

Renovación urbana en la Intercomuna de Santiago: Respuestas a la Ley 18.595 durante el período 1987-1990

MARIA BERTRAND S.

*Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile*

ROBERTO FIGUEROA M.
PATRICIO LARRAIN N.

*Instituto de Geografía
Pontificia Universidad Católica de Chile*

RESUMEN

La promulgación de la Ley 18.595 del Ministerio de Hacienda, sobre Renovación, en enero de 1987; la posterior definición de Zonas de Renovación Urbana y las respuestas a tales iniciativas de la autoridad a través de solicitudes de permisos de construcción, rehabilitación, remodelación o reconstrucción, constituyen los principales jalones de un proceso a partir de los cuales es posible iniciar el examen de esta problemática en la Intercomuna de Santiago¹.

Al respecto, el presente artículo realiza una primera aproximación a los resultados de dicha ley. En términos generales se observan algunas deficiencias en relación al objetivo general de la Renovación Urbana, propuesto por la ley, en la definición de las Zonas de Renovación Urbana, y, por otra parte, una respuesta muy limitada en cuanto al número de proyectos acogidos.

ABSTRACT

The promulgation of the Urban Renewal Law (Nº 18.595, Treasury Ministry), in January 1987, the definition of urban renewal zones and the public responses, building, rehabilitation, remodeling or rebuilding permissions, give the first signals to start an examination about this topic, in Santiago Interdistrict.

In this sense, this paper make a first approach to the urban renewal results. Basically, some deficiencies are observed regarding the law's final purpose, the delimitation of the urban renewal zones and a low number of projects under the benefits of the law.

INTRODUCCION

La Ley 18.595 sobre Renovación Urbana constituye uno de los instrumentos que fija la forma de implementar las directrices de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1985, respecto al 'crecimiento urbano' en áreas interiores. En efecto, la política indica la necesidad de:

— ...“procurar que la intensidad de ocupación del suelo urbano sea alta, dentro de lo compatible con la naturaleza y habitabilidad de dicha ocupación.

— ...“promover la orientación de una parte significativa del crecimiento hacia áreas ya consolidadas a través de la Renovación Urbana” (Política Nacional de Desarrollo Urbano, 1985). Es-

ta 'Renovación' constituye una de las dos 'políticas específicas' sobre orientación del crecimiento urbano².

Promovida por el Estado, la Renovación puede actuar —según indica esta Política— vía 'rehabilitaciones' o vía 'remodelaciones'. La primera opción implica establecer aquel “marco legal, técnico y de estímulos económicos para que se desarrolle a través de la iniciativa privada”. En la segunda, en cambio, el Estado puede intervenir directamente adquiriendo, desocupando y unificando predios sometidos posteriormente a licitación (PNDU, 1985).

Habitualmente, las políticas, instrumentos y programas de renovación urbana forman parte de intervenciones sistemáticas y concertadas en

¹ La Intercomuna de Santiago la componen 34 comunas de Región Metropolitana (Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, El Bosque, Estación Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Peñalolén, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago, Vitacura).

² La Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1985 indica, en efecto, que el crecimiento se orienta con dos políticas específicas relativas al suelo urbano, a saber, la política de Renovación Urbana y la Política relativa al crecimiento en extensión, lo que implica definir áreas urbanizables, así como las prioridades para esta ocupación (PNDU-MINVU, marzo 1985).

países cuya dinámica de crecimiento (demográfica como territorial) tiene un patrón estable, paulatino, previsible. En este contexto, los objetivos prioritarios de la planificación urbana han tendido a canalizarse a la resolución de aspectos más cualitativos del desarrollo (desarrollo sustentable, políticas de suelos, financiamiento de los gobiernos locales...) orientados a opciones globales de roles y de "regeneración" urbana. Uno de los elementos y estrategias para alcanzar estas opciones globales ha sido la dinámica gama de políticas, instrumentos y procesos específicos para la renovación de áreas interiores (Healey, 1983; Bruton, Nicholson, 1990; Cameron, 1990; Miller, 1990).

Esta experiencia, comparativamente más larga en materia de renovación urbana, permite establecer una caracterización general de dichos procesos: se trata de intervenciones iniciadas, definidas y orientadas por el Estado, con diferentes grados y formas de intervención del sector privado (Herington, 1989). Su evolución muestra creciente complejidad en las estrategias, normativa, nivel de detalle de las secuencias y acciones a corto, mediano y largo plazo, tanto a nivel del desglose financiero como de las articulaciones con los diferentes objetivos determinados por la autoridad (tercera edad, mantención y/o creación de empleos, minorías, vivienda social, patrimonio urbano y/o arquitectónico...).

Tal evolución proviene del paulatino descubrimiento del elevado nivel de complejidad —económica, demográfica, social, morfológica, cultural...— relacionado con las difíciles evoluciones en los roles, expectativas y posibilidades de las áreas centrales y, especialmente, de las áreas pericentrales con respecto a las grandes opciones para cada ciudad y para el sistema de ciudades (Whalley, 1990). Otra constatación y característica general dice relación con la modestia de los resultados obtenidos (no exentos de controversia) frente a la magnitud de los recursos técnicos, humanos, financieros... así invertidos. Obviamente, esta caracterización tan general trasciende la particularidad de los contextos de aplicación, los que deben considerarse cuidadosamente cada vez que se trata de especificar casos puntuales, para evitar los riesgos de trabajar con elaboraciones basadas en verdades 'en sí' adheridas a un objeto descontextualizado (Bonetti, 1990).

Si aceptamos esta caracterización general como eventual marco explicativo para el proceso iniciado en la Intercomuna de Santiago, observamos que ésta plantea un mayor grado de incertidumbre respecto de temas fundamentales para la renovación, a saber, rol de las áreas pericentrales en sus diferentes localizaciones versus el rol de áreas interiores deterioradas situadas más allá

del pericentro. Por otra parte, estas definiciones sobre roles muestran una mayor dependencia con respecto a decisiones claves habitualmente ya resueltas en el marco referencial, i.e., transporte, equipamiento, infraestructura en general.

Finalmente, la misma dinámica de transición del desarrollo intercomunal, las transformaciones en curso en los gobiernos locales (nuevos municipios, proyectos de reforma constitucional sobre administración comunal y proyecto de modificación de la Ley sobre Rentas Municipales) nos indican que el proceso de renovación urbana, tal como la ha definido la Ley 18.595, debe operar en un contexto dinámico, claramente incierto en sus objetivos específicos a mediano y largo plazo.

El primer paso de este examen consiste en la descripción de los objetivos y operatorias propuestos por la Ley de Renovación Urbana para seguidamente observar las respuestas de las comunas (Zonas de Renovación Urbana) y del sector privado (solicitudes de permisos).

LA LEY DE RENOVACION URBANA Nº 18.595

El objetivo explícito de esta ley es promover el "mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación" en las áreas que cada Municipalidad haya delimitado para tal efecto. El mejoramiento está definido indirectamente como aquel que afecta las "condiciones de habitabilidad y calidad urbana en sectores ya consolidados" (Reglamento Nº 1.419, 15/10/87, de la Ley 18.595, Art. 9º B) en condiciones de "costos normales para agentes inversores", amén de "características de accesibilidad vial que aseguren eficientes relaciones (...) con el resto del área urbana" (ibid.).

Por su parte, los municipios deben proceder a definir sus Zonas de Renovación considerando, al menos, aspectos relativos a:

1. Su rol *funcional*, esto es, "de preferencia (...) áreas de características centrales que contengan centros de equipamiento" y según el radio de influencia de éstos más el grado de consolidación del área que ellos hayan generado (Art. 9º, Reglamento Ley 18.595).

2. Su grado de *obsolescencia y antigüedad*: "...se privilegiarán sectores o áreas en proceso de deterioro, de una antigüedad igual o mayor a 40 años" (ibid.).

3. La factibilidad de *infraestructura y accesibilidad*, estimada a partir de "condiciones adecuadas de urbanización y de costos aceptables para el inversionista" (ibid.).

Para lograr este objetivo general de *mejoramiento* en las áreas así definidas, la ley establece,

por una parte, que el inversionista privado puede operar con diferentes posibilidades: construcción nueva en predios vacantes (Reglamento art. 10 B), remodelaciones, reconstrucciones, rehabilitaciones, conforme a requisitos técnicos mínimos (Reglamento, art. 50) y, por otra parte, que cada una de estas obras puede acogerse a beneficios tributarios diferenciados para 'vivienda' y para 'otros usos'. Dicho beneficio consiste en que: "...para los efectos del impuesto territorial los inmuebles ubicados en las Zonas de Renovación Urbana (...) mantendrán su avalúo vigente al 10 de enero de 1987, debidamente reajustado, por el plazo de 20 ó 15 años, respectivamente, según se trate de 'viviendas' o de 'otras edificaciones'". (Ley 18.595, Ministerio de Hacienda.)

Un análisis muy somero de los objetivos explícitos de mejoramiento de la habitabilidad y calidad de vida urbanos aplicados a las áreas definidas como de 'renovación' por medio de la amplia gama de intervenciones posibles determinadas en esta ley muestra que su primer centro de interés ha sido la promoción de la actividad constructiva en predios individuales cuyo común denominador ha sido estar situados en áreas físicamente deterioradas, pero atractivas por su localización y accesibilidad. Se presupone que esta serie de acciones individuales va a crear, por adición, este mejoramiento en la calidad urbana. Sobre la base de este supuesto implícito, que se yuxtapone a los instrumentos ya vigentes (que no consideran necesariamente esta necesidad de renovar) la Ley 18.595 inició el proceso de renovación urbana.

La comparación con la caracterización general establecida para políticas, instrumentos y procesos de renovación desarrollados en otros países permite situar algunas diferencias con respecto a los planteamientos de la Ley 18.595. Por regla general, el tipo de intervenciones en una zona de renovación (demoliciones, rehabilitaciones, construcciones nuevas) ha sido predeterminado por la autoridad correspondiente, previo estudio y diagnóstico predio por predio y, muy a menudo, previa encuesta pública y/o publicación y discusión tanto del diagnóstico como de las decisiones sobre renovación así derivadas.

Esta predeterminación se explica por razones urbanísticas (definición del rol esperado y de las expectativas de desarrollo inmobiliario del área), arquitectónicas (definición de técnicas constructivas, estilos, diseños a promover o a restringir), socioeconómicas (cambios o permanencias sociales, demográficas de los residentes actuales y futuros, aplicación de programas precisos: tercera edad, jóvenes, prevención de la delincuencia o de las segregaciones, etc. ...) y, cada vez más, por razones financieras (definición de los programas de inversión a 3 ó 5 años por grupo de proyectos

y según nivel de intervención del sector público...).

Creemos que esta serie de predeterminaciones establece una cierta garantía de estabilidad y confiabilidad para el inversionista privado, disminuyendo la incertidumbre del contexto administrativo. También permite fijar condiciones de estabilidad en las cuales enmarcar las informaciones y las distintas formas de participación de la comunidad, así como la integración de las controversias inevitables en todo cambio de rol.

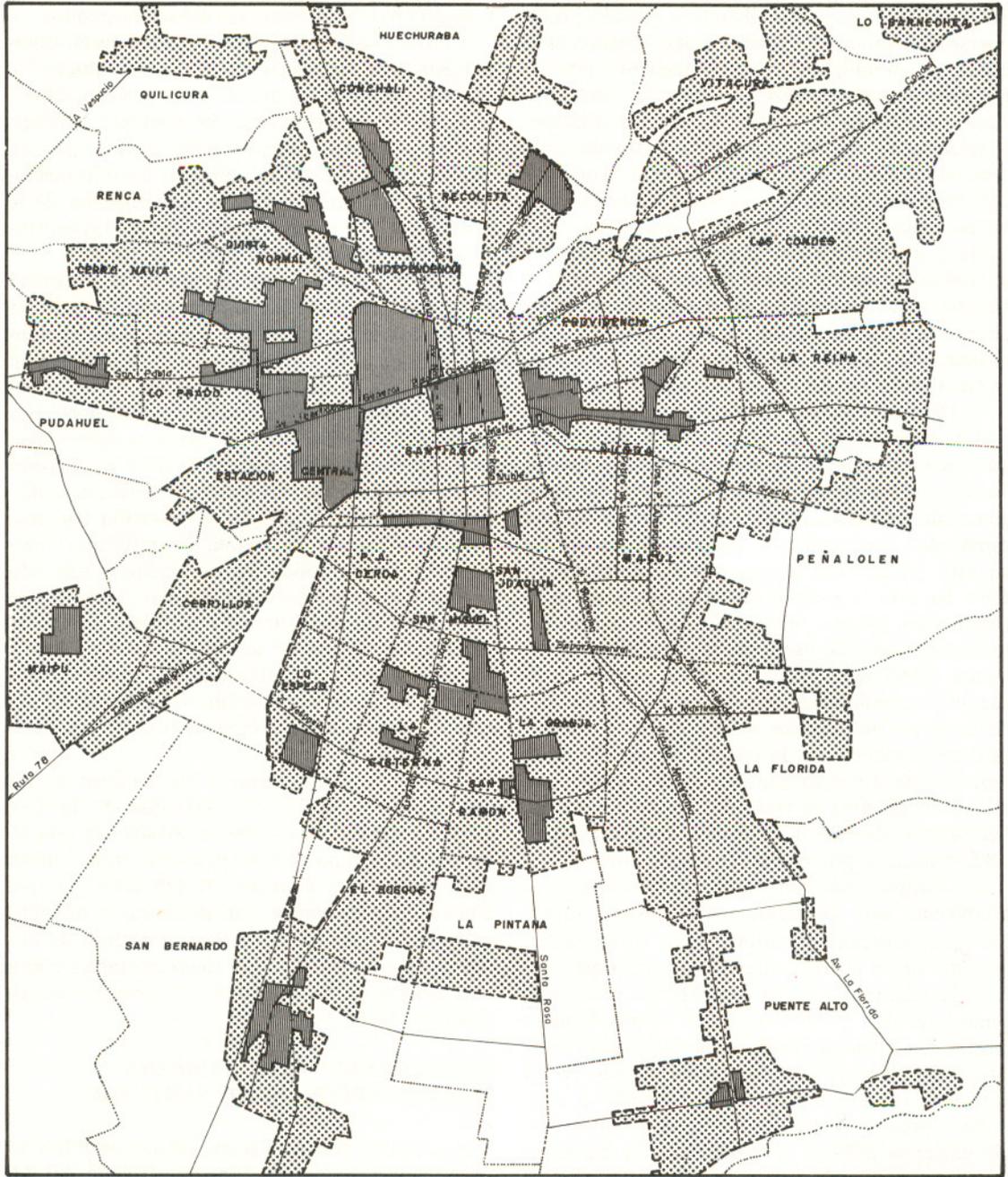
Estas grandes determinaciones de la autoridad no figuran en las zonas de renovación urbana de la intercomuna de Santiago. ¿Problema de voluntad política? ¿O inevitable efecto de la situación de transición ya descrita? Cualquiera fuese la causa, estimamos que esta ausencia —subsanaable por lo demás vía seccional— disminuye cualquier efecto de las respuestas al permitir la libre localización de los proyectos en las, para estos efectos, sumamente amplias Zonas de Renovación Urbana. Estas condiciones de extremo puntillismo comprometen la consolidación de cualquier rol, calidad de vida y habitabilidad urbana... salvo que se esté pensando en el muy largo plazo. La espera del efecto unitario de iniciativas aisladas, dispersas en el espacio y en el tiempo, tampoco es la mas adecuada para crear la dinámica y el atractivo necesarios para suscitar inversiones que se refuercen mutuamente.

En suma, y sin entrar a profundizar en las definiciones y objetivos explícitos de la Ley 18.595, creemos que estas observaciones generales señalan algunos de los puntos no resueltos en su formulación y contexto de aplicación, los que afectan la importancia, características y distribución de las respuestas tanto en términos de criterios de definición de las zonas existentes como en términos de las solicitudes de permisos acogidos a esta ley.

ZONAS DE RENOVACION URBANA EN LA INTERCOMUNA DE SANTIAGO

Las Zonas de Renovación Urbana establecidas en la Intercomuna de Santiago (Figura N° 1), suman 3.547 háts, lo que representa aproximadamente el 8% del área urbana consolidada intercomunal a fines de 1990 (establecida a partir de la imagen SPOT 1990).

Esta superficie se distribuye desigualmente entre las diferentes comunas y no guarda necesariamente una vinculación directa con la importancia y distribución del deterioro constructivo estimado para cada comuna luego del sismo de 1985 (Secretaría Regional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo). En términos puramente cuantitativos, las mayores Zonas de Renovación Urbana corresponden a las comunas de Santiago (679,2



<p>SIMBOLOGIA :</p> <p>----- Límite comunal</p> <p>..... Área urbana (1985)</p> <p>■ Zona de renovación urbana</p>	<p>ZONAS DE RENOVACION URBANA EN LA INTERCOMUNA DE SANTIAGO (SEGUN LEY Nº 18.595)</p>	
<p>FIGURA Nº 1</p> <p>Instituto de Geografía - Pontificia Universidad Católica de Chile</p>		
<p>FUENTE: SEREMI - Vivienda y Urbanismo. Región Metropolitana</p>	<p>Investigadores Roberto Figueroa M. - Patricio Larrain N</p> <p>0 1,5 3 4,5 6 7,5 km.</p>	<p>DIBUJO: Allan DAILLE C</p> <p>FECHA: Diciembre 1990</p>

hás), Estación Central (458,4 hás) y Quinta Normal (411,2 hás). Estas superficies disminuyen considerablemente en las comunas de San Miguel (241,2 hás), La Cisterna (190,2 hás), Ñuñoa (158,4 hás) y Renca (152,8 hás). Luego, vienen aquellas comunas con zonas comparativamente

pequeñas (entre 61,6 hás y 32,4 hás) y, finalmente aquellas —tan disímiles como Las Condes, La Pintana, La Florida o La Reina— que no definieron ninguna zona (Cuadro Nº 1).

Al referir estas superficies tanto al total de cada territorio comunal (Cuadro Nº 2) como a

Cuadro Nº 1

Superficie de Zonas de Renovación Urbana en la Intercomuna de Santiago
(Ley 18.595)

Comunas	Zonas de Renovación		
	Hás	Hás	
1. Santiago	679,20	18. Pedro Aguirre Cerda	44,40
2. Estación Central	458,40	19. Puente Alto	37,60
3. Quinta Normal	411,20	20. Cerro Navia	35,20
4. San Miguel	241,20	21. San Ramón	34,40
5. La Cisterna	190,20	22. San Joaquín	32,40
6. San Bernardo	187,60	23. Lo Barnechea	0,00
7. Independencia	171,20	24. Las Condes	0,00
8. Ñuñoa	158,40	25. La Reina	0,00
9. Renca	152,80	26. Vitacura	0,00
10. Conchalí	127,60	27. La Pintana	0,00
11. Maipú	109,20	28. La Florida	0,00
12. Recoleta	104,80	29. Macul	0,00
13. La Granja	102,00	30. Huechuraba	0,00
14. Providencia	100,40	31. Quilicura	0,00
15. Lo Prado	61,60	32. El Bosque	0,00
16. Lo Espejo	61,20	33. Cerrillos	0,00
17. Pudahuel	46,00	34. Peñalolén	0,00
Total			3.547

Autor: Figueroa, R. (1990): Cálculo superficie zonas decretadas por municipios.

Cuadro Nº 2

Comparación de zonas según deterioro de la edificación y de renovación urbana
(Ley 18.595)

Comunas	Superficie Urbana Consolidada Hás/1990	Zonas de Edificación (%)			Zonas de Renovación Urbana (%)
		Deteriorada	Estado Regular	Buen Estado	
1. Quinta Normal	1.250	16,9	48,8	34,3	33,4
2. Estación Central	1.320	28,6	18,3	53,1	33,4
3. Santiago	2.220	61,1	13,2	25,6	30,5
4. San Miguel	960	12,0	34,9	53,1	25,4
5. Independencia	770	39,8	10,6	49,6	23,1
6. La Cisterna	990	15,3	54,4	30,3	19,0
7. Renca	1.260	35,1	24,5	40,4	12,8
8. La Granja	1.010	50,3	24,6	25,1	12,5
9. Conchalí	1.130	23,4	37,1	39,5	12,1
10. Ñuñoa	1.720	1,0	1,4	97,6	9,7
11. Lo Prado	680	16,8	27,9	55,3	9,3
12. Lo Espejo	760	4,0	92,6	3,4	8,8
13. Providencia	1.310	3,9	5,9	90,2	7,7
14. San Bernardo	2.350	23,4	46,3	30,3	7,6
15. Recoleta	1.420	45,1	31,8	23,1	7,5
16. Pudahuel	800	33,3	22,5	44,2	6,6
17. Maipú	2.100	0,8	6,2	93,0	5,6
18. San Ramón	650	37,4	31,6	31,0	5,2
19. Pedro Aguirre Cerda	860	16,4	44,5	39,2	4,6
20. Cerro Navia	930	41,6	31,5	26,9	4,0
21. San Joaquín	1.010	13,9	54,1	32,0	3,3
22. Puente Alto	2.100	21,8	30,8	47,4	2,0
23. Quilicura	450	40,8	29,4	29,8	0,0
24. Vitacura	1.740	0,0	0,0	100,0	0,0
25. La Florida	2.910	0,9	12,1	87,0	0,0
26. La Pintana	1.620	18,4	62,9	18,7	0,0
27. Huechuraba	480	14,4	40,5	45,0	0,0
28. Cerrillos	1.450	4,0	5,9	90,1	0,0
29. El Bosque	1.420	8,9	76,8	14,3	0,0
30. Macul	1.270	3,1	8,9	88,0	0,0
31. Peñalolén	1.350	3,2	66,1	30,8	0,0
32. Lo Barnechea	1.190	2,6	11,0	86,4	0,0
33. La Reina	1.680	0,0	7,3	92,7	0,0
34. Las Condes	3.520	0,6	0,6	98,8	0,0
Total	46.680	16,3	25,8	57,9	7,9

Autor: Figueroa, Roberto (1991). Cálculo de superficies según imagen SPOT/1990 y Areas de Deterioro de la Edificación, SEREMI-Vivienda/1986.

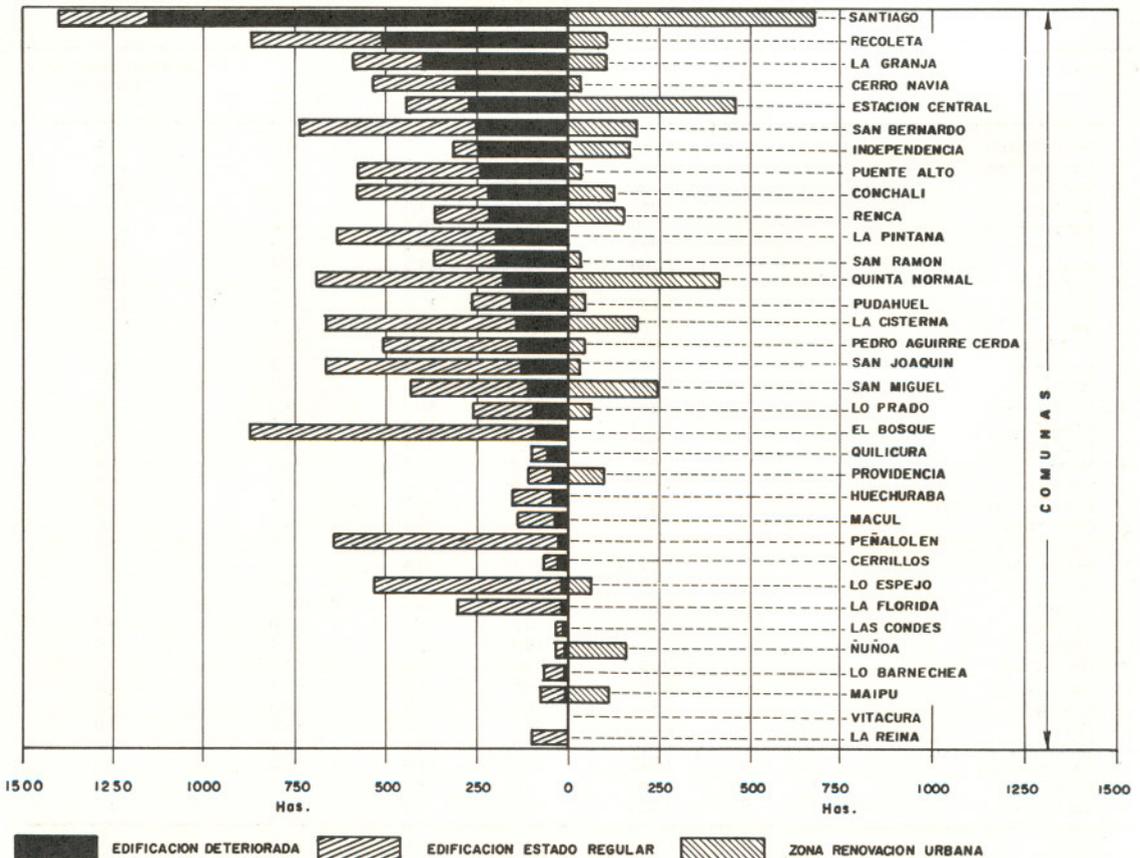
la importancia del deterioro constructivo en cada una de ellas (Figura N° 2) vemos no sólo otro ordenamiento, sino también la posibilidad de derivar algunas conclusiones generales relativas a los criterios de definición.

En primer lugar, las Zonas de Renovación Urbana no corresponden, salvo excepción, a las áreas de mayor deterioro establecidas por la Secretaría Regional MINVU (1986), aunque se encuentran ya sea tangencialmente o muy próximas a éstas. Así, el área deteriorada de mayor tamaño está ubicada al sur de la Av. B. O'Higgins, en tanto que la principal zona de renovación está al norte de la misma avenida, en el sector llamado "Santiago Poniente" (Figura N° 3). Tanto éste como otros ejemplos parecen indicar que los criterios de centralidad y/o accesibilidad han sido más determinantes que los de obsolescencia o rol funcional. Tal definición es consecuente con la

decisión de entregar la renovación al sector privado, más inconsecuente con el objetivo global de recuperar y redensificar las áreas centrales más deterioradas.

En efecto, el primer anillo o zona pericentral propiamente tal en torno al Distrito Central de Negocios concentra dos de las más extensas zonas de renovación urbana. El segundo anillo, aproximadamente en torno al antiguo camino de cintura, concentra la mayoría de las zonas de renovación de tamaño grande o medio. Significativamente, la periferia presenta una distribución de zonas de menor tamaño, situadas tangencialmente o próximas a áreas de deterioro y sin vinculación aparente a esta característica (ejemplo Maipú). Por otra parte, se vuelve a observar como el eje de Av. Vicuña Mackenna marca —salvo dos excepciones— la frontera invisible entre los "dos Santiago", detectados por el Centro de Estudios para el

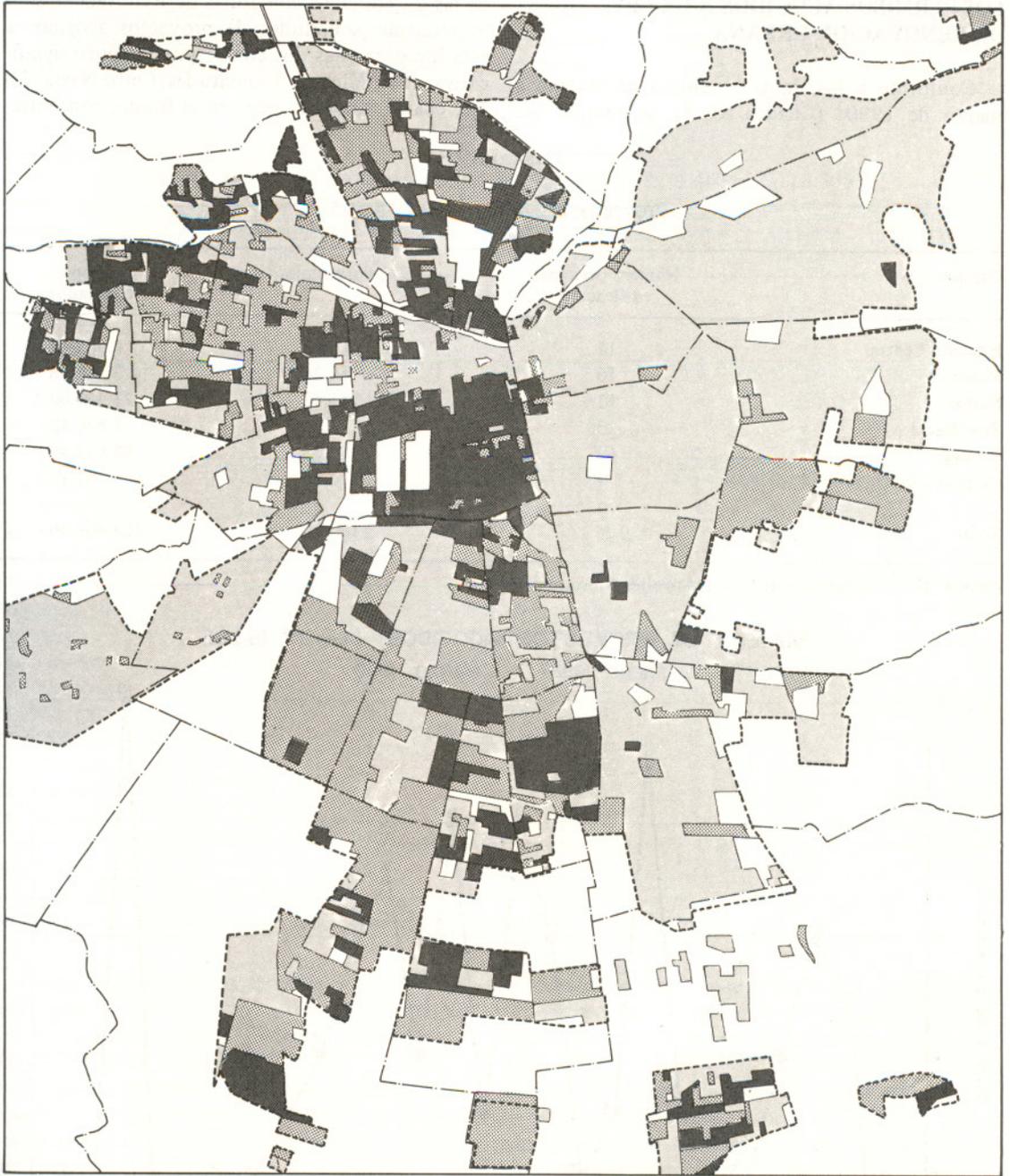
COMPARACION ENTRE ZONAS DE DETERIORO FISICO Y ZONAS DE RENOVACION URBANA EN LA INTERCOMUNA DE SANTIAGO



Autor : FIGUEROA, R. (1990) Cálculo de superficies, en base a planos de deterioro físico y zonas de renovación urbana. SEREMI Vivienda. (1986)

(1988)

FIGURA N° 2



SIMBOLOGIA:  EDIFICACION EN BUEN ESTADO  EDIFICACION EN ESTADO REGULAR  EDIFICACION DETERIORADA	ESTADO DE LA EDIFICACION EN LA INTERCOMUNA DE SANTIAGO - 1986		
	FIGURA N°3 Instituto de Geografía - Pontificia Universidad Católica de Chile Roberto Figueroa M., Patricio Loraín N. FUENTE: SEREMI - Vivienda y Urbanismo. R. Metropolitana Dibujo: Allan Daille C. 0 1,5 3,0 4,5 6,0 7,5km Fecha: Diciembre - 1990		

Desarrollo (1990). Ante tal situación cabe preguntarse si las Zonas de Renovación Urbana están apoyando otros lineamientos propios del Plan Intercomunal o respondiendo a las demandas del

sector privado. El análisis de las solicitudes de permisos puede entregar algunas primeras respuestas.

LOS PERMISOS ACOGIDOS A LA LEY DE RENOVACION URBANA

Conforme a los datos obtenidos en terreno a marzo de 1990³ (Cuadro N° 3), se observa que

de las 22 comunas con zonas de Renovación, sólo 6 muestran solicitudes de proyectos acogidos a esta ley y de ellas dos con respuestas poco significativas (San Miguel: 3 solicitudes; Cerro Navia: 1). Las cuatro comunas que, en el fondo, concentra-

Cuadro N° 3

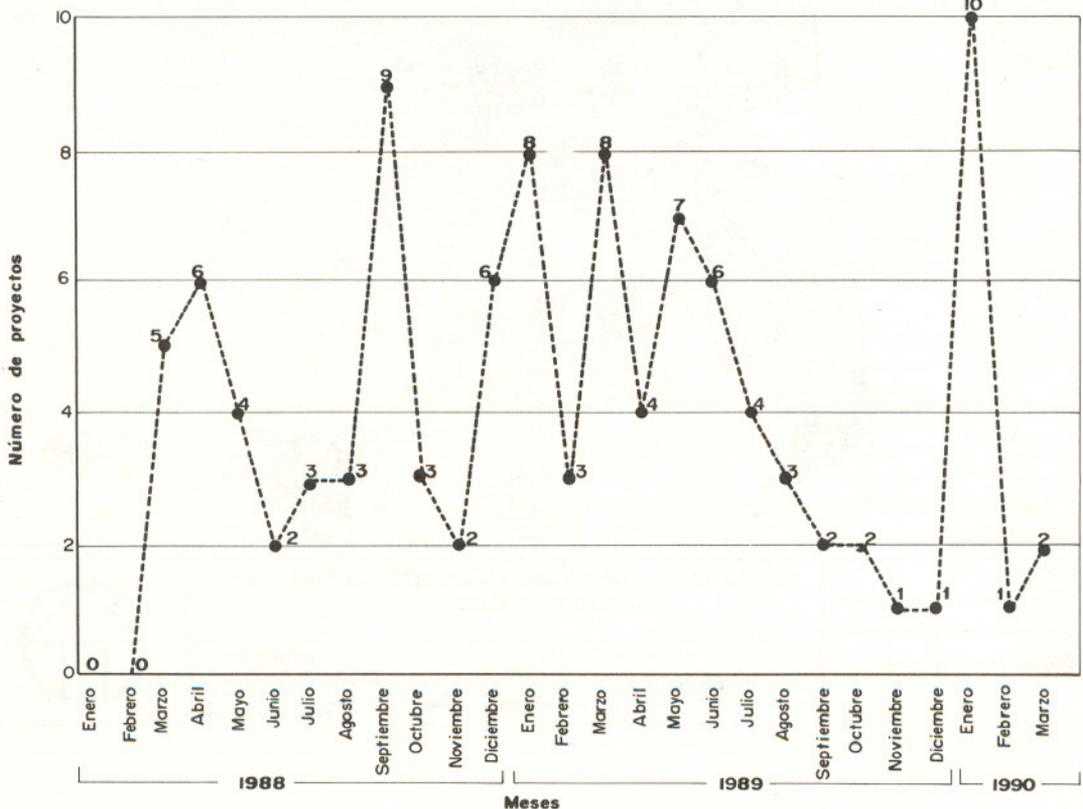
Proyectos acogidos a la Ley 18.595

Comuna	Número permisos edificación	Porcentajes	Metros cuadrados
Estación Central	11	10,48	4.668,49
Renca	16	15,24	3.682,08
Ñuñoa	12	11,43	21.460,00
San Miguel	3	2,86	1.620,22
Santiago	62	59,05	92.937,49
Cerro Navia	1	0,95	41,12
Total	105	100,00	124.409,40

Fuente: Datos comunales de las municipalidades respectivas.

NUMERO DE PROYECTOS ACOGIDOS (Ley N° 18.595)

ENERO 1988 - MARZO 1990



Fuente: Datos Comunales, (1990) correspondientes a cuadro N° 3
Figura N° 4

³ Los autores agradecen la valiosa cooperación de la señorita geógrafo Marcia Pérez, en la recolección de

la información de proyectos acogidos a la ley y sus respectivas especificaciones.

ron los permisos durante dicho período poseen o una clara centralidad o expectativas de desarrollo ligadas a su accesibilidad. La distribución de estos

permisos en el tiempo no muestra variaciones o tendencias a aumentos o disminuciones (Figura N° 4).

Cuadro N° 4

Destinos o futuros usos de proyectos acogidos al beneficio de la Ley 18.595

Comunas	Cerro Navia	Santiago	San Miguel	Ñuñoa	Renca	Estación Central	Total	
Destinos							N°	%
1. Frigorífico	0	0	0	0	0	1	1	1,0
2. Vivienda	1	8	0	8	10	1	28	26,7
3. Comercio	0	21	1	0	0	3	25	23,8
4. Industria	0	1	1	0	1	1	4	3,8
5. Bodega	0	3	1	0	0	1	5	4,8
6. Oficina	0	9	0	1	1	0	11	10,5
7. Educación	0	1	0	0	1	0	2	1,9
8. Taller	0	0	0	1	1	0	2	1,9
9. Salud	0	0	0	0	1	0	1	1,0
10. Telecomunicaciones	0	1	0	0	0	0	1	1,0
11. Salón	0	1	0	0	0	0	1	1,0
12. Hotel	0	2	0	0	0	0	2	1,9
13. Viv./Bod.	0	0	0	0	0	1	1	1,0
14. Viv./Com.	0	5	0	1	1	1	8	7,6
15. Viv./Ind.	0	0	0	0	0	1	1	1,0
16. Of./Bod.	0	3	0	0	0	1	4	3,8
17. Of./Com.	0	5	0	1	0	0	6	5,7
18. Convento	0	1	0	0	0	0	1	1,0
19. Ind./Com.	0	1	0	0	0	0	1	1,0
Total	1	62	3	12	16	11	105	100,0

Fuente: Datos Comunales (1990) correspondientes a Cuadro N° 3.

Finalmente, los usos o actividades de estos permisos parecen reflejar el rol actual de la comuna o área en que se ubican: la 'vivienda' predomina en Renca y Ñuñoa, mientras 'comercio', 'oficina' o 'usos mixtos' dominan en la comuna de Santiago (Cuadro N° 4). Por cierto, el número de proyectos es demasiado escaso para establecer conclusiones generales.

A MODO DE CONCLUSION

La extrema modestia de los resultados obtenidos en el primer período de aplicación de la Ley de Renovación Urbana supera largamente aquella —muy relativa— propia a todos los procesos de renovación. Haciendo abstracción de toda caracterización de metas o contextos específicos, la comparación entre el caso de la Intercomuna con el marco general de referencia ya explicitado, señala una primera —y creemos significativa—

diferencia, a saber la gran ausencia —o la escasa presencia— del Estado en la orientación, jerarquización y priorización de las iniciativas del sector privado.

Otra diferencia igualmente importante se refiere al monto y características del estímulo otorgado: sin entrar en detalles, valga señalar que al actuar *a posteriori* dichos beneficios no favorecen ni necesariamente influyen en la iniciativa de iniciar una construcción.

La información aquí recopilada así como la rápida y forzosamente superficial puesta en referencia, confirman la existencia de grandes vacíos en términos de decisión (sobre roles, prioridades, objetivos...) así como la insuficiencia de los estímulos frente a un proceso tan complejo entregado, además, a la iniciativa privada. Por cierto, conclusiones más precisas requieren de estudios más finos que éste, cuyo objetivo ha sido iniciar una reflexión sobre el tema: el debate queda abierto.

BIBLIOGRAFIA

- BONETTI, M., 1990: "Evaluation dynamique et programmation générative du développement social". *Les Annales de la Recherche Urbaine*, N° 47, pp. 5-10.
- BRUTON, M.; NICHOLSON, D., 1990: *Local Planning in Practice*. London: Stanley Thomas Publications.
- CAMERON, S., 1990: "La régénération urbaine d'une région industrielle défavorisée. Newcastle Upon Tyne". *Les Annales de la Recherche Urbaine*, N° 48, pp. 31-39.
- CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO, 1990: *Santiago, dos ciudades. Análisis de la estructura socioeconómica-espacial del Gran Santiago*. Ed. C.E.D., Santiago, Chile.
- HERINGTON, J., 1989: *Planning Processes: An introduction for Geographers*. Cambridge: Cambridge University Press.
- HEALEY, P., 1983: *Local Plans in British Land Use Planning*. Oxford: Pergamon Press.
- MILLER, M., 1990: "Public et Privé: le développement économique local". *Les Annales de la Recherche Urbaine*, N° 48, pp. 51-62.
- MINISTERIO DE HACIENDA, 1987: *Ley N° 18.595 del 21/01/87 "Otorga Beneficio Tributario para Zonas de Renovación Urbana"*. Diario Oficial, 27/01/1987, Santiago, República de Chile.
- MINISTERIO DEL INTERIOR, 1987: *Reglamento N° 1.419, del 15/10/87 de la Ley 18.595 de enero/87*. Diario Oficial, 09/01/1988, Santiago, República de Chile.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 1985: *Política Nacional de Desarrollo Urbano*, MINVU, Boletín N° 207, Santiago, Chile.
- WHALLEY, D., 1990: *Neighborhood Variations in Moderate Housing Rehabilitation Program Impact: An Accounting Model of Housing Quality Change*. En: KODRAS, J.E.; JONES, J.P., eds., 1990: *Geographic Dimensions of United States Social Policy*. Ed. Edward Arnold.