

# NOTAS PÚBLICAS

---



## ¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile

---

Daniella Innocenti  
Pía Mora  
Mariana Fulgueiras

Nº 4 | Diciembre 2014

---

Notas Públicas es editado por el Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y busca difundir los resultados de investigaciones realizadas en conjunto con académicos de la universidad en el marco de su trabajo en estudios o consultorías. La opinión de los autores es responsabilidad de los mismos y no representa necesariamente a la universidad. Disponible en: [www.politicaspUBLICAS.uc.cl/](http://www.politicaspUBLICAS.uc.cl/) Edición general: Carla Pozo y Magdalena Letelier.

---

## Introducción<sup>1</sup>

---

Lo que a continuación se presentan son los principales resultados del estudio “¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social?”<sup>2</sup>, que busca caracterizar de qué manera la densificación en altura ha sido una vía –o no– para hacer coexistir el negocio inmobiliario y la integración social, en contextos de mercados no regulados en zonas céntricas de la ciudad. Específicamente se busca definir de qué manera el subsidio de renovación urbana (SRU) –cuyo objetivo fue el repoblamiento en contextos de obsolescencia urbana a través de viviendas en altura– tuvo efectos en la composición social de la comuna de Santiago. Como se verá, el proceso tuvo efectos en la composición socioeconómica de los barrios, pues a pesar de atraer a nuevos habitantes de estratos medios y altos, esto se hizo en desmedro de la expulsión de familias de estratos bajos y medios-bajos.

## Algunos antecedentes conceptuales

---

Como antecedentes conceptuales, existen dos perspectivas que permiten aproximarse a la temática planteada. Por una parte E. Mills (2009) propone como vía para la integración social la densificación en áreas centrales, ya que la evidencia señala que en lugares centrales de baja densidad los precios del suelo excluyen a peores pagadores, por lo tanto el aumento de la densidad permitiría mayor competitividad por el suelo urbano. De esta forma, y bajo la lógica de la economía de escala, familias de estratos bajos podrían acceder a suelo en áreas centrales. Por otra parte, Janoschka, Sequera & Salinas (2013) plantean que procesos de renovación urbana a través de la densificación se realizan en áreas céntricas en estado de obsolescencia urbana, donde generalmente habitan estratos bajos. En este escenario la renovación implica la llegada de mejores pagadores y, por ende, la expulsión de los antiguos residentes; los autores llaman a este fenómeno “gentrificación”.

Con el objetivo de definir cómo se manifiesta la densificación en el caso particular de Santiago de Chile, se analizaron los efectos sociales que tuvo el SRU a partir del análisis de los Censos de

---

<sup>1</sup> Para acceder al paper completo visitar página web del Centro de Políticas Públicas UC. Disponible en: <http://politicaspUBLICAS.uc.cl/wp-content/uploads/2015/02/estudio-densificacion.pdf>

<sup>2</sup> Los resultados de este estudio son producto de una investigación financiada por el Lincoln Institute of Land Policy. Para mayor información visitar: <http://www.lincolninst.edu/>

Población y Vivienda de los años 1982, 1992, 2002 y 2012, los cuales fueron analizados a través del software Redattam. A fin de complementar el análisis se realizaron entrevistas al entonces asesor de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN) Pablo Contrucci, quien lideró el proceso de creación del SRU, y a la actual Asesora Urbana de la comuna de Santiago, Sandra Guisling.

A grandes rasgos el subsidio fue exitoso en el objetivo que se propuso –repoblar la comuna– pero con efectos indeseados en la composición social de esta. Hubo un arribo masivo de grupos de estratos altos en desmedro de la emigración de estratos más bajos hacia otras comunas de la capital.

## 1. Tendencias de crecimiento urbano en la Región Metropolitana (RM): la vivienda de mercado se compacta y la vivienda subsidiada se extiende

En primer lugar, debemos destacar que desde los albores de la década de 1990 se han producido fenómenos asociados a la vivienda de mercado y social, además del SRU.

**La vivienda ofertada en el mercado inmobiliario se ha compactado:** Durante la década de 1990 y principios del 2000 la tendencia de crecimiento de la RM fue en expansión, principalmente por el deterioro que estaba sufriendo el centro de la ciudad. Sin embargo, debido a factores institucionales que restringieron el crecimiento en extensión<sup>3</sup> y también por nuevos patrones culturales y preferencias residenciales, recientemente el mercado inmobiliario se ha volcado con mayor fuerza hacia el desarrollo de proyectos en altura en zonas centrales –aun cuando no se ha frenado el crecimiento extensivo (Atisba, 2012).

Las áreas centrales son bastante atractivas para el mercado, pues cuentan con atributos definidos por los usos mixtos que tiene el suelo, entiéndase como residencial y de servicios (Prourbana, 2014), lo cual lleva a un incremento de los precios del suelo. Es por esta razón que el mercado termina por construir viviendas en altura, en orden de posibilitar el acceso a suelos de alto valor (Ver Figura 1).

**La vivienda social se ubica fuera del área central y se densifica:** Consecuente con la lógica de mercado, la vivienda social se ubica en sectores con un valor de suelo menor. Desde 1990, el 71% de esta se ubica fuera del eje Américo Vespucio (Prourbana, 2013).

En el mismo sentido, y a propósito de la escasez de suelo urbano, la vivienda social además de construirse fuera del área central se ha densificado, tendencia que se ha ido reforzando en el tiempo. Si para el periodo 1980-1990 el 28% de la vivienda social en altura se construía fuera del eje de Américo Vespucio, esta tendencia aumentó al 75,5%

---

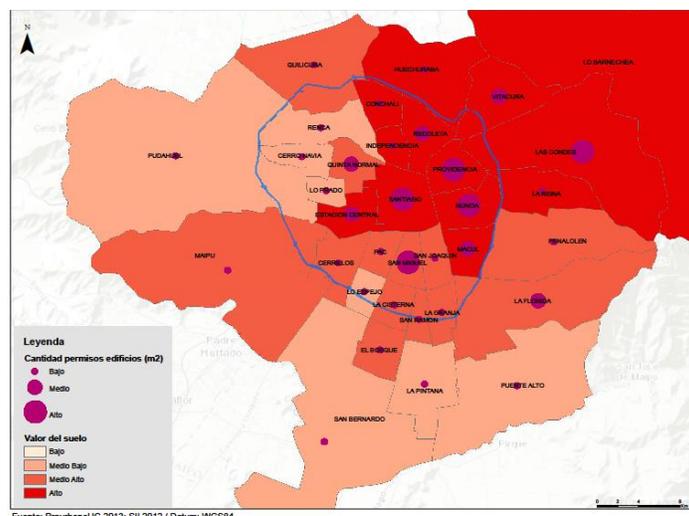
<sup>3</sup> Desde el año 2006 la Contraloría General de la República estuvo haciendo revisiones a la propuesta de aumentar el límite urbano, la cual se argumentaba como necesaria para contar con más suelo urbano dado su escasez. Recién a finales de 2013 la Contraloría aprobó la extensión de más de 10.000 ha. Fuente: Diario La Tercera, “Contraloría aprueba extensión del radio urbano de 10.000 ha” <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2013/11/680-552098-9-contraloria-aprueba-plan-regulador-y-gran-santiago-crece-en-10-mil-hectareas.shtml>

para el periodo 1990-2000 (Prourbana 2010).

Una dificultad que enfrenta la vivienda social para competir por suelo bien localizado es la supuesta imposibilidad de mantener un ascensor, elemento básico

para cualquier vivienda de más de cuatro pisos. A juicio de las autoridades, por tratarse de estratos vulnerables no podrían costear el mantenimiento de los ascensores, lo cual los limita a construcciones de máximo cuatro pisos, en contextos donde la vivienda particular supera los veinte pisos de altura.

**FIGURA 1. Región Metropolitana: Permisos de edificación para edificios entre 2002-2012 según precio de suelo de la comuna.**



Fuente: ProUrbana UC 2013: SII 2012 / Datum: WGS84.

## 2. Efectos en la integración social de la comuna de Santiago a raíz del Subsidio de Renovación Urbana; éxito en repoblamiento a través de densificación aunque con efectos indeseados a nivel de integración de estratos bajos.

El SRU nació con el objetivo de revertir el despoblamiento y deterioro del casco

histórico de la ciudad, producto de la afección a las viviendas originadas por el terremoto de 1985, así como de tendencias culturales de vivir en suburbios. La acogida del subsidio fue tal que las viviendas en departamento con SRU lograron superar la oferta de departamentos sin subsidio del mercado (Ver Figura 2).

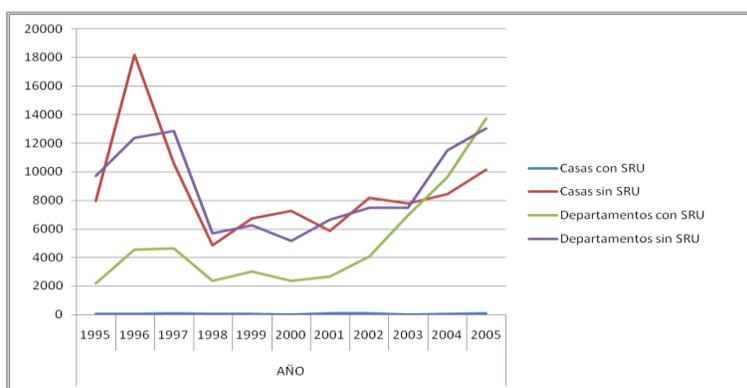
La comuna de Santiago concentró la mayoría de los SRU a tal punto que este municipio abarcó el 69,5% del total para el periodo

1995-2005. Esto se tradujo en que se pasó de 19.475 viviendas en departamentos el año 1982 a 98.605 el año 2012. De manera paralela e inversa, la cantidad de viviendas unifamiliares pasó de 33.740 el año 1982 a ser 20.608 en 2012 (ver Figura 3). En términos de población, el municipio de

Santiago pasó de 232.667 habitantes en 1982 a 311.415 el año 2012.

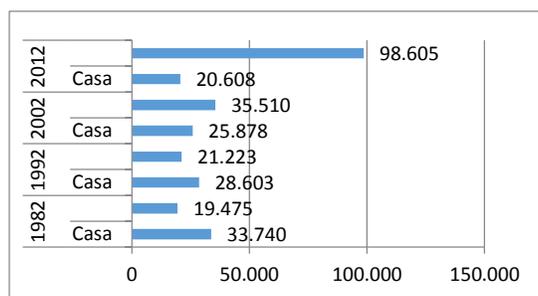
En relación a las viviendas en arriendo, estas pasaron de un 48,2% en 2002 a 57,3% en 2012. De estas, la mayoría corresponde a departamentos.

**FIGURA 2. Cantidad de viviendas en casa y departamento, con y sin subsidio de renovación urbana entre los años 1995-2005**



Fuente: Elaboración propia en base a datos MINVU (2007) / Collect S.A

**FIGURA 3. Cantidad de viviendas y departamentos en cada año censal. Años 1982-1992-2002-2012**



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012.

## Principales resultados del estudio

A partir de los hallazgos es posible establecer cinco afirmaciones sobre los efectos sociodemográficos de la renovación urbana en la comuna de Santiago.

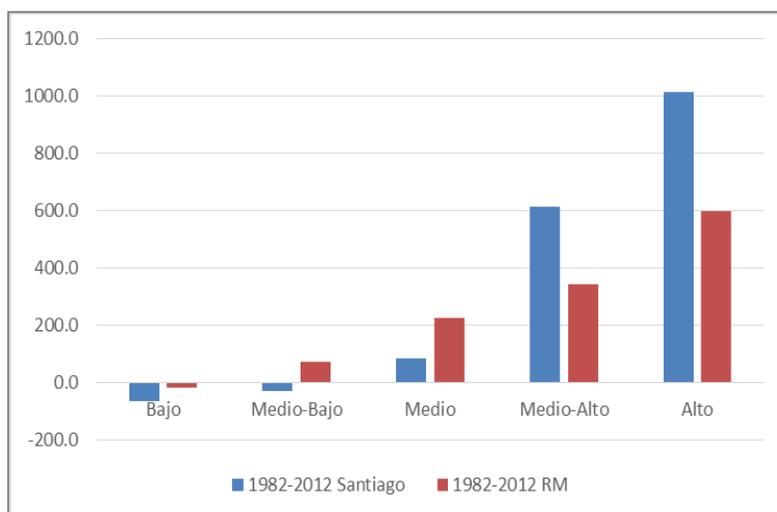
**1. Crecimiento de los estratos medios y altos por migración externa en la externa en la comuna de Santiago.**

En términos socioeconómicos la comuna ha sufrido un cambio significativo, para el año 1982 los hogares de estrato bajo

correspondían a 18.272, los cuales han disminuido a 4.900 en el año 2012. En oposición y para el mismo periodo, los hogares de estratos altos pasaron de 6.439 a 54.655.

Si bien esta tendencia de profesionalización de la comuna es un fenómeno a nivel regional, el caso de la comuna de Santiago es paradigmático, pues supera la disminución de estratos bajos y el aumento de estratos altos es más pronunciado que en el resto de la región (Ver Figura 4).

**FIGURA 4. Comparación de la variación porcentual del estrato de los jefes de hogar censados en la comuna de Santiago y la Región Metropolitana entre los años 1982 y 2012**



Fuente: elaboración propia en base a Censos 1982-2012.

**TABLA 1. Proporción de los hogares inmigrantes a la comuna de Santiago según estrato del jefe de hogar. Años 1982-1992-2002 y 2012\***

Nivel educacional	1982	1992	2002	2012
Bajo	14,2%	21,8%	18,6%	17,9%
Medio-Bajo	21,3%	27,5%	26,0%	27,9%
Medio	22,3%	28,6%	36,7%	41,9%
Medio Alto	31,8%	40,4%	48,3%	61,0%
Alto	28,7%	38,4%	50,9%	56,8%

Fuente: elaboración propia en base a Censos 1982-1992-2002-2012.

\*La tabla no contiene los 100% pues cada porcentaje se construyó con N distintos, según el nivel educacional de cada grupo en cada censo. Se utilizó la siguiente fórmula: (total de jefes de hogar inmigrantes de nivel educacional x año y / total de jefes de hogar censados de nivel educacional x año y)\*100. Los jefes de hogar inmigrantes se contabilizaron sobre la pregunta orientada a conocer comuna de residencia 5 años antes de cada censo.

Este cambio sociocultural, al que podríamos llamar elitización de la población que hoy reside en la comuna, tiene dos posibles orígenes, por una parte se podría deber a factores endógenos como la movilidad social de los residentes de la comuna, y por otra, podría ser de carácter exógeno. Frente a esta última, la evidencia recogida de los datos de los censos 1982-1992-2002-2012 (ver Tabla 1) permite afirmar que este cambio socioeconómico se debe a la llegada de inmigrantes de otras comunas.

Otro elemento que permite afirmar que estamos frente a un proceso de elitización comunal es que mientras en el periodo intercensal de 1982 y 1992 se produjo una salida de todos los estratos socioeconómicos de la comuna de Santiago, esta tendencia solo se revirtió a partir del año 2002, cuando la cantidad de hogares que salieron fue menor que el número de hogares que migraron hacia la comuna. En

cuanto a quienes llegaron a la comuna, son fundamentalmente de estratos altos, por lo tanto Santiago ha perdido diversidad socioeconómica, pues los grupos medios y bajos originarios de la comuna se han reducido considerablemente.

## 2. Gentrificación con expulsión de propietarios de estrato bajo.

Vinculado al punto anterior, la comuna de Santiago ha perdido propietarios y arrendatarios de estratos bajos, los cuales corresponden a alrededor de 7 mil familias, lo que equivale aproximadamente a 30.000 personas.

Las Tablas 2 y 3 muestran que tanto arrendatarios como propietarios de estratos bajos y medios han abandonado la comuna, como contrapunto los de estratos medios altos y altos han aumentado su presencia.

**TABLA 2. Saldo de propietarios según estrato de los jefes de hogar y tipología de la vivienda (casa o departamento) para cada periodo intercensal en la comuna de Santiago**

Estratos	1982-1992		1992-2002		2002-2012		Saldo total	
	Casa	Depto.	Casa	Depto.	Casa	Depto.	Casa	Depto.
<b>Bajo</b>	-1.143	165	-2.131	-557	-967	265	-4.241	-127
<b>Medio bajo</b>	-91	-115	-973	131	-1.667	169	-2.731	185
<b>Medio</b>	-58	-645	-105	1.473	-1.911	4.974	-2.074	5.802
<b>Medio alto</b>	244	308	937	2.752	-916	1.899	265	4.959
<b>Alto</b>	421	433	34	2.738	305	17.007	760	20.178
<b>Total</b>	-627	146	-2.238	6.537	-5.156	24.314	-8.021	30.997

Fuente: elaboración propia en base a Catastro de Condominios Sociales MINVU (2013).

**TABLA 3. Saldo de arrendatarios según estrato de los jefes de hogar y tipología de la vivienda (casa o departamento) para cada periodo intercensal en la comuna de Santiago**

	1982-1992		1992-2002		2002-2012		Saldo total	
	Casa	Depto	Casa	Depto	Casa	Depto	Casa	Depto
<b>Bajo</b>	-2.789	-300	-1.023	-216	-351	289	-4.163	-227
<b>Medio bajo</b>	-1.462	-203	-608	-58	-443	961	-2.513	700
<b>Medio</b>	-615	107	419	1.762	607	9.779	411	11.648

<b>Medio alto</b>	101	441	655	3.171	-261	6.057	495	9.669
<b>Alto</b>	255	1.557	70	3.091	334	21.695	659	26.343
<b>Total</b>	<b>-4.510</b>	1.602	<b>-487</b>	7.750	<b>-114</b>	38.781	<b>-5.111</b>	48.133

Fuente: elaboración propia en base a Censo 1982-1992-2002-2012.

## 2. Expulsión de estratos bajos a comunas de menor valor de suelo.

Los grupos de menores ingresos que abandonan la comuna, en un 75% se van hacia comunas con un valor de suelo menor. Esta tendencia abre una interrogante respecto a la geografía de oportunidades a la que están accediendo los grupos de menores ingresos y la pérdida de buenas localizaciones de los estratos bajos.

## 4. Aumento incipiente del hacinamiento en todos los estratos sociales: ¿estrategia de localización?

De acuerdo a los datos analizados, las tasas de hacinamiento y de allegamiento han disminuido a nivel regional; sin embargo en la comuna de Santiago se ha detectado un leve aumento en las condiciones de hacinamiento para el periodo 2002-2012. Si bien esta se identifica en todos los estratos, se encuentra más presente en los grupos

socioeconómicos altos. El hacinamiento está siendo usado como estrategia de acceso o permanencia en localizaciones céntricas.

## 5. Hacinamiento medio se configura en viviendas arrendadas, en departamentos y piezas o conventillos.

Se detecta un aumento en el hacinamiento en los arriendos de la comuna. La tendencia se observa en que las viviendas arrendadas en esta condición pasaron de 67,8% el año 2002 a 87,9% el año 2012. Esto podría explicarse por la búsqueda de hogares a acceder a buenas localizaciones en el centro de Santiago, aun cuando eso signifique un sacrificio de comodidad y espacio.

Esta tendencia al hacinamiento no es exclusiva de estratos bajos, sino que está presente también estratos altos. La única variación radica en el tipo de viviendas, mientras que para los primeros este se produce en casas y piezas o conventillos (85%), en los estratos altos este se produce en departamentos (84%).

# Conclusiones y recomendaciones para los tomadores de decisión en materia habitacional y urbana

A continuación se presentan dos afirmaciones a modo de conclusiones generales para este estudio, adicionalmente se incorporan propuestas en relación a la densificación como vía para promover la integración social.

## 1. Conclusiones sobre el proceso de densificación en altura en Santiago

a. Mayor densidad en altura permite integración a la ciudad en términos de

localización y servicios, lo cual fue efectivo para estratos medios y altos.

El SRU cumplió su objetivo de repoblar la comuna de Santiago, donde a su vez generó que grupos de estrato medio y alto pudiesen acceder a buenas localizaciones. Sin embargo, por criterios de mercado, tuvo como efecto no deseado la expulsión de estratos bajos, junto con imposibilitar el acceso a familias de sectores vulnerables.

b. La densificación por sí sola no es un garante de integración para todos los estratos sociales, debido a los incentivos asociados a rentar con el suelo en mercados desregulados.

La densificación en Santiago generó elitización en su composición y expulsión de los grupos vulnerables. Por este motivo, la existencia de la densidad por sí sola no garantiza que sea utilizada con fines sociales, salvo que se establezcan regulaciones específicas al respecto.

## **2. Recomendaciones para la densificación como vía de promoción a la integración social**

a. Rol activo del Estado en garantizar que la densificación no implique expulsión de grupos bajos, sino que logre promover la integración a través de soluciones habitacionales mixtas.

A continuación se presentan una serie de estrategias.

i. Stock de vivienda en arriendo en zonas centrales: El arriendo ha pasado a ser una tendencia de todos los grupos socioeconómicos y en este sentido el Estado podría promover la integración social contando con un stock de viviendas en áreas que cuenten con adecuadas condiciones de

habitabilidad, y así facilitar su acceso a mejores oportunidades urbanas.

ii. Modelos de propiedad alternativos según localización céntrica o periférica: Se propone establecer modalidades de arriendo para grupos vulnerables bajo la lógica de trade-off, donde puedan decidir el ubicarse en áreas más céntricas, pero renunciando a tenencia en propiedad.

iii. Retención de grupos medios en barrios populares: Promover estrategias que permitan retener a los grupos que han experimentado movilidad social ascendente. Asociado a esta propuesta debería ir una mayor inversión en infraestructura y equipamiento que sea capaz de estimular tanto a la oferta como a la demanda, bajo esquemas públicos, privados o mixtos.

iv. Diversificar tipos de proyectos en altura: Es importante indagar sobre las preferencias que tienen los distintos grupos sociales y culturales para vivir en las áreas centrales, de esta forma se podrían promover distintos tipos de proyectos que permitan albergar una diversidad mayor en las zonas céntricas.

b. Superar restricción de pisos máximos que hoy enfrenta la vivienda subsidiada.

Una forma de avanzar en la integración social llevando estratos socioeconómicos vulnerables a áreas centrales podría ser a través de estrategias de financiamiento para la mantención de ascensores (primer piso comercial, subsidio al ascensor, entre otros).

c. Flexibilización de requisitos de infraestructura y equipamientos a proyectos de vivienda subsidiada sin deuda.

Los proyectos de vivienda subsidiada cuentan con requisitos de equipamiento que encarecen los proyectos habitacionales. Por

este motivo, se podría flexibilizar estos requerimientos en áreas que dispongan de esta infraestructura (por ejemplo, parques públicos).

d. Proyectar la densificación en un esquema planificado, anticipando impactos urbanos en los barrios y la ciudad.

Existe un consenso de que la densificación será una de las vías importantes en el futuro; sin embargo existen críticas de parte de la comunidad frente a este modelo. Por esta razón se hace necesaria una mayor regulación de este tipo de proyectos, así como controlar el impacto negativo de estas iniciativas.

A su vez se podrían emplear mecanismos de financiamiento de infraestructura y servicios para aumentar la capacidad de carga de los lugares. Por ejemplo a través de captación de plusvalías, que en la

experiencia internacional han sido útiles para financiar inversiones urbanas en la ciudad.

e. Generar normas que promuevan la construcción de vivienda subsidiada sin deuda en zonas centrales.

Junto a incentivos a privados y a los municipios, deben existir obligaciones desde el nivel central para que los municipios centrales y peri-centrales cumplan con ciertas cuotas de vivienda económica en las comunas. Estas podrían cumplirse, por ejemplo, a través de exigir que los proyectos de vivienda en altura cuenten con cuotas de vivienda económica o a través de definir zonas de interés social evitando la especulación con el suelo y los altos costos de los proyectos, entre otras posibilidades que actualmente no existen en la norma chilena.

## Resumen de los principales resultados del estudio

- Se ha dado un crecimiento de los estratos medios y altos por migración externa en la comuna de Santiago. A pesar de que en la RM existe una tendencia generalizada hacia la profesionalización de la población, en la comuna de Santiago esta tendencia ha sido aún más fuerte. A su vez esta profesionalización no obedece preferentemente a procesos de movilidad ascendente de grupos originarios de la comuna sino que a un proceso de inmigración de hogares externos a ésta, promovidos por el desarrollo inmobiliario que experimentó la comuna entre los años 1992 y 2012
- Se generó un proceso de gentrificación con expulsión de propietarios de estrato bajo. El desarrollo inmobiliario no solo elitizó a la población, sino que esto se generó en desmedro de hogares de estrato bajo, muchos de los cuales salieron expulsados de la comuna

- Las familias de estratos bajos que salieron expulsadas se reubicaron en comunas de menor valor de suelo. Hogares de estratos bajos salieron expulsados de la comuna de Santiago hacia comunas con geografía de oportunidades menores que lo que les ofrece Santiago.
- Se ha generado un aumento incipiente del hacinamiento en todos los estratos sociales. Durante el período 2002-2012 hubo un aumento en el hacinamiento en la comuna.

## Referencias

- ATISBA, 2012. "Censo 2012. Cambio de Tendencia en Santiago". [en línea]: documenting electronic sources on the Internet. 2012. Disponible en: <<http://www.atisba.cl>>
- Cámara Chilena de la Construcción, 2013. "Macroeconomía y construcción". Núm. 39, Diciembre. Disponible en: <http://www.cchc.cl/publicaciones/mac>  
[h/](http://www.cchc.cl/publicaciones/mac)
- Campoli, J. y MacLean, A., 2007. "Visualizing density". Lincoln Institute of land policy. Cambridge, Massachusetts.
- Sabatini, F; Edwards, G.; Brain, I.; Mora, P.; Rasse, A., 2010. "Propuestas para Chile: Dispersión espacial de vivienda económica como vía de integración social urbana". Disponible en: <http://politicaspUBLICAS.uc.cl>
- Contraloría General de la República, 2012. "Manual práctico de jurisprudencia administrativa. Sobre planes reguladores comunales, inter-comunales y metropolitanos".
- Contreras, Y., 2011. "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socio-espaciales significativos". Revista EURE, Vol. n37, n 111; pp. 89-113.
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L., 2013. Gentrification in Spain and Latin America— a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- INE, 2012. "Resultados Preliminares Censo de Población y Vivienda 2012".
- Mills, E. S., 2009. Urban land-use controls and the subprime mortgage crisis. *The Independent Review*, 13(4), 559-565.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2007. "Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago"
- Joaquín, P., 2013. "Efectos de la localización en las dinámicas de bajos ingresos en la ciudad de Santiago, Chile". Lincoln Institute of Land Policy. Documento no publicado.
- ProUrbana y Observatorio Social de la Universidad Alberto Hurtado, 2006. "Preferencias de regulación urbana en Chile. Encuesta a los residentes de Santiago, Valparaíso y Concepción". Santiago: ProUrbana.

**Proubana**, 2009. "Report on social housing, Chile". Documento no publicado.

**Proubana**, 2012. "Mercado de Arriendo en Chile". Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

**Proubana**, 2010. "Caracterización de los problemas urbanos que enfrentan los barrios de vivienda social de la Región Metropolitana de Santiago construidos en el periodo 1980 - 2000 y lineamientos generales de intervención"

**Proubana**, 2013a. "Hacia un Modelo Sustentable de Densificación: La mirada desde los Ciudadanos".

**Proubana**, 2013b. "Hacia la generación de una tipología de Condominios Sociales. Diagnóstico y priorización para su intervención".

**Proubana**, 2014. "Disyuntivas en la Política Habitacional Chilena". Documento no publicado.

**Ruiz Sánchez, J., Moya González, L., & Díez de Pablo, A.**, 2012. La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *Urban*, (NS04), 113-122.

**Sabatini, F., Sarella, M., & Vásquez, H.**, 2009. Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica [Gentrification without expulsion or the Latin American city at a historical crossroads]. *Revista\_180,24*, 18-25.

**Salinas, C.**, 2014. "Introducción Derecho de Bienes". Presentación no publicada de Cátedra de Derecho. Pontificia Universidad Católica de Chile.

**Schlack, E., & Vicuña, M.**, 2011. Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de " Conjunto Armónico". *EURE (Santiago)*, 37(111), 131-166.