region de Valparaíso



Leyenda

- Mancha Urbana
- Comunas Costeras

Limites

- Limite Regional

25 12,5 0 25 km

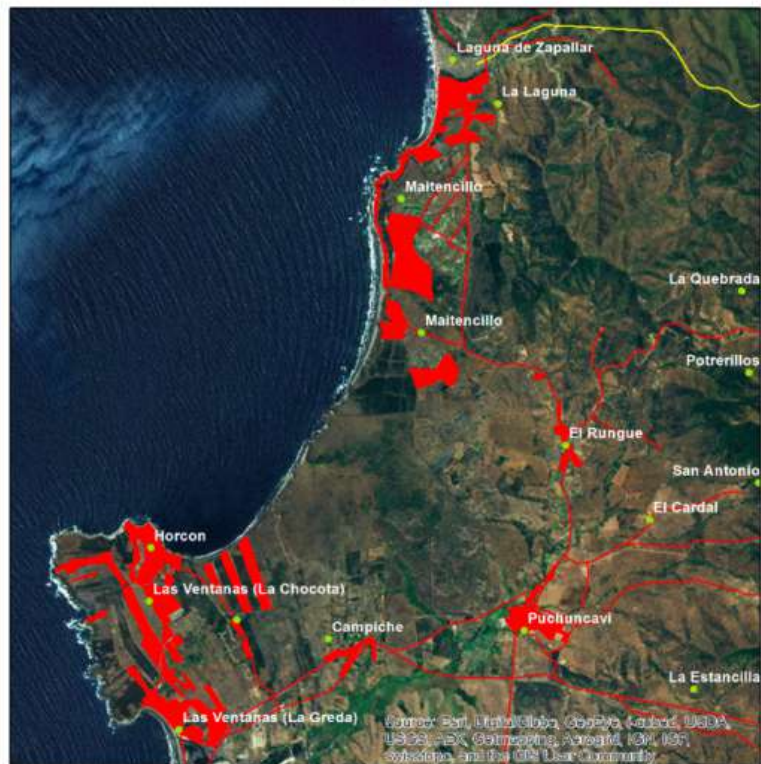


Fuente Cartografica: MINVU
Datum: WGS-84
Huso: 19-S



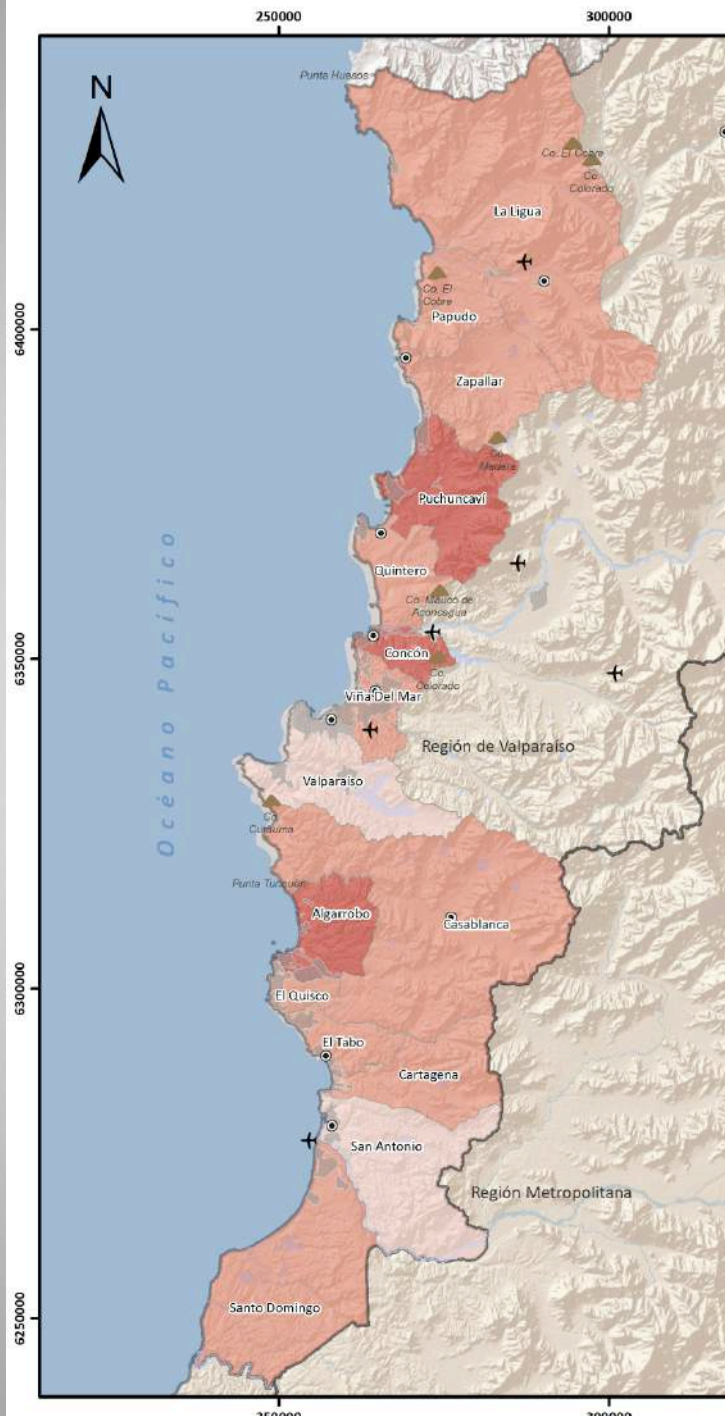
FONDECYT N° 1120223: "Negocios inmobiliarios y segunda residencia: La ciudad sin limites en las comunas del litoral de la Region de Valparaíso (1992-2012)"

2002



2012





Leyenda

Variación de vivienda (%)

1992 - 2012

0 - 50

51 - 150

151 - 200

Áreas urbanas

● Ciudades

+ Aeródromos

Cuerpos de agua

Límite regional

0 10 20 40 km

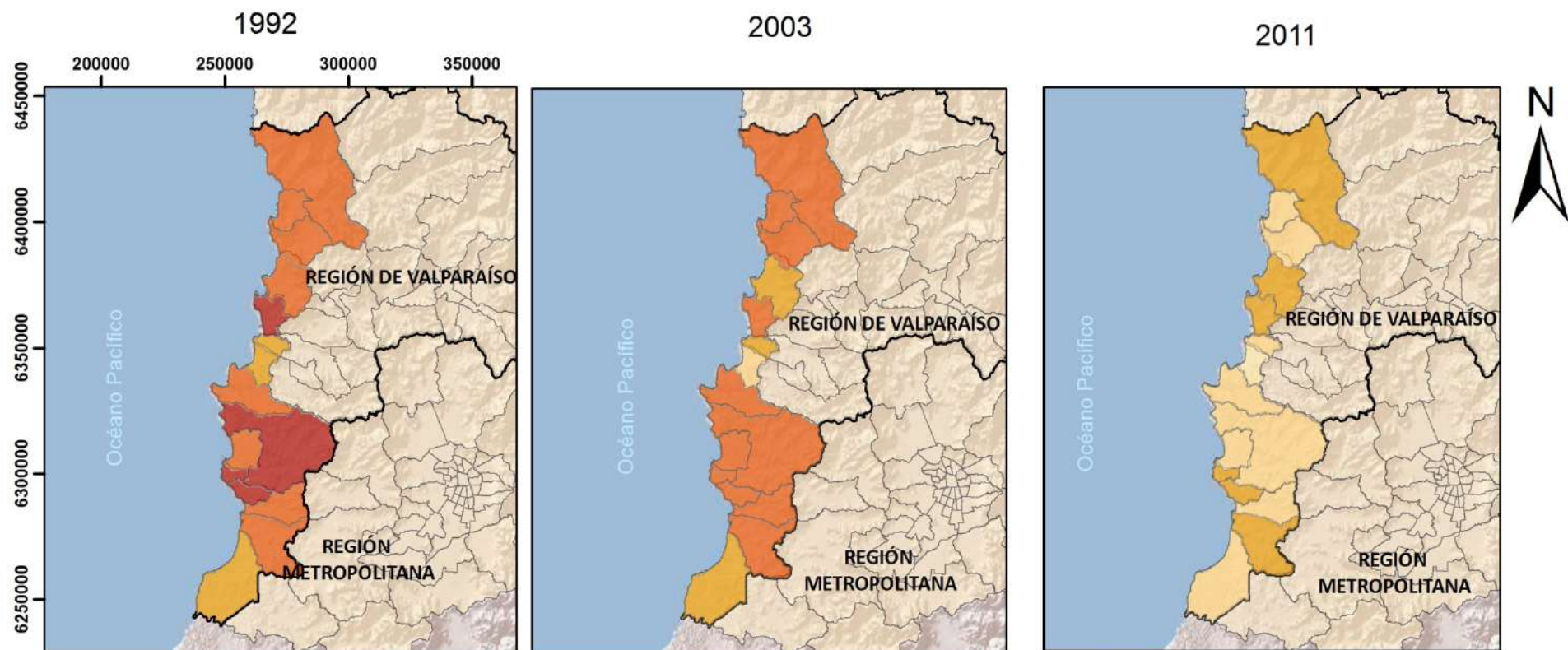
Fuente cartográfica: MIDEPLAN

Datum: WGS84

Huso: 19S

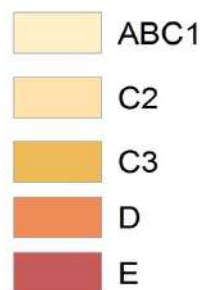


Fondecyt N°1120223 "Negocios inmobiliarios y segunda residencia: La ciudad sin límites en las comunas del litoral de la Región de Valparaíso (1992 - 2012)"

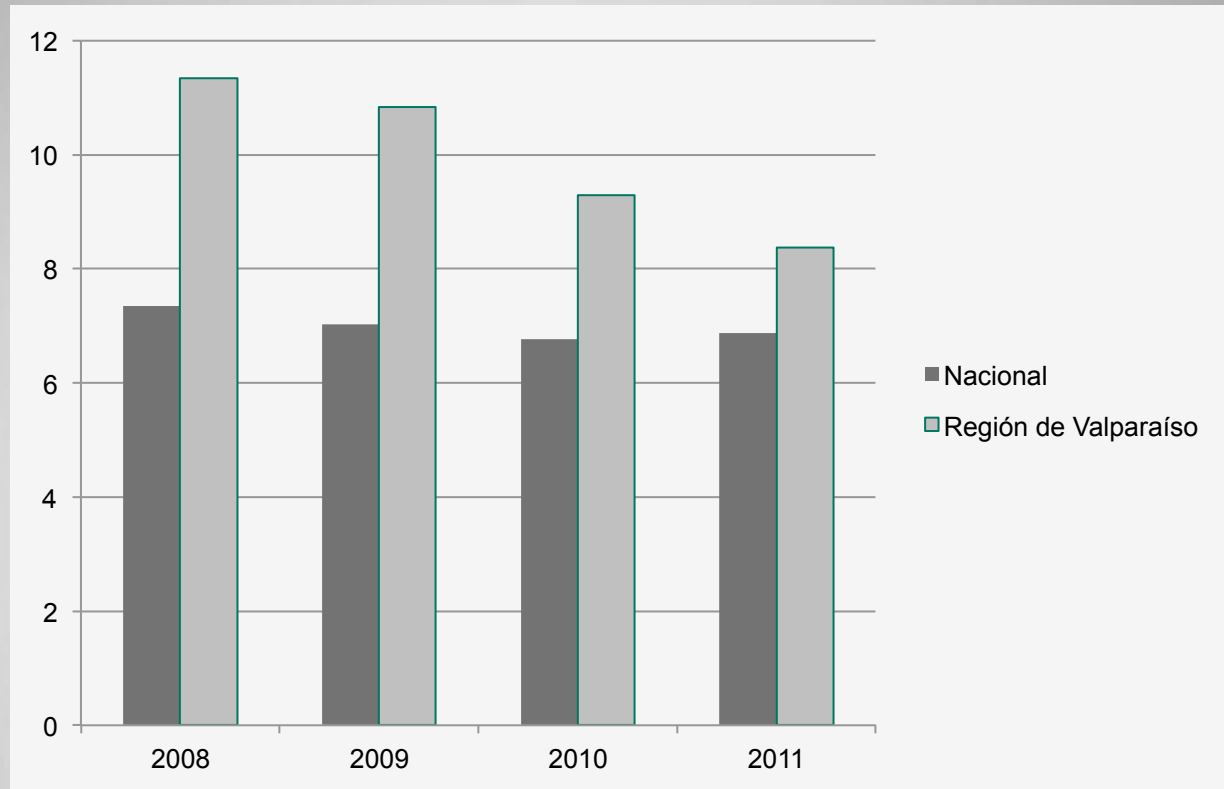


Leyenda

Nivel Socioeconómico



Producto interno bruto: sector construcción (%)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Banco Central de Chile (BCCh, 2012).

Postulados de inicio

- **Frente litoral metropolitano que abarca una extensión de cerca 100 km**, constituye una de las conurbaciones litorales más importantes del subcontinente.
- **Fuerte presión inmobiliaria**, búsqueda de una rentabilidad máxima sobre bienes escasos, de alto valor ambiental y cultural (borde costero diverso y ciudad-puerto patrimonial))
- Palabras clave: patrimonio cultural, medio natural, segunda residencia

Las preguntas y las relaciones de este trabajo con la convocatoria del coloquio

Negocios inmobiliarios, financiarización y sociedad de propietarios

En este contexto, ¿qué ha cambiado?

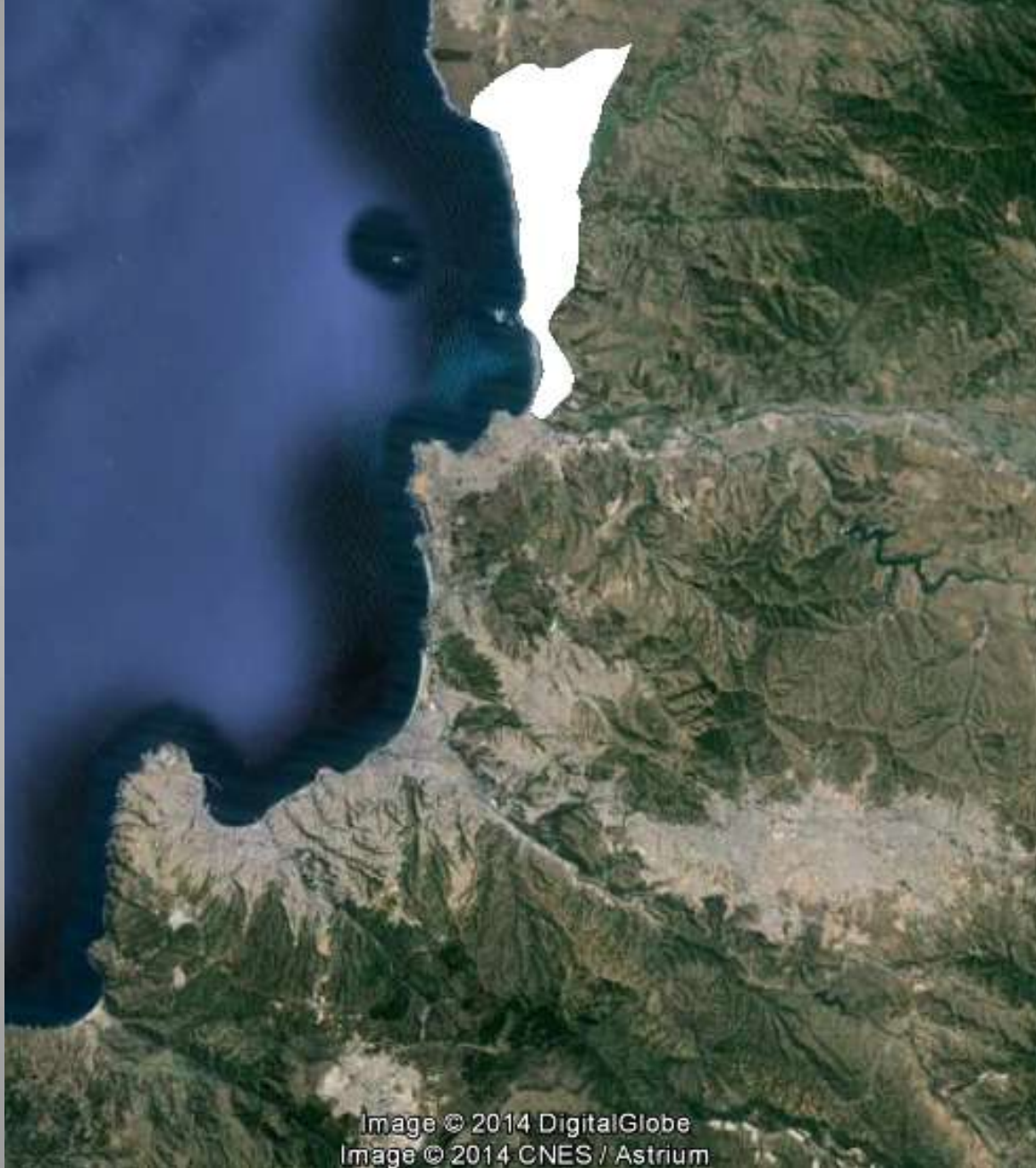
La ciudad moderna se ha construido sobre cambios de renta (hoy todo se explica como gentrificación)

Siempre los latifundistas fueron propietarios urbanos, lucraron con la venta del suelo y fueron también rentistas de alquiler

Momento histórico, crisis del sistema capitalista y financiarización de la economía

- Los negocios inmobiliarios muestran una alta capacidad de innovación y un constante diseño de nuevas formas de producción
- Un ejemplo de ello lo constituye la segunda residencia - en sus diversas tipologías-
- En América Latina, sobre todo en los países de mayor crecimiento económico, la segunda residencia hoy no solo es accesible para las élites, con la fácil desregulación del uso del suelo se comercian unidades residenciales de estándares mínimos en áreas con atractivos naturales o culturales que dan a lugar esta producción inmobiliaria: **zonas costeras, áreas de montaña, riberas fluviales, cercanías de parques nacionales, entre otros (valor de sitio).**

Expansión mancha urbana Comunas de Valparaíso, Viña del Mar y Concón: 1984-2012



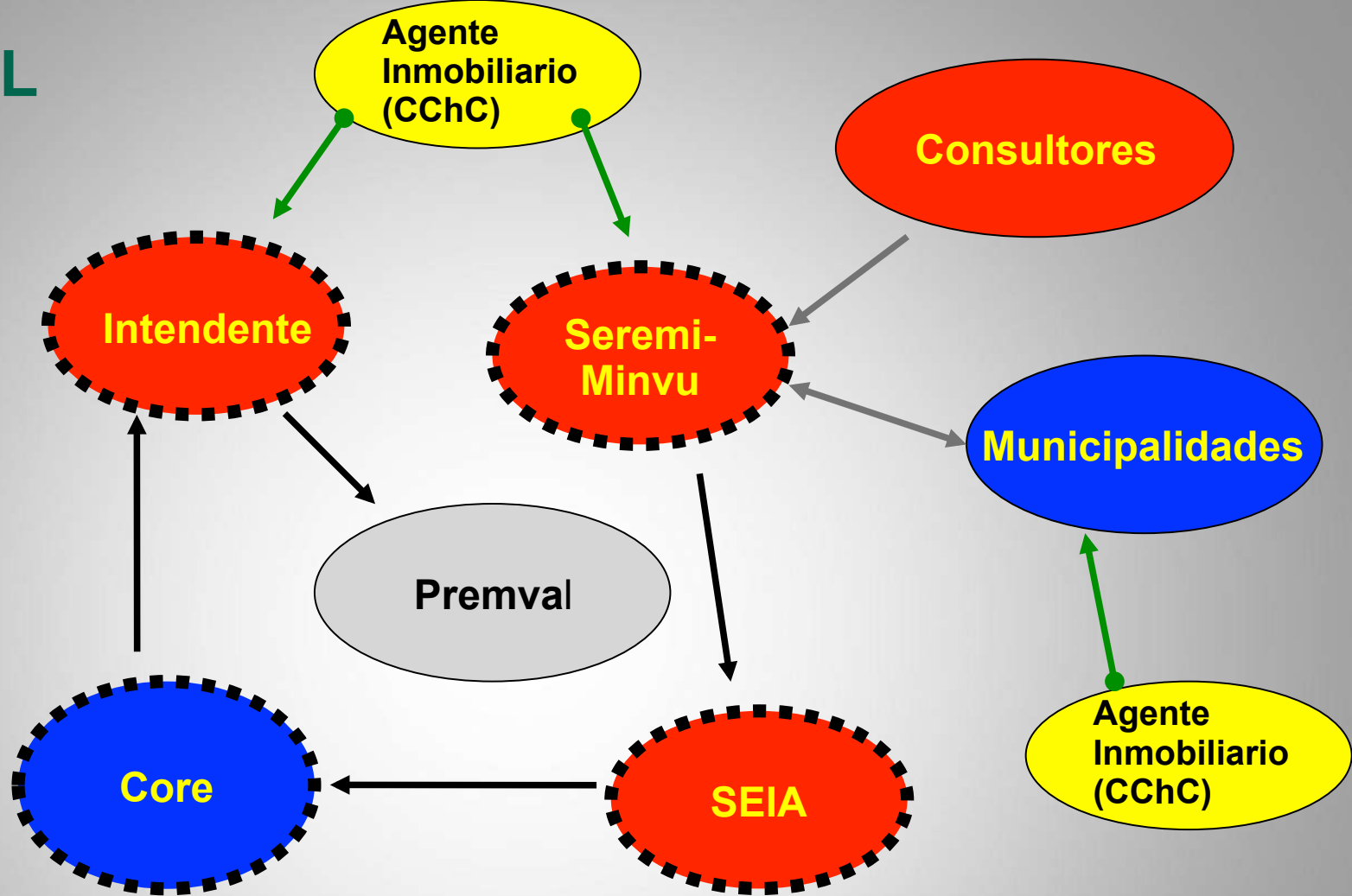


Mecanismos institucionales y relaciones de poder

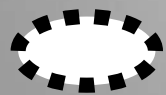
Ámbito poco estudiado.

Método: «Reglas sociales» de Elinor Ostrom (1986).

PREMVAL



Leyenda



Posición legal

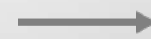
obligatoria



Regla de borde: Poder ejecutivo



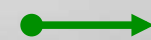
Regla de borde: Concejales
municipales inciden en estos órganos



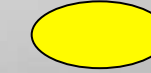
Regla de autoridad: consultiva



Regla de autoridad: vinculante



Regla de información



Regla de borde: Iniciativa propia

Conflicto de las Dunas de Ritoque en la entrada en vigencia del PREMVAL

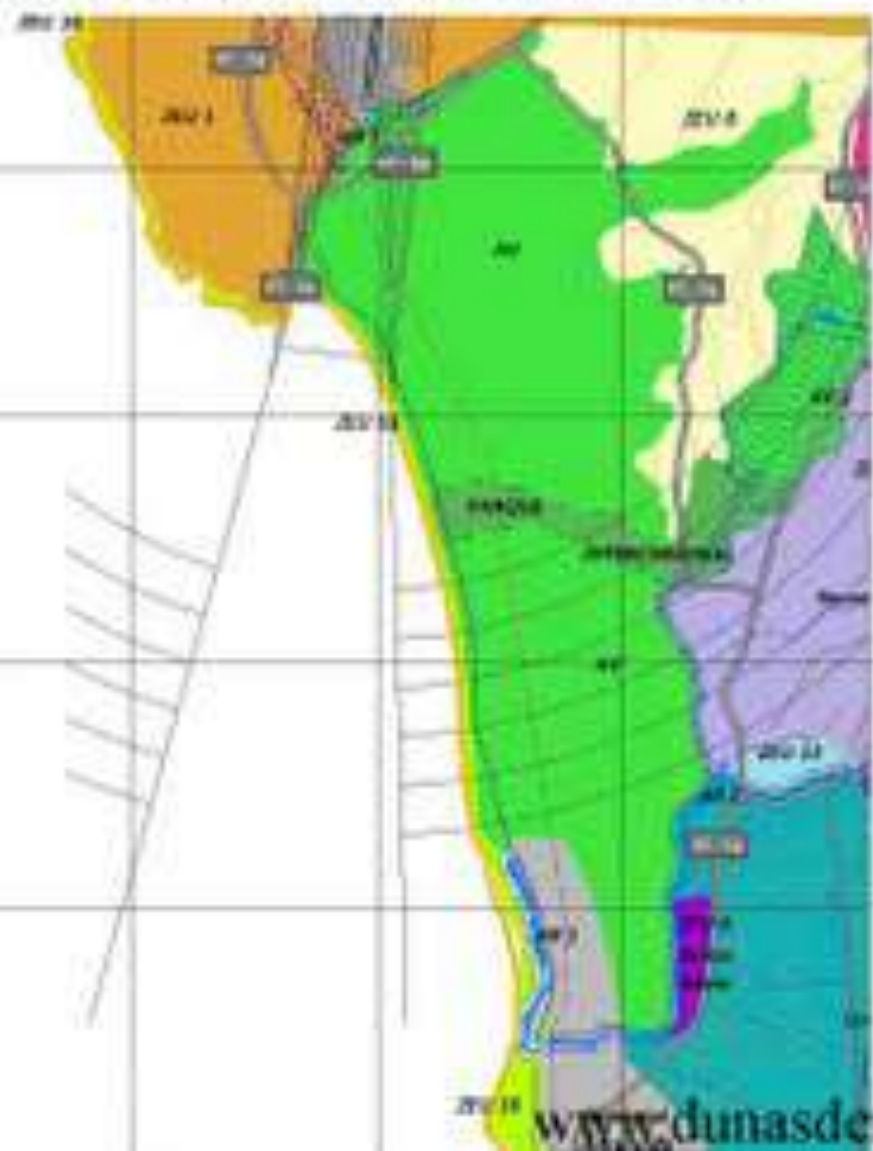
2012: Premval es aprobado por el CORE. La Defensa de Dunas de Ritoque presenta una impugnación a Contraloría y un recurso de protección por regulación que permite la construcción en el Borde Costero de las dunas. La Contraloría de modo extraordinario debe tomar razón del Premval y lo rechaza.

Abril de 2013: Preval es enviado de vuelta al Gobierno Regional dónde se acoge la solicitud de la Defensa de Dunas de Ritoque.

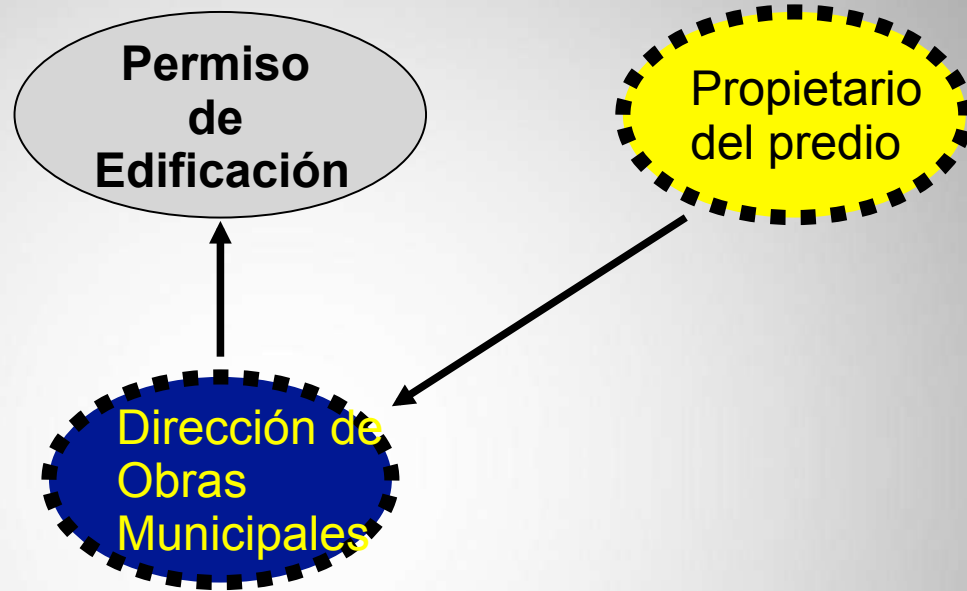
Junio de 2013: El Core nuevamente aprueba el Premval y vuelve a Contraloría para su toma de razón.

8 de Abril de 2014: Se publica en el Diario Oficial el Premval, luego de la toma de razón de la Contraloría. Con ello entra en plena vigencia.

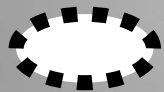
PREMVAL Dunas de Ritoque se protegen 350 Hectáreas
Final 26-Junio (Obs.Comunidad) **Antes 08-Abril-2013**



Permiso de Edificación



Leyenda



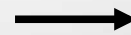
Posición legal
obligatoria



Regla de borde: burocracia
municipal



Regla de borde: Iniciativa propia



Regla de autoridad:
vinculante

Por tanto, los mecanismos institucionales de la planificación y producción social del espacio en Chile se caracterizan por:

Centralismo

Abundancia de elementos tecnocráticos

Excluyente

¿Qué es lo propiamente neoliberal de estos mecanismos?

Abundancia del componente tecnocrático

Exclusión selectiva

```
graph LR; A[Abundancia del componente tecnocrático] --> C[Subordinación de los actos de la administración y ordenamiento del territorio al sector inmobiliario (incluso con antelación a los intereses de otras actividades económicas).]; B[Exclusión selectiva] --> C;
```

Subordinación de los actos de la administración y ordenamiento del territorio al sector inmobiliario (incluso con antelación a los intereses de otras actividades económicas).

Además se reconocen elementos superestructurales (ideológicos) en entrevistas con actores clave. Ejemplos:

Miguel Dueñas (Asesor Urbano de la Municipalidad de Valparaíso): *“Los planes reguladores son instrumentos imperfectos y responden a una concepción política y económica, esencialmente libremercadista, uno se lo podrá cuestionar o no, pero así es”.*

¿Ya hay o falta gobernanza?

Gobernanza como lobby (Ej. CChC) **VS** Gobernanza como participación
(«Sociedad Civil»)

¿Y la coherencia territorial?

Interés público (Ej. Regional) **VS** Interés privado (Ej. local)

(Joan-Eugeni Sánchez, 2008)