



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Participación realizada por desarrolladores inmobiliarios y actitud de comunidades frente a proyectos de intensificación urbana

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magister en Desarrollo Urbano

Ferdinand Nehm

Profesor guía: Roberto Moris

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

04. de abril de 2024

Agradecimientos

Gracias.

Gracias a mis profesores y compañeros por compartir sus conocimientos conmigo.

Gracias por las amistades construidas en los chinos.

Gracias a los que me concedieron entrevistas en la Villa José Miguel Carrera, Población Matucana, Matadero Franklin y Huemul.

Gracias a los que me acompañaron para llegar hasta aquí.

Resumen

Esta investigación aborda estrategias de participación realizada por desarrolladores inmobiliarios privados para asegurar el éxito de proyectos de intensificación urbana. Para ello, se analizaron dos proyectos inmobiliarios en el Área Metropolitana de Santiago que no tienen la obligación de realizar participación ciudadana obligatoria según el SEIA. El primero es un proyecto de densificación residencial ubicado en la comuna de Renca, el segundo es un proyecto de uso mixto que intensifica el uso de suelo en la comuna de Santiago. Siguiendo una metodología cualitativa, se aplicaron entrevistas semiestructuradas al desarrollador inmobiliario, a gestores comunitarios a cargo de organizar la participación y a las comunidades. Se demuestra que un proceso participativo puede incidir significativamente en la actitud de las comunidades hacia el proyecto, convenciendo en Renca a adoptar una actitud de rechazo pasivo en vez de oposición activa, y de moverse de la aceptación pasiva al apoyo activo en Santiago. Los factores que resultan predominantes en incidir en la actitud son la apertura de un espacio para influir en el proyecto, así como iniciar la participación en el momento oportuno.

Palabras Clave: Participación, estrategia participativa, proyecto inmobiliario, comunidades, intensificación urbana, densificación y conflicto.

Índice de Contenidos

Agradecimientos.....	2
Resumen.....	3
Índice de Contenidos.....	4
Lista de Ilustraciones.....	7
Lista de Abreviaciones.....	8
1. Introducción.....	9
2. Planteamiento del problema.....	9
3. Casos de estudio.....	10
3.1 Proyecto Los Acacios.....	11
Caracterización comunal.....	12
Normas.....	14
3.2 Proyecto Plaza Franklin.....	16
Caracterización comunal.....	18
Normas.....	19
4. Marco Teórico.....	21
4.1 Definiciones de la intensificación de uso de suelo.....	21
4.2 Orígenes de la discusión.....	23
4.3 Intensificación en la ciudad contemporánea.....	24
4.4 Intensificación urbana en Santiago.....	24
4.5 Intensificación y conflicto.....	27
4.6 Actitud y participación.....	28
4.7 Definiciones de actitud.....	28
4.8 Factores que influyen en la actitud de las comunidades.....	29
4.8.1 Comunicación y proceso participativo.....	30
4.8.2. Participación: Paradigma.....	30
4.8.3 Participación: Factor incidencia.....	31
4.8.4 Participación: Factor tiempo.....	31
5. Pregunta de investigación.....	32
6. Hipótesis.....	32
7. Objetivo general.....	32
8. Objetivos específicos.....	32
9. Metodología.....	33

9.1 Enfoque metodológico	33
9.2 Diseño metodológico	34
9.3 Recolección de datos.....	34
Entrevistas	35
Consideraciones éticas	37
9.4 Análisis de datos.....	37
10. Resultados Los Acacios.....	38
10.1 Descripción de la participación realizada.....	38
Cronología	38
Definiciones y expectativas	39
Conclusión	41
10.2 Incidencia de participación en actitud	41
Intensificación y actitud	41
Participación y actitud.....	42
10.3 Factores determinantes.....	43
10.4 Conclusión Los Acacios.....	44
11. Resultados Plaza Franklin, Santiago	45
11.1 Descripción participación	45
Cronología	45
Participación y expectativas	46
Conclusión	47
11.2 Participación y actitud.....	48
Intensificación y actitud	48
Conclusión	49
11.3 Factores determinantes.....	50
Conclusión	50
12. Conclusiones generales	51
13. Discusión	53
14. Bibliografía.....	54
15. Anexo: Pautas de entrevista	66
15.1 Pauta entrevista desarrollador inmobiliario.....	66
15.2 Pauta entrevista gestores comunitarios / profesionales fundación.....	67
15.3 Pauta entrevista comunidades	68

16. Anexo: Volante entrevistas 70

Lista de Ilustraciones

Figura 1: Localización de casos de estudio en el Área Metropolitana de Santiago.....	11
Figura 2: Localización Proyecto Los Acacios en Renca	13
Figura 3: Toma aérea Proyecto Los Acacios.....	13
Figura 4: Extracto Plan Regulador Comunal vigente de Renca.....	15
Figura 5: Localización del proyecto Plaza Franklin, en comuna de Santiago.....	17
Figura 6: Registro fotográfico etapa uno de Plaza Franklin, vista desde Placer	17
Figura 7: Plan de Regeneración de Áreas Centrales Matadero Franklin	19
Figura 8: Extracto Plan Regulador Comunal vigente de Santiago	20
Figura 9: Extracto Plan Regulador Comunal vigente de Santiago	20
Figura 10. Caracterización de entrevistados	36
Figura 11. Sistema de códigos de análisis ejemplificado en caso Plaza Franklin.....	38

Lista de Abreviaciones

AMS: Área Metropolitana de Santiago.

ADI: Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.

DOM: Dirección de Obras Municipal.

IM: Ilustre Municipalidad.

PRC: Plan Regulador Comunal.

PRMS: Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

SEIA: Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

DIA: Declaración Impacto Ambiental

1. Introducción

Esta investigación busca ahondar en las estrategias de relación con el entorno que adoptan los desarrolladores inmobiliarios para proyectos que aumentan la intensidad urbana de un sector. Aunque habitualmente en Chile los desarrolladores se limitan a la prevención comunicativa de conflictos, también se registran estrategias participativas más elaboradas que apuntan a construir una relación positiva con las comunidades. Estas estrategias apuntan a moldear la actitud de las comunidades frente al proyecto inmobiliario para asegurar su exitosa inserción en el barrio y reducir los riesgos de una oposición activa. El fin de este trabajo es comprender los factores que inciden en la actitud, específicamente en la oposición, el rechazo, la aceptación y el apoyo hacia un proyecto. Para ello, se estudian dos proyectos inmobiliarios privados en el AMS quienes, aunque aumentan considerablemente la intensidad urbana de la zona en la cual se insertan, no alcanzan a calificar a la obligación de ingresar una DIA al SEIA. Por eso, los procesos participativos que inician los desarrolladores inmobiliarios estudiados son por iniciativa propia.

2. Planteamiento del problema

La intensificación de uso de suelo mediante la densificación de áreas urbanas es un potente y complejo mecanismo de desarrollo de las ciudades que es promovido por gobiernos locales en todo el mundo (Rubin et al., 2020; Wicki & Kaufmann, 2022). Esto es principalmente por efectos beneficiosos asociados a mayores densidades, como la oportunidad de incluir a más personas en viviendas más asequibles (Aurand, 2010) y mejor localizadas (Phillips, 2020), la significativa reducción de emisiones de CO₂ (Angelo & Wachsmuth, 2020) y la protección de reservas naturales ante la expansión disminuida de la mancha urbana (Artmann et al., 2019). Mediante la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III, UN-Habitat promueve “un nivel adecuado de compacidad y densidad” (Naciones Unidas, 2016: 19). En Chile, el Consejo Nacional sobre Desarrollo Urbano impulsa una “densificación equilibrada” (CNDU, 2019: 25).

A pesar de los beneficios asociados a la intensificación urbana, la actitud de las comunidades que se ven afectadas por un proyecto inmobiliario que aumenta la intensidad de uso de suelo suele ser de oposición o rechazo (Wicki & Kaufmann, 2022). Esto se da, entre otros, por las molestias asociadas a la construcción que no pueden evitarse al vivir cerca (Lewis & Baldassare, 2010), el temor a consecuencias que puede traer un proyecto nuevo o al cambio en general (Esaïasson, 2014). A esto se suma la desconfianza y el juicio desfavorable generalizado desde las comunidades hacia los desarrolladores inmobiliarios privados (Monkkonen & Manville, 2019), lo que en Chile es confirmado por la última encuesta Cadem que posiciona a las inmobiliarias como una de las industrias menos confiables del país (Cadem, 2023). Una actitud negativa de vecinos hacia proyectos inmobiliarios aumenta el riesgo del proyecto (Saravia, 2022) y dificulta su inserción exitosa en el barrio (A. H. Whittemore & BenDor, 2019).

Las autoridades comunales, por su parte, ven mayores réditos políticos en resistir proyectos densificatorios que promoviendo la intensificación del uso de suelo. Un ejemplo de ello es la comuna de La Cisterna, donde

el boletín municipal tituló su defensa “de la voracidad inmobiliaria” mediante una propuesta de plano regulador que mantiene el estatus quo: “el 80% de la comuna no superará los dos pisos de altura” (IM La Cisterna, 2018). Esto significa que una comuna con estaciones de metro y bien emplazada dentro del Área Metropolitana de Santiago, no aprovechará su potencial urbano.

La necesaria intensificación urbana depende, en parte, de convencer a las comunidades de los beneficios de un buen proyecto y moldear la actitud pública que estas adoptan frente al proyecto (Lewis & Baldassare, 2010). Se definen cuatro actitudes para describir la posición de las comunidades: oposición, rechazo, aceptación y apoyo. Estas pueden ser influenciadas por múltiples factores, uno de ellos es la participación. Aunque en Chile se diagnostica una tendencia a no participar (Vecchio et al., 2021), cuando se apela al vínculo de las personas con sus barrios esto puede ser distinto. El vínculo de cada persona con su lugar específico genera una conexión emocional del individuo, que si tiende a motivar a la participación, en conjunto a las comunidades de las que forma parte (Manzo & Perkins, 2016). Un ejemplo de ello es el caso de Estación Central, donde los conflictos por la verticalización de la comuna se expresaron en una intensa exigencia de participación hacia las autoridades comunales (Zambra Alvarez, 2020).

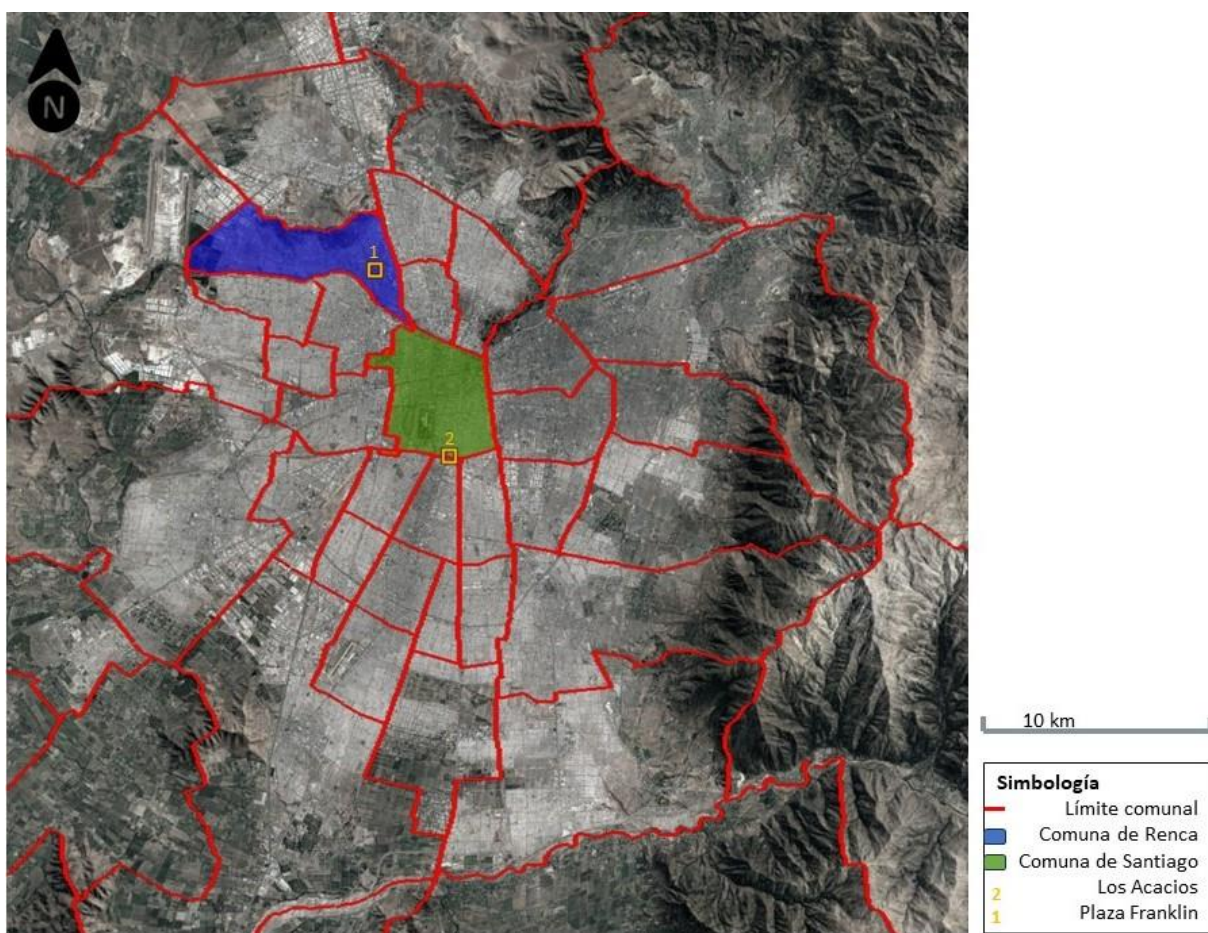
3. Casos de estudio

Se seleccionaron dos proyectos inmobiliarios en el Área Metropolitana de Santiago: El proyecto Los Acacios, en la comuna de Renca, y el proyecto Plaza Franklin, en la comuna de Santiago. Ambos son desarrollados por privados, ambos se insertan en contextos urbanos donde el proyecto estudiado aumenta la intensidad de uso de suelo y en ambos casos los desarrolladores se relacionaron con las comunidades. En ambos casos, los desarrolladores incluyeron propuestas de las comunidades que conllevan modificaciones de importancia al proyecto. Los proyectos tienen diferencias sustanciales. Primero, Los Acacios está destinado exclusivamente a vivienda, creando un solo uso de suelo, en un entorno primordialmente residencial. Plaza Franklin, en tanto, es un proyecto de uso mixto en dos etapas. La primera etapa, que crea espacios comerciales, y una segunda etapa que aún no comienza a construirse, de vivienda. Plaza Franklin se desarrolla en la entrada de uno de los principales polos comerciales de Santiago, y cercano a uno de los barrios residenciales más antiguos de la ciudad. Segundo, Plaza Franklin cuenta con una estrategia comunicacional y un proceso participativo desde la fase de planificación del proyecto, a diferencia de Los Acacios. En Los Acacios, se abrió un espacio de comunicación entre las comunidades y los desarrolladores para solucionar un conflicto entre las partes que surgió desde el comienzo de las obras.

Las diferencias entre los proyectos y sus contextos otorgan una amplia mirada hacia el fenómeno estudiado y permiten dilucidar detalles propios de cada caso. No se pretende hacer un análisis comparado, sino explorar la riqueza y complejidad inherente a cada caso independientemente. Al seleccionar casos diversos, se amplía la variedad de variables y factores que podrían influir en el fenómeno bajo estudio, enriqueciendo así la comprensión general del tema. Cada caso se concibe como un microcosmos único, donde las

particularidades contextuales y las dinámicas internas pueden arrojar luz sobre aspectos específicos del fenómeno, sin comprometer la integridad del análisis. Esta forma de actuar responde a la necesidad de capturar la heterogeneidad del fenómeno estudiado y permite explorar la multiplicidad de factores que podrían incidir en su manifestación sin caer en simplificaciones comparativas.

Figura 1: Localización de casos de estudio en el Área Metropolitana de Santiago



Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital (Earth, 2023).

3.1 Proyecto Los Acacios

El proyecto Los Acacios se localiza en la calle Los Acacios, en Renca, comuna ubicada al noroeste del AMS. Es desarrollado por Inmobiliaria Contigo S.A. y realizado por la constructora EBCO S.A. El permiso de edificación fue otorgado en 2021 para la construcción de un proyecto habitacional de bloques de 5 pisos de altura y un total de 280 unidades habitacionales en una superficie a construir de 16.472.00 m² (ver INE, 2023). Un tercio de los departamentos se entregarán con subsidio DS19. Además, incluye 200 estacionamientos y unos locales comerciales hacia el borde. El proyecto se encuentra en desarrollo, próximo a finalizar ante entrega

estimada en febrero de 2024. Como reacción a la oposición de varios vecinos al proyecto, gestores comunitarios de la Municipalidad de Renca organizaron encuentros de mediación entre los desarrolladores y las comunidades. El resultado principal de las reuniones con el arquitecto del proyecto es el cambio de posición de los bloques de vivienda por varios metros. Los detalles del proceso comunicativo y sus resultados serán discutidos en la sección 10 del presente trabajo.

Caracterización comunal

Según el Índice de Calidad de Vida Urbana, Renca pasó de ser categorizada de nivel bajo en 2021 a una comuna en rango medio bajo en 2022 (ICVU, 2022). Presenta un 10,4% de hogares hacinados y un 8,5% de hogares carentes de servicios básicos (CASEN, 2020). Un 26,25% de la población renquina se encuentra en situación de pobreza multidimensional (ibid.).

La comuna se extiende entre dos polos industriales al oriente y poniente, siendo la zona oriente la más antigua, con las primeras viviendas de Renca, el centro cívico y la actividad industrial y económica de más larga data (IM Renca, 2021a). El sector oriente de la comuna data de la urbanización de las décadas de 1950 y 1960, mientras que el sector poniente fue urbanizado y poblado mayoritariamente de 1970 en adelante. El proceso de poblamiento y urbanización de Renca se caracterizó principalmente por densidades medianas y ofertas insuficientes de servicios y equipamiento, condición que persiste hasta la actualidad (ibid.) Destaca la limitada accesibilidad de Renca, franqueada en sus bordes este, oeste y sur por importantes autopistas concesionadas y con pocos accesos dentro de la comuna, y al norte por los cerros Renca y Colorado. Junto a esta condición de 'isla' entre el río Mapocho, los cerros y las autopistas, la comuna es dividida por la Autopista Central, Avenida Condell y una línea férrea en sentido norte sur, en la cual funcionará el tren a Batuco en 2028 (ver EFE, 2022).

Figura 2: Localización Proyecto Los Acacios en Renca



Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital (Earth, 2023)

Figura 3: Toma aérea Proyecto Los Acacios



Fuente: Inmobiliaria Contigo (2023).

La actualización del PRC en 2022 parte de la base de un fuerte aumento de la demanda residencial y una intensificación del uso en suelos ya construidos (IM Renca, 2021a: 38). Considerando que la tipología de vivienda predominante de Renca es de baja altura, es esperable que la morfología urbana de Renca sufrirá modificaciones importantes. La llegada del metro a la comuna en 2026 sumada a la presión generalizada de demanda residencial sobre comunas pericentrales son indicios a que la densidad de la comuna seguirá aumentando en el corto plazo (ver TOCTOC, 2020).

Normas

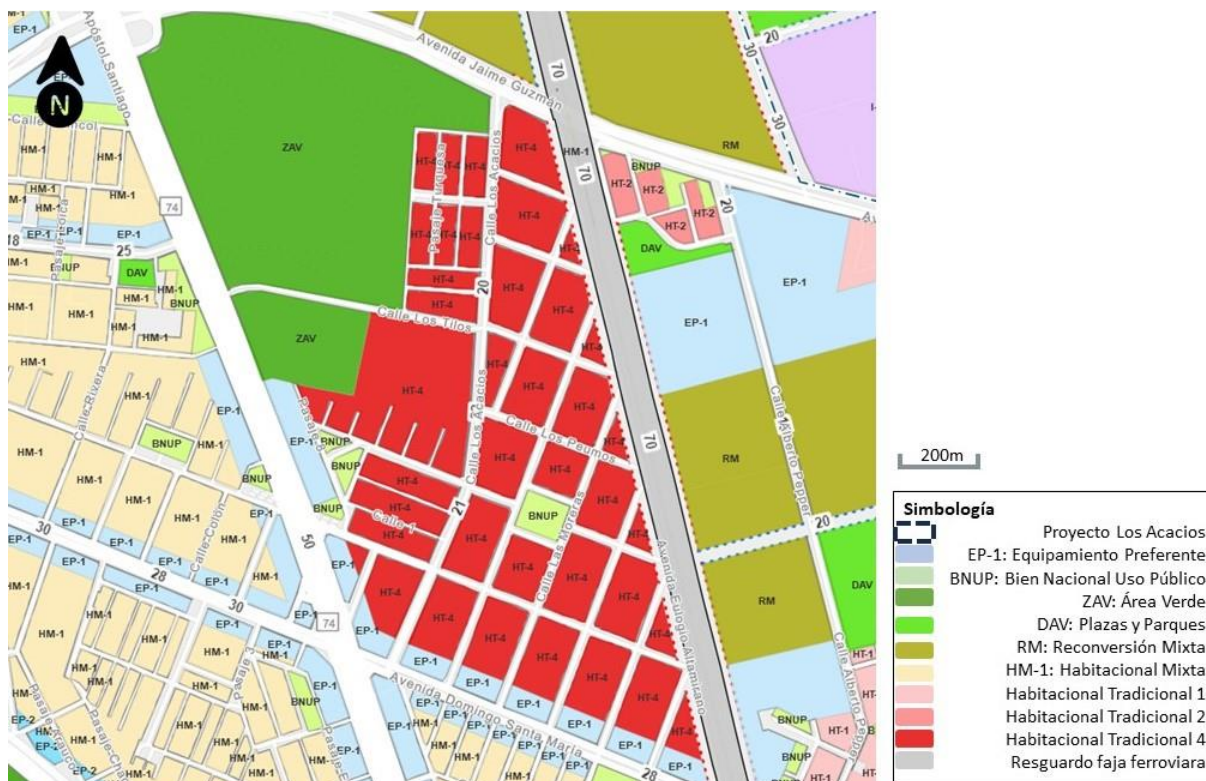
El Plan Regulador Comunal de 1984 cubría solamente la zona desde la Avenida Condell hacia el oriente, siendo urbanizada la zona poniente a partir de la entrada en vigor del PRMS en 1994. Con el actual PRC, promulgado en febrero de 2022, se crea el primer instrumento de planificación integral para toda la comuna. Este define, entre otros, límites de altura y coeficientes de constructibilidad, tema que en el PRC antiguo era regulada solamente a través de rasantes en función del tamaño del predio. Esta permisividad era motivo de preocupación en las dirigencias vecinales y cargos políticos de la comuna ante la construcción de grandes torres en otras comunas del AMS, por lo que la regulación de alturas fue vista como tema prioritario para el nuevo PRC (ver IM Renca, 2021a: 73). Además, el nuevo PRC se hace cargo de usos de suelo que se desarrollaron de forma incompatible, como lo son las industrias molestas con externalidades negativas considerables en sectores residenciales.

En la zona en la cual se inserta el proyecto se sobreponen distintas unidades territoriales. Los vecinos de Los Acacios residen en la Villa José Miguel Carrera y Población Matucana, y a la vez en las unidades vecinales 20, 47 y en parte de la 16 y 17 (IM Renca, 2023). Sin embargo, estas unidades territoriales traspasan el fuerte límite que supone la autopista General Velásquez, por lo que no describen el territorio analizado de manera precisa. Por consiguiente, se adoptan las delimitaciones de zonas acogidas en el PRC.

El PRC antiguo de 1984, vigente para el derecho de edificación del proyecto Lo Acacios, define el predio de este como zona de uso mixto, permitiendo vivienda y comercio, así como también industrias y bodegas inofensivas sin límite de altura. Para las manzanas aledañas al proyecto Los Acacios, el PRC antiguo definía una zona mixta de vivienda y comercio. Aunque la zona analizada aquí con más detalle no forma parte de los primeros barrios industriales ni de los barrios históricos de la comuna, si se trata de una de las zonas más antiguas. Esta condición es reconocida por el PRC actual, en el que es definida como zona Tradicional Habitacional- 4, para la cual se proyecta una densidad teórica de 460 habitantes por hectárea, cuadruplicando la densidad actual neta estimada de 110 habitantes por hectárea (IM Renca, 2021b). Concretamente, para el predio del actual proyecto Los Acacios el nuevo PRC determina una altura máxima de 15 metros, y para los predios aledaños de 10,2 metros. También en cuanto a la densidad se diferencia el predio del proyecto inmobiliario de su entorno, permitiendo la normativa aquí una densidad máxima de 700 habitantes por hectárea. En cuanto a la constructibilidad, se establece un coeficiente moderado de 1,8. Cabe destacar que la zonificación Habitacional-Tradicional-4 fue incorporada posterior a la presentación del

anteproyecto en 2021, disminuyendo alturas y densidades con motivo de resguardar el carácter tradicional del área (ver IM Renca, 2021a).

Figura 4: Extracto Plan Regulador Comunal vigente de Renca



Fuente: Elaboración propia sobre PRC de Renca (IM Renca, 2022)

Según el Censo de 2017, en el área definida como Habitacional Tradicional- 4, la cual extendida hasta la calle Los Tilos hacia el norte corresponde a 53 hectáreas, vivían a la fecha 3697 personas en 1151 viviendas, lo cual da una densidad aproximada de 69,8 hab/ha. A nivel de detalle, las manzanas inmediatas al proyecto tenían a la fecha entre 78 a 110 personas en 22 a 37 viviendas por manzana. Los 14 edificios continuos del proyecto Los Acacios crean 280 unidades habitacionales. Asumiendo un promedio de 4 integrantes por hogar, el proyecto albergaría 1120 personas. En síntesis, la densidad habitacional y con ello, la intensidad urbana aumenta considerablemente una vez finalizado el proyecto.

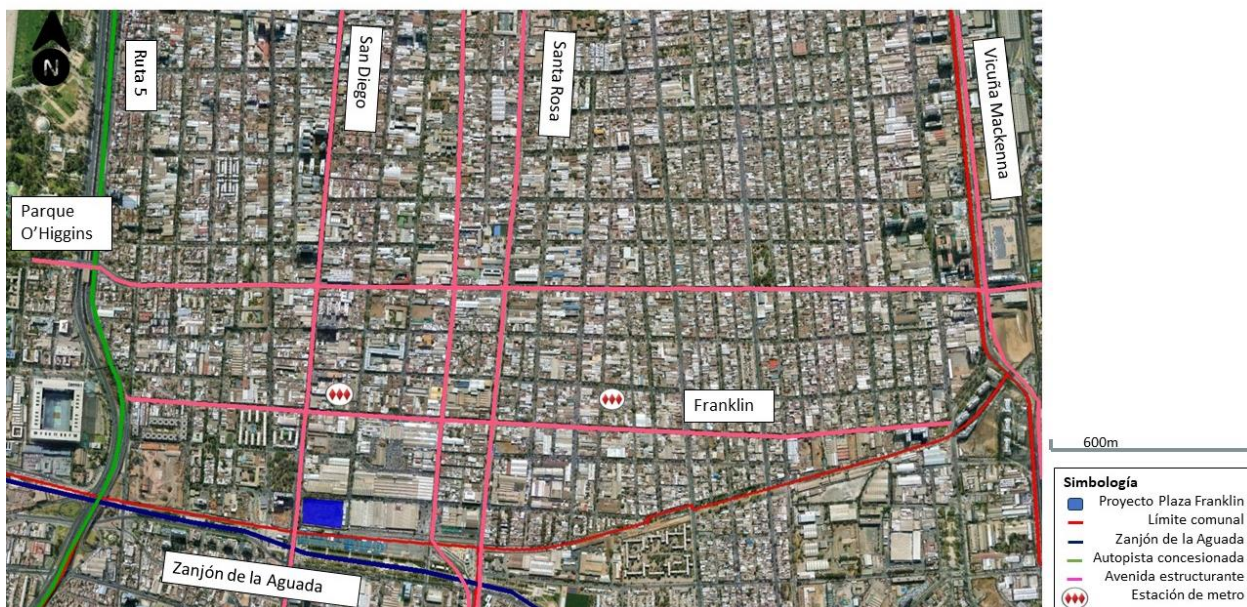
El proyecto estudiado se inserta en una zona que se presenta como una isla dentro de la comuna aislada que es Renca. La Villa José Miguel Carrera, la Población Matucana y las demás manzanas inmediatas se agrupan entre ejes estructurantes difíciles de franquear. Los residentes de la Villa José Miguel Carrera, que son los vecinos más inmediatos al proyecto, viven en casas unifamiliares en agrupamiento pareado, en angostos pasajes que confluyen en la calle Los Pimientos. Al interior de la Villa hay un parque, el único hito del sector. Se produce una situación aislada que los residentes parecen querer reforzar con un portón instalado hacia la

calle Los Acacios. Con el portón instalado, y la poca visibilidad hacia los pasajes de Los Pimientos desde Los Acacios, se produce un “afuera” y un “adentro”, una clara separación entre la Villa y el resto de la zona habitacional definida en el PRC. Los predios son mayores que en las manzanas aledañas, muchos tienen piscinas y ampliaciones y se diferencian visualmente de la vivienda promedio de Renca. Los Pimientos consisten en manzanas de 8 lotes, divididos por pasajes, diferenciándose la trama urbana de las cuadras aledañas que consisten de cuatro por cuatro predios en forma de damero. Distinta se ve la trama urbana a partir de Los Tilos hacia el norte, con viviendas en agrupamiento continuo, sin vegetación visible entre las casas y techos de zinc. El nuevo Proyecto de Los Acacios se erige por sobre todo su entorno, convirtiéndose tal vez en el primer hito orientador de la zona, un quiebre en el paisaje.

3.2 Proyecto Plaza Franklin

El proyecto Plaza Franklin se localiza entre las calles San Diego, Placer y Centenario en la comuna de Santiago, ubicada en el centro del AMS. Es desarrollado por Grupo EBCO S.A., grupo que reúne las áreas de negocio de inmobiliaria, constructora y servicios asociados al rubro. El proyecto de uso mixto se divide en dos etapas, estando la primera etapa de uso comercial cercana a entrega y la segunda etapa de uso habitacional en fase de planificación, la cual consiste en 296 unidades habitacionales. El permiso de edificación otorgado para la primera etapa en 2021 considera una superficie a construir de 45.298.000 m², divididos en cuatro unidades (ver INE, 2023). El desarrollador inmobiliario le encomendó a la Fundación Urbanismo Social organizar un proceso comunicacional y participativo desde el comienzo del proyecto, articulándose así con directivas vecinales, organizaciones civiles y autoridades locales. Varios elementos del proyecto que hoy se están realizando resultaron de ese trabajo conjunto, y el proyecto evidencia una significativa vinculación con las comunidades de su entorno antes de su inauguración. Los detalles del proceso participativo y comunicacional se discuten en la sección 11 del presente trabajo.

Figura 5: Localización del proyecto Plaza Franklin, en comuna de Santiago



Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital (Earth, 2023)

Figura 6: Registro fotográfico etapa uno de Plaza Franklin, vista desde Placer



Fuente: Elaboración propia, 2023

Caracterización comunal

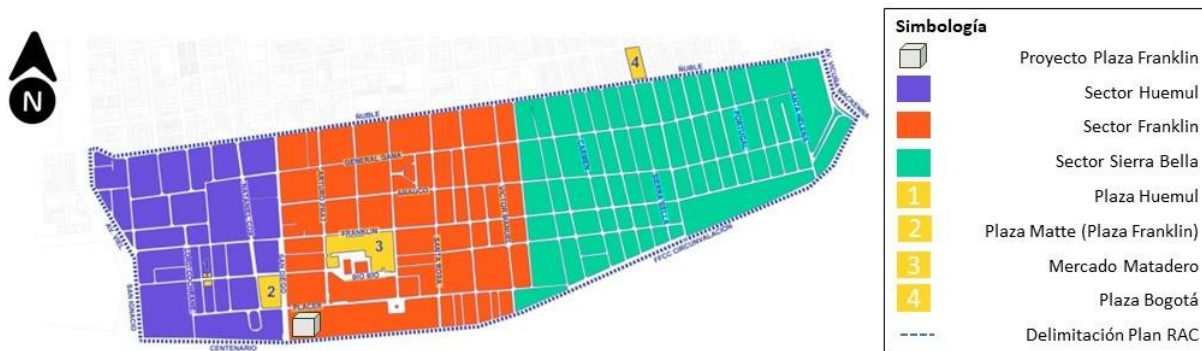
Según el índice de Calidad de Vida Urbana, Santiago se mantiene en el nivel alto (ICVU, 2022). Presenta un 13,8% de hogares carentes de servicios básicos y un 7,2% de hogares en condición de hacinamiento. Un 9,63% de la población comunal se encuentra en situación de pobreza multidimensional (CASEN, 2020). La comuna destaca por tener el segundo mayor porcentaje de arrendatarios en el AMS, con un 67% de sus 218.985 hogares siendo arrendados (TOCTOC, 2021). Además, los datos de las CASEN indican que un 28,5% de los hogares no tiene un contrato formal de arriendo.

El barrio Franklin se ubica en el límite sur de la comuna de Santiago, desde Avenida Ñuble hacia el sur, entre los bordes conformados por la ruta 5 al oeste y Avenida Vicuña Mackenna al Este. El borde sur, indicado por el límite comunal a lo largo de las calles Centenario y Santa María, sigue la línea histórica del Tren Circunvalación Santiago (ver Gobantes et al., 2004). Además, el borde sur es reforzado visualmente por la presencia del Zanjón de la Aguada. El desarrollo del barrio fue detonado por la inauguración del Matadero Municipal de la ciudad en 1847 así como por la construcción de cités y conventillos en sus alrededores, y consolidado posteriormente por la construcción de la estación de tren San Diego (Pareti & García-Henche, 2021). Al finalizar el funcionamiento del ferrocarril en 1979 y quebrar las últimas industrias del sector, se conforma lo que hoy es conocido como el Persa Bío-Bío, uno de los principales polos comerciales de Santiago (Moreno, 2021). Destacan también los primeros conjuntos de vivienda urbana de la zona construidos a comienzos del siglo XX, denominados población Huemul y población Matadero (Pareti & García-Henche, 2021). El desarrollo arquitectónico del barrio se basó en casas de un piso con fachada continua y patios interiores. El trazado urbano del barrio no sigue la cuadrícula original, sino que se configura en base a manzanas rectangulares en el oriente y poniente. Frecuentemente se encuentran cités y pasajes que densifican el interior de los predios.

Los antiguos sectores residenciales contrastan con la fuerte vocación comercial del sector, tensionando la identidad barrial hasta la actualidad (Gobantes et al., 2004). El barrio conserva la trama urbana octogonal que se desarrolló en relación con la actividad del matadero (Memoria Chilena, 2015). Se produce una dinámica de tres sectores, separados por los ejes viales de San Diego y Santa Rosa, resultando en la separación de los sectores Huemul, Franklin y Sierra Bella indicada en la figura 7. Estos podrían ser denominados sub-barrios, diferenciados por los usos de suelo dominantes que se dan en ellos. Mientras en Franklin predomina el uso comercial, con grandes galpones y bodegas, en Sierra Bella y Huemul, aunque presentan uso mixto, tienen clara vocación residencial. Por su valor urbano y arquitectónico, este último fue declarado Zona Típica en 2016 (IM Santiago, 2016). Durante la última década se ha diagnosticado una pérdida de vida comunitaria, una disminución de la calidad de vida y del valor patrimonial del barrio (Cantillana, 2017). Al mismo tiempo, algunos de los galpones comerciales de Franklin, específicamente en el Persa Víctor Manuel, se están transformando hacia “nuevos polos culturales hípster” (Pareti & García-Henche, 2021: 3). De esta manera se produce una intensa dinámica de consumo durante los fines de

semana, recibiendo el barrio un gran número de visitantes en los galpones de Santa Rosa hacia el oriente, y un muy reducido flujo comercial hacia el poniente durante la semana (Espinoza, 2020). Reconociendo los desequilibrios territoriales y el deterioro de espacios públicos, el barrio es acogido en el Plan de Regeneración de Áreas Centrales del MINVU en 2018. Este plan contempla transformaciones en los tres sub-barrios mencionados y es ejecutado por la Municipalidad (ver IM Santiago, 2020).

Figura 7: Plan de Regeneración de Áreas Centrales Matadero Franklin



Fuente: Modificado en base a Plan de RAC (IM Santiago, 2020)

Normas

El actual Plan Regulador Comunal de Santiago fue promulgado en 2019 y modificado en 2021 (IM Santiago, 2021). El predio en el cual se emplaza el proyecto Plaza Franklin es definido como zona B en el PRC. Esta zona permite el uso residencial, de equipamiento, infraestructura y espacio público (IM Santiago, 2019). Prohíbe la venta de vehículos y actividades productivas con excepciones. La altura máxima permitida es de 22,5 metros. En cuanto a constructibilidad, la zona permite un coeficiente de máximo 3,6 para uso de vivienda y un coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda de 5,5. Para el predio aquí estudiado, así como sus aledaños, rige específicamente la Zona Especial B15c en su parte superior hacia el norte, hacia Placer, y Zona Especial B15b1 en su parte sur, hacia Centenario. Esto permite una densidad de 1140 hab/há y 2740 hab/há respectivamente, así como un coeficiente de constructibilidad de 3,1 y 7,0 respectivamente. En la misma lógica, las zonas especiales permiten una altura máxima de 14 metros y 30,5 metros respectivamente. De esta manera, el predio en cuestión se divide en dos intensidades urbanas distintas, pero ambas significativamente mayores al promedio del barrio.

Figura 8: Extracto Plan Regulador Comunal vigente de Santiago



Fuente: Elaboración propia sobre PRC de Santiago (IM Santiago, 2021)

Figura 9: Extracto Plan Regulador Comunal vigente de Santiago



Fuente: Elaboración propia sobre PRC de Santiago (IM Santiago, 2021)

La mayor parte del resto del Barrio Franklin, específicamente los mencionados sub-barrios Huemul, Franklin y Sierra Bella son definidos por el PRC como Zona E. Esto permite una densidad de 1140 hab/há y una altura máxima de 14 metros. De esto se excluye la Zona Típica definida en Huemul, con normas significativamente más restrictivas: densidad de 320 hab/há y altura máxima de 5 metros.

Al comparar las densidades reales con las permitidas se evidencia una densidad muy por debajo de lo permitido, por lo menos a la fecha del censo 2017, con un promedio de 85 hab/há (INE, 2017). Este número debe ser leído con cuidado, ya que el área considerada incluye los galpones y las bodegas comerciales de Franklin que, si bien no aportan al indicador de densidad residencial, sí atraen un gran número de comerciantes, consumidores y transeúntes en horario diurno. Más específico, las manzanas del sector Huemul más cercanas al proyecto Plaza Franklin albergaban a la fecha del Censo 2017 entre 62 a 189 personas en 29 a 100 viviendas. Sin embargo, los permisos de edificación otorgados en los últimos años revelan proyectos recientes que sí aprovechan el potencial permitido: 550 unidades habitacionales en 18

pisos al frente de Plaza Franklin en San Diego otorgado en 2020, vecino de un edificio de 16 pisos de 184 unidades mixtas en 5 pisos al costado de la estación de metro Franklin otorgado en 2019 (ver INE, 2023). Considerando que Plaza Franklin contempla 296 unidades habitacionales, suma población residente nueva al sector de manera significativa. Al mismo tiempo, el proyecto se inserta en un nuevo polo de edificaciones de mayor altura e intensidad de uso.

El proyecto Plaza Franklin recibe su nombre de la plaza homónima que articula la estación de metro Franklin, el Persa Bío Bío, los proyectos densificatorios mencionados, así como la zona residencial tradicional de la población Huemul. El proyecto le dará la bienvenida visible a los peatones que accedan al Persa caminando desde metro Franklin. De esta manera, se conecta funcionalmente con lo que lo antecedía en este predio: la Estación San Diego, que otrora fue la entrada al Barrio Matadero-Franklin, antes de la desmantelación del Tren Circunvalación. Ocupa una cuadra completa, significando una edificación con jerarquía en su entorno, reconocible y orientadora una vez concluido. Enfrentándose al imponente edificio residencial justo al frente, es probable que logre generar un equilibrio entre ambos lados de la calle San Diego con su propio volumen. Hacia el lado de Placer, el proyecto es vecino del Mall del Mueble y los galpones de comercio minorista del Persa. Hacia el oriente, colinda directamente con estructuras ligeras que albergan locales de comida rápida, peluquería y minoristas, instalados alrededor de un pasaje con acceso restringido. Hacia el sur, la calle Centenario se encuentra en un estado de notorio abandono, con rucos y microbasurales acumulados entre el paredón de la construcción y los estacionamientos techados de un vendedor de vehículos. El Parque inundable Víctor Jara, aunque a pocos metros, no tiene presencia visual en el territorio analizado.

4. Marco Teórico

4.1 Definiciones de la intensificación de uso de suelo

Por densificación se entiende, en principio, el proceso de incrementación de unidades habitacionales en un área urbana preexistente (Debrunner et al., 2020). Es una estrategia para organizar el territorio de manera tal que se “incrementa el aprovechamiento de los atributos del espacio urbano” (Pallarés & Chang, 2018: 73), lo cual suele expresarse en mayor superficie predial, altura e intensidad de uso, entre otros. Básicamente, la densificación responde a la demanda de espacio para todo tipo de actividades humanas en entornos urbanos donde el espacio o suelo disponible es un bien escaso.

El concepto de densidad urbana o intensidad del uso del suelo no es siempre preciso. Boyko & Cooper (2011) sistematizaron 23 tipologías usadas como indicadores de ciertas características, criticando el uso poco claro del concepto en debates académicos y políticos. Distinguen, por ejemplo, entre habitantes o unidades habitacionales en un rango de escalas desde el área de una vivienda, un vecindario hasta un área metropolitana. En el sentido de “built area intensity” (2011: 5) definiciones de densidad que miden, por ejemplo, el coeficiente de constructibilidad para un predio, la relación entre espacios construidos a no

construidos o el promedio de distancias entre edificios en un sector determinado. En base a esta variedad de “densidades”, los autores observan frecuentes incoherencias en su análisis, como la comparación entre promedios de densidad poblacional sin considerar la altura de las edificaciones ni la forma urbana, llevando a la suposición de que dos barrios muy distintos, pero de densidad poblacional similar afectan la vida de sus habitantes de igual manera (ibid.: 9). Esto es más importante aún al comparar países distintos, ya que la densidad es percibida y evaluada de manera diferente en cada sociedad (Cheng, 2010).

Resulta evidente entonces que la densidad no debe ser entendida como un concepto que se explica por sí solo ni como benigno per se. Sus interpretaciones corresponden a una práctica generativa mediante la cual distintos actores producen sus propias hipótesis sobre el "poder inmanente de configuraciones socio-materiales" (Pérez, 2020). Por ejemplo, la densificación ha sido usada como argumento para justificar la gentrificación de los centros urbanos (Oscar & Alfonso, 2023), y ha afectado la escala humana de la ciudad para sus habitantes (Sim & Gehl, 2019). Realizar un sano equilibrio entre distintos indicadores como la densidad de población, densidad de edificaciones, intensidad de uso de suelo, acceso a áreas verdes y equipamientos es un desafío complejo, en el cual la interacción entre los elementos no es lineal (Martino et al., 2021). Según McFarlane, la clave está en diferenciar como la densidad es "producida, vivida, percibida, negociada y contestada" (2016: 631) por distintos habitantes urbanos en contextos diferentes. De esta manera, se diferencian los problemas de la densidad en una favela de las ventajas de la densidad dada en un subcentro urbano establecido.

Las altas densidades no necesariamente se correlacionan con un intenso y variado uso de suelo. Tal como indican Krehl et. al. (2016), la densidad es más bien un componente esencial para describir la intensidad de uso de un sector determinado, y no puede ser entendida como un factor de causalidad directa para una vida urbana más o menos sustentable, sana o próspera. De manera similar argumentan Arteaga et. al., quienes describen lugares intensos como aquellos de alta densidad, tanto construida como poblacional, y que además presentan una “vital mezcla de usos” (2018: 27). Una comprensión más amplia es la que proponen Huan & Rowe con el concepto de intensidad urbana, el cual se compondría de densidad poblacional, diversidad de usos, compacidad y conectividad. Una combinación ideal de estos factores lleva a un mejor desempeño de una ciudad en términos de eficiencia de consumo de recursos, oportunidades económicas e integración social (ver Guan & Rowe, 2016).

Sintetizando, existen diferentes tipos de densidad en los estudios urbanos y otros indicadores para medir la intensidad de uso de suelo. La LGUC define en su art. 169 que, a diferencia del crecimiento urbano por extensión, el crecimiento por densificación es “el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación”, (LGUC, 1975) definición que adopta el CNDU en sus propuestas (CNDU, 2019). Se entiende entonces que se resumen distintos tipos de densificación bajo intensidad de ocupación del suelo. En ese sentido, seguimos el

pragmatismo del Plan Regulador Comunal de Renca cuando define que “la intensidad de uso de suelo es dada por altura, densidad y constructibilidad, entre otras” (IM Renca, 2021a: 79).

4.2 Orígenes de la discusión

El desafío de cómo ordenar la ciudad ha sido objeto de diversas teorías y recibido mucha atención a lo largo de la historia. Ideas que aún mantienen mucha influencia en las ciudades contemporáneas son las utopías contrapuestas de los arquitectos Le Corbusier y Frank Lloyd Wright, desarrolladas durante las primeras décadas del siglo XX. Por un lado, Le Corbusier propagaba liberar amplios espacios para áreas verdes mediante una densificación extrema. Para ello confiaba en el avance tecnológico, que permitiría construir a gran altura y conectar estas torres residenciales mediante una red de autopistas con áreas industriales separadas (ver Levy, 2011). Bautizó su visión de ciudad como “Ciudad Radiante”, para la cual propuso demoler la ciudad antigua. Esta visión continúa presente en los postulados urbanos contemporáneos, visible en la separación de funciones y el foco en el transporte individual, aunque llevaron a una realidad bien distinta, descrita por Chueca Goitia como la “ciudad congestionada” ((1998: 209).

Por otro lado, y en fuerte contraste con la propuesta de densificación extrema, se encuentran las ideas de Wright. Confiado también en las posibilidades del automóvil, propuso la Broad Acre City, basada en la “dispersión total (...) hasta lograr un híbrido entre campo y ciudad” (Chueca Goitia, 1998: 212). Poseer un lote de tierra y disfrutar de un jardín privado son ideales muy atractivos que muchos planificadores urbanos quisieron y quieren hacer realidad, fomentando el crecimiento disperso de las ciudades. Esta forma de crecimiento urbano se caracteriza por un enorme consumo de suelo, el uso ineficiente de infraestructuras y la dependencia total de medios de transporte individuales ((ver Sánchez de Madariaga, 1999: 164). Levy (2011) concluye que la herencia de estas utopías para las ciudades del siglo XX y el presente son diseños urbanos que obligan a acomodar la vida urbana alrededor del automóvil, oscilando entre los extremos respectivos de la densificación y la dispersión.

La obra clásica de Jane Jacobs “Muerte y vida de las grandes ciudades”, publicada originalmente en 1961, (Jacobs, 2011) nace de la crítica que Jacobs hace a las ambiciones de modificar Nueva York de acuerdo con la visión de Le Corbusier. Con respecto a la densidad, Jacobs observa una correlación entre densidades relativamente altas y la vitalidad de los barrios, aunque destaca que no existe una receta universal si no que son distintas densidades las que funcionan bien en distintas localidades, junto a otros factores igualmente importantes. Afirma que “una densa concentración humana es una de las condiciones necesarias para el florecimiento” de lo cual deduce una necesaria concentración de viviendas en los solares disponibles” (Jacobs, 2011: 240). Sobre esta idea, proveniente de sus extensas observaciones de barrios urbanos que funcionan bien, Jacobs discute el punto de equilibrio entre densidades demasiado bajas, cuyo potencial no debiese ser derrochado sino aprovechado mediante la densificación, y densidades excesivamente altas. Estas últimas se darían cuando se intenta alcanzar la máxima eficiencia en el uso de suelo mediante la estandarización de la construcción, desplazando todo tipo de construcción que no maximice su potencial. La

total estandarización, y en consecuencia la monotonía, sería detrimento para la diversidad urbana necesaria para que un barrio “funcione” (ibid.: 248). Concluyendo, Jane Jacobs inició lo que pronto se llamó “new urbanism” propagando un urbanismo más complejo, en el cual se priorizan barrios densamente poblados y de uso mixto que consisten de un entorno construido de edificios variados (ver Kolmes, 2022: 4).

40 años después de la influyente publicación de Jacobs, Rogers constata que las propuestas de Jacobs no han logrado imponerse. Afirma que las ciudades se han convertido en “estructuras tan complejas y tan poco manejables” (Rogers, 2000: 8), que dirigir su desarrollo en función de las necesidades humanas es, a lo menos, difícil.

4.3 Intensificación en la ciudad contemporánea

Luego de introducir el concepto de la densificación, interesa comprender la orientación que se le da en el desarrollo urbano contemporáneo. Cómo bien observó Jacobs, cierta densidad urbana es indispensable, pero también se trata de un concepto relativo que depende de su contexto específico.

Entre 1950 y 2020, la población urbana mundial se ha quintuplicado (ONU, 2020). Dado este enorme crecimiento, los urbanitas han requerido de más espacio, o dicho de forma más concreta, de más superficie disponible para sus actividades. El espacio adicional ha sido creado principalmente a través de la expansión del área urbana y su densificación (Angel et al., 2021). Un estudio de las 200 principales áreas metropolitanas tanto del norte como del sur global concluye que solo 5 de estas lograron acomodar a su población adicional desde 1990 dentro de su mancha urbana de esa fecha (ibid.). De este dato se deduce que proveer de espacio a la población exclusivamente mediante la densificación del área urbana preexistente no sería probable. La mayor parte del crecimiento urbano contemporáneo y de las últimas décadas corresponde al sur global, con tasas de urbanización y aumento de población sin precedentes en la historia (OECD, 2020).

A diferencia del norte, en el sur global se dan desafíos y oportunidades específicos como consecuencia de una urbanización más reciente (Fox & Goodfellow, 2021). Entre otros, la fuerte presencia de construcciones informales, procesos de mejoras incrementales en la vivienda informal durante décadas antes de la conexión a servicios formales y la debilidad de las instituciones para regular, planificar y fiscalizar el uso de suelo caracterizan el desarrollo urbano en el sur global (Randolph & Storper, 2022).

4.4 Intensificación urbana en Santiago

En Santiago, se registran las primeras medidas dirigidas a aumentar la productividad del suelo al inicio del siglo XX mediante la subdivisión de parcelas dentro de las áreas consolidadas de la ciudad (ver Pallarés & Chang, 2015).

No obstante, el principal patrón de desarrollo urbano sería la expansión de la ciudad. Una muestra de ello es la política habitacional chilena del siglo XX, que mediante subsidios y programas de viviendas básicas logró reducir el déficit de vivienda a niveles inéditos en Latinoamérica, tanto así

que a fines del siglo aspiraba a “la posibilidad real de terminar con el déficit acumulado y dar a toda la población del país algún tipo de solución habitacional en propiedad” (Ducci, 1997: 103).

Sin embargo, este aparente éxito se dio principalmente mediante construcción en la periferia de la ciudad, donde el precio del suelo era menor y en localidades carentes de servicios que obligan a sus nuevos habitantes a desplazarse grandes distancias para trabajar y satisfacer sus necesidades. Además, la política habitacional promovió y consolidó un país de propietarios en su casa propia (Fliman et al., 2021). Como describe Imilan (2016), con la idea de convertir al obrero en propietario y por consiguiente en un factor de orden y progreso, las políticas neoliberales de la dictadura sientan las bases de la política de vivienda en Chile hasta hoy. Estas políticas habitacionales contribuyeron a la fuerte expansión de Santiago y la mancha urbana ha crecido mucho más rápido que su población: Solo durante la década de 1980 el incremento de un 85% de área urbana fue acompañado de un crecimiento poblacional de 20% ((Fadda et al., 2000: 167).

La intensificación urbana, y, específicamente la densificación residencial dentro de la ciudad consolidada inicia poco después en los barrios a lo largo del eje Providencia-Apoquindo y se extiende durante los 90 hacia comunas como San Miguel, Ñuñoa y también en el centro fundacional de la ciudad (ver G. Herrmann & van Klaveren, 2013). Pese a las diferentes características de estas comunas, la densificación se da mayoritariamente en una misma tipología: edificación aislada en altura, de estética homogénea y de 9 pisos o más (ibid.: 39). En un proceso que se ha intensificado con la inversión de grandes capitales financieros en vivienda (de Mattos, 2016), los barrios centrales de Santiago se han densificado fuertemente en altura, por lo que se habla comúnmente de verticalización urbana (ver Vicuña, 2020). Esta incide y transforma significativamente la morfología urbana con distintas tipologías de densificación, siendo la torre aislada con antejardín y de un solo uso - el residencial - la forma más recurrente (ibid.).

Es justamente este tipo de construcción que es especialmente conflictivo, ya que genera fuertes externalidades en su entorno. La poca regulación permite, por ejemplo, que no se articule la transición entre una torre y las casas unifamiliares tradicionales en su entorno, perjudicando la calidad de vida de los vecinos (G. Herrmann & van Klaveren, 2013). Además, no se aprovecha el primer piso para usos comerciales o públicos, propiciando vecindarios mono-funcionales que enfrentan al peatón con sus rejas (ibid.). Al mismo tiempo, la mancha urbana continúa expandiéndose. Vergara Vidal (2017) identifica dos modos principales de desarrollo urbano correspondientes al Área Metropolitana de Santiago: la densificación en altura y la expansión de

baja altura. Mientras las construcciones intermedias, de entre 3 y 8 pisos, corresponden a una minoría de casos, las edificaciones de 1, 2 o 9 y más pisos concentran el 80% de las obras desde 1990.

Pareciera ser, entonces, que en Santiago los beneficios asociados a la intensificación y densificación del suelo se han dado en mucho menor grado que sus desventajas. El arquitecto Rodrigo Pérez de Arce afirma que la promesa de la alta densificación a cambio de suelos liberados para beneficios públicos fue rota por la práctica especulativa que densifica sin retribución, “colapsando los equilibrios urbanos” (Pérez de Arce, 2012: 17). Donde justamente los proyectos de hiperdensificación debiesen compensar sus externalidades, las normas débiles han producido resultados deficitarios (ibid.: 18).

Es imperativo que la planificación urbana esté estrechamente relacionada con una gestión urbana integrada, ya que se busca satisfacer la creciente demanda de una planificación moderna que promueva el desarrollo sostenible (Moris, 2009). En el contexto de Chile, la falta de regulaciones actualizadas o su inexistencia en el sector inmobiliario permite que se obtengan mayores beneficios económicos a costa de fuertes externalidades (Pumarino, 2014). Estas circunstancias ponen de manifiesto la insuficiencia de las regulaciones urbanas debido a la obsolescencia de los instrumentos de planificación y la necesidad de implementar reformas normativas que propicien la configuración de ciudades compactas y complejas (Martínez, 2018).

Entonces se comprende el contexto urbano de Santiago como la conjugación de un mercado inmobiliario financiarizado y dinámico ((Vergara-Perucich & Aguirre Nuñez, 2019) y con instrumentos de planificación urbana débiles o inexistentes (Orellana et al., 2017). Esta realidad no es exclusiva al caso chileno, sino un fenómeno global con trayectoria en el cual “la construcción de nuestro hábitat es dictada por imperativos financieros a corto plazo (...) y ha llevado a resultados caóticos” (Rogers, 2000: 17). Es justamente este tipo de desarrollo urbano el que ha llevado a una creciente oposición ciudadana en Santiago a proyectos densificatorios (G. Herrmann & van Klaveren, 2013). Aunque en los últimos años se observan ejemplos de proyectos que contribuyen a una densidad beneficiosa en el AMS (Vicuña & Torres de Cortillas, 2021), el desarrollo urbano se mantiene en un contexto conflictivo y desconfiado.

4.5 Intensificación y conflicto

El conflicto en desarrollo urbano es continuo, y su forma más habitual se da entre los que habitan bien y aquellos que aún no pueden hacerlo (ver King, 2016: 170). Los intereses de ambos grupos raramente coinciden, y casi siempre los que ya están instalados constituyen el grupo numéricamente mayor a los que buscan acceder al mismo estándar (ibid.). A diferencia de otras fuentes de conflicto en las que una persona puede alejarse de alguna actividad que le cause molestia, en el caso de proyectos inmobiliarios en el entorno de la propia vivienda no es posible evitarlo.

La actitud de la ciudadanía frente a la intensificación urbana responde a una lógica de NIMBY, es decir, en general ve la densificación favorablemente, pero tiende a oponerse a proyectos concretos en su entorno cercano (Esaïasson, 2014). Esto se debe, en parte, a que el impacto de la intensificación sobre la calidad de vida es percibido mayoritariamente como negativo en la ciudadanía. Un estudio de López Morales et. al. sobre la densificación en Santiago indica que más de la mitad de los habitantes localizados en la misma manzana o en manzanas colindantes a un proyecto de densificación reconoce efectos negativos del proyecto sobre su calidad de vida, y un 67% al menos no reconoce ningún efecto positivo (2015). Aunque en general se acepte la necesidad de densificar, los urbanitas tienden a oponerse a proyectos específicos cuando se construyen en sus inmediaciones (Pendall, 1999), temiendo, por ejemplo, mayor congestión vial (ibid.) Esta actitud constituye un serio obstáculo al desarrollo urbano, dificultando nuevos proyectos incluso cuando la evidencia indica que se trata de proyectos necesarios e importantes (King, 2016). Especialmente los que promueven el ideal de la casa propia unifamiliar se sienten amenazados por proyectos densificatorios, temiendo que se vea afectada su calidad de vida y sin considerar el bien común (ibid.)

Un estudio sobre la oposición a proyectos de densificación en Estados Unidos plantea que un importante factor detrás de la aversión frente a nuevos proyectos es una aversión hacia los desarrolladores inmobiliarios, quienes serían vistos como actores ávaros (Monkkonen & Manville, 2019). Una reciente encuesta de opinión en Chile parece confirmar esta aversión, revelando que las inmobiliarias son vistas como una de las industrias menos confiables en el país con solo 34% de confianza (Cadem, 2023). Pareciera ser que la mala reputación de desarrolladores inmobiliarios tiene tradición: Susan Fainstein, quien acuñó el concepto de la “ciudad justa” (2010), describe a los desarrolladores privados como actores incapaces de guiar el desarrollo urbano hacia ciudades más justas y equilibradas (ver Fainstein, 1993).

Ante este escenario de desconfianza generalizada hacia el desarrollador inmobiliario, la necesaria densificación urbana se dificulta, siendo que la evidencia indica que la oposición organizada y la falta de aceptación pública pueden ser obstáculos significativos a esta (ver A. H. Whittemore & BenDor, 2019). De esta manera, se aprecia una creciente incerteza jurídica para proyectos inmobiliarios en Santiago, donde proyectos que se limitan a cumplir lo que exige la norma se ven enfrentados a la oposición de vecinos durante su desarrollo, aumentando el riesgo para el desarrollador (Saravia, 2022).

Urge entonces mejorar las estrategias de densificación hacia proyectos más armónicos que puedan ser reconocidos como aportes de calidad al tejido urbano existente. Una parte indispensable de esta estrategia es el relacionamiento con el entorno, es decir, con las comunidades.

En el contexto chileno, donde el sector privado es el principal impulsor de nuevos proyectos urbanos, es plausible concentrarse en los desarrolladores inmobiliarios privados y sus estrategias para relacionarse con las comunidades afectadas por sus proyectos. La *Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)* publicó un manual con estrategias para el relacionamiento con la comunidad en las distintas etapas de construcción y de posventa de un proyecto. Las propuestas de este manual, principalmente, se limitan a campañas informativas en el vecindario para prevenir conflictos que puedan afectar la obra. Aunque propone “actividades de participación ciudadana o de >co-diseño<” (ADI, 2019: 31) para proyectos de mayor escala y mayor potencial conflictivo, estas apuntan meramente a la gestión de relaciones públicas del desarrollador.

4.6 Actitud y participación

¿Cómo puede entonces mejorar la relación entre el desarrollador inmobiliario y las comunidades que se enfrentan a un proyecto de intensificación urbana? En las siguientes secciones se introducen los factores que influyen en cómo una comunidad evalúa un proyecto, para lo cual se usará el concepto de actitud. La actitud puede ser influenciada mediante procesos de participación.

Rogers describe las estrategias que llevaron a ciudades como Barcelona a convertirse en las más atractivas a nivel global, y destaca el control ciudadano sobre el desarrollo urbano como un elemento principal. Dentro de esta estrategia, la participación ciudadana en decisiones que afectan el entorno construido es, en conjunto con un sólido compromiso gubernamental, un factor de éxito considerable para enfrentar los problemas de la ciudad contemporánea (2000: 21).

4.7 Definiciones de actitud

Es preciso definir los conceptos que describen posibles actitudes antes de trabajar con ellos, es decir, especificar las formas que puede tomar la actitud pública (Lewis & Baldassare, 2010) frente a proyectos inmobiliarios. Un componente importante de la aceptación es su pasividad. Según la Real Academia, aceptar es “recibir (...) sin oposición” o “asumir resignadamente” (Real Academia Española, 2023). En la investigación sobre las actitudes de las comunidades frente a grandes proyectos de infraestructura se critica el uso indiscriminado de la aceptación porque presupone apoyo donde no necesariamente lo hay (ver Batel et al., 2013). Esta postura llevaría frecuentemente a que un proyecto se considere como apoyado en la comunidad por la mera ausencia de oposición activa y visible, arriesgando su contestación más adelante (ibid.). En cambio, el apoyo tiene una dimensión activa, implica una preferencia consciente y expresa (Rau et al., 2012). En la investigación de Batel et. al. se confirma una jerarquía entre ambas palabras, resultando que la aceptación es condición para el apoyo y el apoyo una intensificación o aumento significativo de la aceptación (2013). Análogamente, en el lado opuesto de la escala se propone trabajar con desaprobación y oposición. La desaprobación se define como “no asentir a algo” (Real Academia Española, 2023), entendiéndola

entonces como actitud pasiva de rechazo. La intensificación de la desaprobación y la adopción de una actitud activa se denomina oposición. Resumiendo, para este proyecto de tesis se pretende analizar la actitud de una comunidad frente a un proyecto inmobiliario conjugando aceptación, apoyo, desaprobación y oposición de los individuos que la componen. De esta manera, se consigue una comprensión más detallada y cercana a la realidad local.

4.8 Factores que influyen en la actitud de las comunidades

A modo de aproximación a qué es lo que influye en la actitud de la comunidad frente a un proyecto de densificación, se distinguen factores inherentes a la comunidad, al proyecto en sí, a la comunicación del desarrollador y al proceso participativo.

Los factores inherentes a la comunidad pueden ser individuales o colectivos. Entre los individuales la literatura señala la relevancia de indicadores como edad, ingreso, posición política y la condición de propietario o arrendatario como influyentes en la actitud frente a un proyecto de densificación (ver Einstein & Glick, 2020). En cuanto a lo colectivo, el tipo de barrio y la densidad preexistente del entorno afectado por un proyecto inmobiliario también influye en como una comunidad valora un proyecto (ver A. H. Whitemore & BenDor, 2019).

De mayor relevancia para este proyecto de tesis son los factores que dependen del desarrollador inmobiliario, siendo estos los inherentes al proyecto específico, a la estrategia comunicacional y al proceso participativo. Los factores inherentes al proyecto que señalan Wick y Kaufmann (2021) refieren a potenciales consecuencias de un proyecto en específico y afectan la evaluación que la comunidad hace de ellos. Entre los factores positivos inherentes a un proyecto se cuentan el mejoramiento estético del entorno, nuevas áreas verdes y un aumento de la oferta de consumo. Entre los negativos, la pérdida de espacios públicos, el incremento en contaminación y tránsito vehicular y una sobrecarga de la infraestructura existente (Wicki & Kaufmann, 2021). Cabe mencionar que generalmente, los afectados de un proyecto densificador tienden a sobreestimar los efectos negativos y a preferir el estatus quo por sobre los cambios (Wicki & Kaufmann, 2022).

4.8.1 Comunicación y proceso participativo

Otro factor que está al alcance del desarrollador inmobiliario es la formulación de sus comunicados hacia la comunidad, el uso de ciertos conceptos y la omisión de otros. Whittemore y BenDor (2019) comprobaron, por ejemplo, que presentar los beneficios colectivos de un proyecto era más convincente que la promoción de beneficios individuales en ciertos casos. Además, indican que la reputación del individuo que presenta los beneficios de un proyecto y si es parte del desarrollador o miembro de la comunidad puede influir en la valoración que hace la comunidad del proyecto (ibid..).

Ligado a la estrategia comunicacional se encuentra el proceso participativo. Este puede tener una influencia fundamental en los proyectos, por ejemplo, proporcionando una comprensión más detallada del caso a los tomadores de decisión (Bresciani, 2006). Bresciani define a la comunidad como los residentes de las manzanas inmediatas al proyecto inmobiliario y a los grupos identificables involucrados activamente (ibid...:3). Siguiendo la investigación social actual, se emplea el uso de la forma plural "comunidades" en reconocimiento de la diversidad y multiplicidad de grupos sociales dentro de una sociedad, así como la importancia de adoptar un enfoque pluralista en la recopilación e interpretación de evidencia en ciencias sociales (Shan & Williamson, 2021). El uso del plural "comunidades" en la investigación social actual refleja el compromiso a capturar la complejidad de la sociedad contemporánea, explorando la multiplicidad y diversidad de grupos sociales presentes.

4.8.2. Participación: Paradigma

La creciente importancia de procesos inclusivos y participativos en el desarrollo de políticas públicas es impulsada, en parte, por el giro intelectual hacia el posmodernismo en las sociedades occidentales. El posmodernismo privilegia la complejidad y la diversidad por sobre ideales positivistas de racionalismo instrumental, cuestionando conceptos modernos como la unicidad de significado y la certeza epistemológica (Aylesworth, 2015). Hall (2020) describe el cambio paradigmático de la planificación urbana durante las últimas décadas del siglo XX desde una profesión vista como racional, objetiva y técnica capaz de implementar la mejor política pública posible en base a la evidencia, hacia una profesión falible que produce resultados socialmente desiguales. En este sentido, es importante reconocer las relaciones de poder detrás de las decisiones de planificación, así como la inclusión y exclusión de grupos de interés del proceso. En palabras de Beauregard, "El poder se cierne sobre la planificación como una fuerza que aparenta ser natural" (2020: 107) pero que debe ser críticamente analizado y expuesto en sus proyectos por el planificador urbano. Sin embargo, el rol del planificador y del departamento de planificación del gobierno local que lo emplea pierde influencia en el mundo contemporáneo, en el que "el bien común es definido como crecimiento económico" (ibid.: 119) y la institucionalidad democrática pierde relevancia cuando se concentra en desregular el mercado inmobiliario, profundizando las desigualdades existentes. En este contexto adquiere importancia la inclusión de las comunidades, sus conocimientos y opiniones, en procesos de desarrollo urbano.

4.8.3 Participación: Factor incidencia

En su clásica tipología, Arnstein (1969) plantea una “escalera de la participación” para referirse a ocho distintos niveles de participación posibles, comenzando con la manipulación del ciudadano en el escalón más bajo y llegando a entregar poder en el octavo escalón, etiquetado como control ciudadano. Recién en el sexto nivel, denominado asociación o *partnership*, la comunidad, más que compartir su opinión, participa de un proceso con un mínimo de poder de negociación y altura de miras. Es recién en este nivel donde la participación ciudadana se vuelve un instrumento capaz de influir el resultado de un proyecto, por cierto, un nivel mucho más avanzado que las recomendaciones en el manual de ADI. Un estudio cuantitativo revela que en Chile comúnmente no se ha podido avanzar más allá de los niveles simbólicos de participación, como la consulta y el apaciguamiento, y que el interés por participar ha disminuido considerablemente (M. G. Herrmann & van Klaveren, 2016). Una de las razones para este declive es la frustración de los participantes que no se ven reflejados en los resultados de muchos procesos participativos (ibid.). Al mismo tiempo, las autoras señalan experiencias donde la factibilidad de proyectos mejora considerablemente y la comunidad se siente satisfactoriamente involucrada mientras “mayor es la colaboración” (ibid.:191). Concluyen que “la ciudadanía estaría más proclive a participar a medida que pueda incidir en las políticas públicas de forma más empoderada” (ibid.:192). Reforzando este punto, Collins propone “saltar de la escalera de Arnstein” (2006: 2) para focalizar la participación en el trabajo conjunto y su incidencia en el resultado final. Zanudin et. al. proponen dejar atrás la participación tradicional por sus efectos meramente simbólicos y adoptar en su reemplazo la colaboración (Zanudin et al., 2018). Uno de los elementos claves de la colaboración es que el trabajo conjunto entre los actores debe ser “continuo y sostenido en el tiempo”, posibilitando decisiones colectivas bien informadas (ibid.: 213). Revisando una variedad de casos y literatura al respecto de la colaboración en el desarrollo urbano, los autores concluyen que el proceso colaborativo empodera las comunidades, crea lazos de confianza entre el desarrollador y la comunidad y, finalmente, lleva a “mejores decisiones de planificación urbana” (ibid.: 215).

Entonces, la posibilidad de incidir en las decisiones se adopta como un factor principal del éxito de un proceso participativo en influir en la actitud de la comunidad.

4.8.4 Participación: Factor tiempo

Otro factor que puede ser crucial para el éxito de un proceso participativo es el del tiempo. Decidir el momento exacto para involucrar a la comunidad no es trivial. Este momento puede ser demasiado temprano, demasiado tarde o, paradójicamente, temprano y tarde a la vez (Ibert, 2007). Frecuentemente, un proceso de participación se inicia cuando la mayoría de las decisiones principales ya están tomadas y el espacio decisional restante para los participantes es muy pequeño, es decir, inicia tardíamente (ibid.). Las negativas consecuencias de lo que Prajoux define como “participación reactiva” (2011: 27) para casos chilenos, invita a entender el factor del tiempo como principal para el éxito de un proceso participativo. Los hitos políticos en años recientes en Chile han impulsado nuevas formas de participación, por lo que debe ser

entendida como “un proceso que está constantemente en marcha y discusión” (Stamm & Biskupovic, 2021: 20), rompiendo esquemas tradicionales en los que irrumpen nuevos actores y nuevas formas de relacionarse. Es en este contexto en el que se observan también procesos participativos iniciados desde el mundo privado.

Se apunta, entonces, a aportar evidencia empírica para comprender cómo la participación para proyectos privados influye en la actitud de las comunidades frente a este y que factores lo hacen exitoso, es decir, que hace que la comunidad acepte o apoye el proyecto. Cuando los desarrolladores inmobiliarios en Chile mayoritariamente se limitan a ofrecer participación simbólica para evitar conflictos, esta investigación podría aportar a proyectos densificatorios más exitosos.

5. Pregunta de investigación

Para este proyecto de tesis se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles son los factores determinantes para que la participación realizada por desarrolladores inmobiliarios pueda incidir positivamente en la actitud de las comunidades hacia un proyecto de intensificación urbana?

6. Hipótesis

Proyectos inmobiliarios que aumentan la intensidad urbana preexistente suelen provocar conflictos con las comunidades inmediatas al proyecto. Además de factores inherentes al proyecto y a las comunidades, la apertura de un proceso participativo como estrategia de relacionamiento proactivo con las comunidades puede incidir positivamente en la actitud de estas frente al proyecto. Las posibilidades de que la participación mejore la actitud de las comunidades hacia un proyecto de densificación son determinadas principalmente por la oportunidad de incidencia de los participantes y el momento en el cual se inicia la participación. Mayores posibilidades de influir en el desarrollo del proyecto, es decir la apertura del espacio decisional desde los desarrolladores hacia los participantes, así como el inicio del proceso participatorio en un momento oportuno, aumentan las chances de que la comunidad reduzca su oposición o rechazo y aumente su aceptación o apoyo al proyecto. De esta manera, procesos participativos con las calidades mencionadas pueden aportar a un desarrollo urbano menos conflictivo.

7. Objetivo general

Comprender cómo la participación realizada por desarrolladores inmobiliarios incide en la actitud de las comunidades hacia proyectos de intensificación urbana.

8. Objetivos específicos

Describir la participación realizada por desarrolladores inmobiliarios en proyectos de intensificación urbana en Santiago.

Analizar cómo la participación incide en la actitud de las comunidades hacia proyectos de intensificación urbana.

Identificar los factores de la participación que son determinantes para mejorar la actitud de las comunidades hacia proyectos de intensificación urbana.

9. Metodología

Esta sección detalla el enfoque metodológico, el diseño de la investigación, así como las técnicas para recolección y análisis de datos.

9.1 Enfoque metodológico

En base a lo propuesto anteriormente, esta investigación pretende comprender en profundidad tres casos específicos de estudio. Al tener una hipótesis como punto de partida, se sigue una lógica de investigación deductiva, y estudiando casos particulares de cerca. Se estudiarán las percepciones subjetivas de los individuos involucrados, generando datos cualitativos. Solamente las comunidades afectadas por los proyectos inmobiliarios podrán decidir si el proceso participativo influye en su actitud frente al proyecto y por qué, por lo que es necesario comprender sus posturas e interpretaciones (ver Sampieri, 2014: 358). Por ende, esta investigación apunta a comprender como los sujetos entienden sus propias experiencias y cómo dan sentido a sus opiniones mediante metodología cualitativa. Este enfoque permitirá una mayor flexibilidad para adaptarse a las narraciones de las personas investigadas, generando teoría en el proceso. Además, el enfoque cualitativo permitirá contextualizar y explicar en detalle las impresiones de los sujetos de estudio.

9.2 Diseño metodológico

Se adoptó un diseño fenomenológico dirigido a comprender la “experiencia compartida” (Sampieri, 2014: 493) de los sujetos que componen la comunidad afectada y cuya actitud pretende ser estudiada. Para ello, y siguiendo a Sampieri, primero se identificó el fenómeno, en este caso la experiencia de ser participante o involucrado en un proceso participativo y verse afectado por un proyecto inmobiliario. Segundo, se recopilaron datos de los involucrados y por último se construyó una descripción y un análisis de la experiencia colectiva estudiada. Para responder al objetivo general de la investigación, comprender tanto los factores determinantes del proceso participativo como la incidencia de este en la actitud de la comunidad, es necesario “entender los fenómenos desde el punto de vista de cada participante y desde la perspectiva construida colectivamente” (ibid.: 494), siguiendo entonces el enfoque fenomenológico. No se trata de interpretar las acciones de un representante singular, sino entender las interpretaciones que hacen individuos de un fenómeno y a partir de esto analizar la posición que toma el colectivo. Aunque el diseño tiene elementos del enfoque narrativo al reconstruir la secuencialidad del involucramiento al proceso, la investigación se centra en interpretar y analizar lo que expresan los sujetos para poder establecer relaciones con la hipótesis previamente establecida.

9.3 Recolección de datos

Con respecto al muestreo, se aplicaron entrevistas con preguntas semiestructuradas a individuos que pertenecen a las comunidades, al desarrollador inmobiliario y a los consultores o gestores responsables de la participación para ambos casos de estudio. La entrevista cualitativa semiestructurada se adapta al entrevistado con flexibilidad, siguiendo una guía de preguntas previamente desarrolladas. El entrevistador genera un espacio amistoso y de confianza en el cual el entrevistado pueda compartir sus experiencias y opiniones (ver Sampieri, 2014: 403). Se entrevistaron residentes que vivan en las inmediaciones del proyecto inmobiliario respectivo. Se contactaron a las personas que participaron del proceso participativo o estuvieron involucrados. Se completó la muestra mediante la técnica de bola de nieve, además se repartieron volantes en un radio de 500 metros alrededor de cada proyecto (ver Anexo 15). Se limitaron las entrevistas según la saturación de información, en otras palabras, se dio por alcanzado el número necesario de entrevistas cuando nuevos entrevistados no aportaron información nueva.

Se entrevistaron, por cada caso de estudio, a dos profesionales encargados de organizar y ejecutar la participación. De esta manera se consiguió una aproximación más completa a la realidad, complementando las perspectivas de los que estuvieron a cargo del proceso como equipo.

Se entrevistaron en cada caso de estudio a una persona responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario. Los entrevistados tienen poder de decisión y participaron de la interacción con las comunidades. De esta manera se agregaron las perspectivas de las entidades o grupos de actores que forman parte de los procesos estudiados.

Entrevistas

Mediante preguntas abiertas el entrevistado es invitado a detallar sus perspectivas en su propio lenguaje. Para facilitar un transcurso natural de la entrevista se adoptan las recomendaciones de Sampieri, partiendo por preguntas generales y fáciles, abordar luego las preguntas complejas, continuar con preguntas sensibles y terminar con preguntas de cierre (2014: 405).

Para cumplir con el primer objetivo específico, las entrevistas contienen preguntas que identifiquen la perspectiva de un vecino hacia el proyecto antes de que inicie el proceso participativo y durante las distintas etapas de este que ya hayan sido completadas. Se aplicarán además preguntas siguiendo la lógica de una escala de Likert para facilitar la interpretación de sus posturas. Adoptando la recomendación de Asún et. al. (2016) se limitará a cuatro opciones, omitiendo una opción intermedia o neutral para no ofrecer la oportunidad de esconder la opinión. Las cuatro opciones serán formuladas como preguntas parafraseando las cuatro dimensiones indicadas para medir la actitud de la comunidad, descrita bajo el punto 2 de este trabajo: Aceptación, Apoyo, Desaprobación y Oposición. Para los responsables en el lado del desarrollador inmobiliario, se preguntará sobre la estrategia y los objetivos de la participación y la eventual campaña informativa.

Para el segundo objetivo, además de analizar las categorías emergentes de las entrevistas, se estudiará todo documento producido durante el proceso participativo para contrastar la intención de la consultora a cargo con la perspectiva de los participantes. Esto incluye pancartas y afiches de publicidad, invitaciones a eventos y talleres, material infográfico elaborado para el proceso participativo, así como las documentaciones y resultados de eventos y talleres participativos.

Para evaluar las posibilidades de incidencia de los participantes en procesos participativos, correspondiendo al tercer objetivo específico, se revisarán los materiales del proceso participativo y se incluirán preguntas específicas a la entrevista. Las preguntas deberán permitir contrastar los espacios decisionales concedidos por el desarrollador inmobiliario y la percepción y aceptación de estos espacios por parte de la comunidad.

Para complementar la interpretación de las actitudes frente al proyecto inmobiliario y las posibles variaciones en la actitud de las comunidades, el análisis aprovecha las preguntas estructuradas en la lógica de la escala de Likert. Esta “escala actitudinal” (Grasso, 2006: 50), permite ver contrastes más evidentes, ofreciendo al entrevistado opciones que miden la aceptabilidad de distintos ítems (ibid.). Se destaca que la investigación cualitativa se fundamenta en las preguntas semiestructuradas que informarán la experiencia de los participantes y la interpretación de estas.

Las entrevistas fueron grabadas mediante un discreto micrófono de solapa, evitando intimidar al entrevistado con equipos visualmente impresionantes. La grabación de audio permite al investigador concentrarse en la pauta de entrevista y en proporcionarle al entrevistado un ambiente de confianza y atención, así como transcribir las entrevistas con un alto estándar de calidad, siguiendo así las recomendaciones de Savin-Baden & Mayor (2013). Las pautas de entrevistas 1: Desarrollador Inmobiliario; 2:

consultora, fundación o gestor comunitario y 3: comunidades y dirigentes vecinales se encuentran en el anexo. Las entrevistas fueron conducidas durante los meses de septiembre y octubre de 2023. El audio de las entrevistas fue transcrito, resultando material de texto para ser analizado en función de los objetivos específicos de la investigación.

Con el fin de resguardar la privacidad de los entrevistados se le otorga a cada uno un código numérico según caso de estudio y categoría. Los entrevistados se resumen en la siguiente tabla.

Figura 10. Caracterización de entrevistados

Código	Caso de estudio	Categoría	Cargo/Tenencia	Participación	Edad	Género
F1.1	Plaza Franklin	Desarrollador	Socio, jefe proyecto	/	40-50	M
F2.1	Plaza Franklin	Fundación	Coordinadora	/	30-40	F
F2.3	Plaza Franklin	Fundación	Gestor social	/	20-30	M
F3.1	Plaza Franklin	Comunidad	Propietaria	Junta de Vecinos	30-40	F
F3.2	Plaza Franklin	Comunidad	Propietario	Consejo Vecinal Desarrollo	50-60	M
F3.3	Plaza Franklin	Comunidad	Arrendatario	Consejo Vecinal Desarrollo	60-70	M
F3.4	Plaza Franklin	Comunidad	Arrendatario	/	30-40	M
F3.5	Plaza Franklin	Comunidad	Propietaria	/	40-50	F
F3.6	Plaza Franklin	Comunidad	Propietario	/	50-60	M
F3.7	Plaza Franklin	Comunidad	Propietaria	/	30-40	F
R1.1	Los Acacios	Desarrollador	Arquitecto jefe	/	50-60	M
R2.1	Los Acacios	Gestor Comunitario	Gestora comunitaria	/	30-40	F
R2.2	Los Acacios	Gestor Comunitario	Gestor comunitario	/	30-40	M
R3.1	Los Acacios	Comunidad	Propietario	/	50-60	M
R3.2	Los Acacios	Comunidad	Propietaria	/	40-50	F
R3.3	Los Acacios	Comunidad	Propietario	/	30-40	M
R3.4	Los Acacios	Comunidad	Arrendatario	Comité Barrio Digno	40-50	M
R3.5	Los Acacios	Comunidad	Propietario	/	40-50	M
R3.6	Los Acacios	Comunidad	Propietaria	/	50-60	F
R3.7	Los Acacios	Comunidad	Propietario	Comité Seguridad	60-70	M

Fuente: Elaboración propia

Consideraciones éticas

Se siguieron los lineamientos éticos establecidos por el Instituto de Estudios Urbanos y la Pontificia Universidad Católica de Chile. La pauta de entrevistas fue diseñada de manera tal que no genere información sensible para los entrevistados. Todos los entrevistados fueron informados antes de iniciar las entrevistas sobre el tema de investigación, el objetivo, la entidad responsable, la naturaleza de la participación, la duración prevista, técnica de grabación y la naturaleza absolutamente voluntaria de la participación. Asimismo, se explicó cómo se utilizaría la información proporcionada. Se implementaron medidas para preservar la privacidad de los entrevistados, asegurando la confidencialidad de sus identidades y respuestas. Las grabaciones de audio fueron borradas al final de la investigación y las transcripciones textuales fueron guardadas de manera anonimizada.

9.4 Análisis de datos

El análisis de los datos, presentes en formato de entrevistas transcritas, se hizo mediante un proceso iterativo de identificación de patrones y unidades de significado que permitan generar categorías (ver Sampieri, 2014: 494). A partir de esto, se describe una estructura general de las experiencias recopiladas de la cual se elabora una narrativa que destila la esencia de lo estudiado. Esta narrativa se guía por similitudes en experiencias compartidas con frecuencia y por las diferencias que se vean en los significados atribuidos por los entrevistados. Las entrevistas transcritas se analizaron con apoyo del software de análisis cualitativo MAXQDA, que permite identificar patrones y generar categorías manualmente en grandes cantidades de texto.

Mediante el análisis iterativo de los datos recopilados y la búsqueda sistemática de patrones se desarrolló un sistema de códigos. Este sistema se basa en la categorización de segmentos de contenido que emerge durante las primeras iteraciones del análisis y luego se consolidó mediante la codificación axial de las categorías (ver Sampieri, 2014: 422-424). El sistema de códigos consolidado consiste en 20 códigos de primera jerarquía que contienen un desglose de códigos más detallados de segunda jerarquía. El sistema de códigos se presenta en formato sintetizado en la figura 9, ejemplificado con algunos entrevistados de Plaza Franklin.

Figura 11. Sistema de códigos de análisis ejemplificado en caso Plaza Franklin.

Codesystem	F3.1	F3.4	F3.2	F1.1	F2.2	F2.1
> Rol consultora					4	5
> Rol inmobiliaria (+) (+)				10		
> actitud (+)	3	5	2	2	4	5
interacción con comunidad					1	2
representación de la comunidad	2	2	1			
Mandato consultora (+)					3	3
Definición de éxito (+)				3	1	7
> Participación	14	18	2	11	16	18
> Sobre el proyecto (+) (+)	2	3	4	4	4	8
> Evaluación proyecto (+)	13	9	2	6		
Intensificación en gral (+)			3		3	1
conocimiento del lugar				1		
Densificación desde inmobiliaria				3		
Estrategia				12		
Opinion sobre inmobiliarias	1	5	3			
buena cita	1			3		
fuentes informacion sobre proyecto	1	2	1			
Barrio (+)	2	1	1			
> Informacion entrevistado (+)	7	9	1	1		

Fuente: Elaboración propia en base a sistema de códigos del software MAXQDA

10. Resultados Los Acacios

A continuación, se presentan los resultados en función de los objetivos de investigación planteados para el proyecto Los Acacios, Renca.

10.1 Descripción de la participación realizada

Cronología

La interacción entre desarrollador y comunidades es impulsada por la Municipalidad de Renca. En concreto, es la Mesa de Aportes Urbanos del Municipio que reacciona a los reclamos de vecinos que colindan con el proyecto, facilitando instancias de diálogo con la inmobiliaria. Estos diálogos se dieron principalmente durante el 2022, y culminaron en una modificación sustancial del proyecto. Desde la perspectiva del desarrollador, aquí desde el arquitecto jefe, accedieron a abrirse al diálogo por la invitación desde la Municipalidad y la decisión de confiar en esta. El objetivo era informar a los vecinos desde un principio, para que “las cosas no les pasaran por sorpresa” (R1.1, pos. 24). Recuenta entre 5 a 6 reuniones con autoridades municipales y vecinos. Las primeras reuniones fueron principalmente de carácter informativo, con el

desarrollador presentando el proyecto y recogiendo propuestas y dudas. Más adelante, desde las comunidades se presentaron ideas y peticiones sobre posibles aportes desde la inmobiliaria al entorno del proyecto, incluyendo mejoras en veredas, alcantarillados, paraderos, tendido eléctrico, así como medidas al interior de proyecto mismo. Luego de una evaluación sobre la factibilidad de las propuestas, en una próxima reunión desde el desarrollador presenta lo que estaría dispuesto a realizar. El arquitecto describe que “fuimos reunión a reunión, avanzando y acercándonos (...) estábamos en buena disposición” (R1.1, pos. 43). De esta manera se discutieron también las ventajas y desventajas de tener los bloques de vivienda más cerca de las casas o los estacionamientos.

Desde los gestores comunitarios de la Municipalidad, específicamente los encargados de la zona en cuestión recuerdan que su primer contacto fue con los vecinos directos del proyecto. Documentaron daños en paredes y muros para luego informar a la constructora. Participaron de las primeras reuniones, la primera siendo informativa donde se presentó el proyecto con imágenes y detalles, y la segunda donde se discutió la opción de cambiar de lado los estacionamientos, propuesta levantada por varios de los vecinos:

“...si había alguna posibilidad de dar vuelta los planos y hacer una especie de proyecto espejo (...) a todos los presentes que estaban se les preguntó si esa opción era más favorable y todos dijeron que sí” (R2.2, pos.23). Estas reuniones se dieron a principios de 2022, cuando ya comenzaron las excavaciones, pero todavía no se iniciaba la construcción como tal. En la siguiente reunión, la inmobiliaria presentó la solución alternativa que finalmente se implementó.

La perspectiva desde las comunidades difiere: “nosotros tuvimos que pelear” (R3.4, pos.4). Algunos vecinos recuerdan que se enteraron del proyecto cuando sus casas comenzaron a temblar producto de las excavaciones en la obra. Otros obtuvieron la primera información cuando formaron el “Comité Barrio Digno” (R3.5, pos 6), organización basada, en parte, en los lazos comunitarios que desarrollaron con anterioridad al formar un comité de seguridad barrial. Mediante la organización, formalizada ante notario, consiguieron una reunión informativa en la DOM. Fue aquí donde se les presentó el proyecto original, con los bloques nuevos a pocos metros de las casas. Luego, el comité exigió una reunión con la inmobiliaria, instancia en la que criticaron la cercanía de los bloques hacia las casas de Los Pimientos. Algunos entrevistados recuerdan que la inmobiliaria habría defendido esa decisión mencionando a una vecina que habría preferido las viviendas cerca y el ruido de los estacionamientos más lejos. Se produjo un momento tenso, donde el grupo de vecinos organizados, junto a concejales levantaron la voz y exigieron un cambio en el proyecto, argumentando también que la opinión de una vecina no podía representar a toda la comunidad. Luego de este momento, la inmobiliaria habría accedido a modificar el proyecto, presentando la solución en una próxima reunión.

Definiciones y expectativas

La participación realizada para el proyecto de Los Acacios se inicia por presión desde las comunidades, no por iniciativa propia del desarrollador inmobiliario. La gestión municipal es clave, ya que es la invitación del municipio la que el desarrollador acepta. Frente a la petición del grupo vecinal organizado y el espacio de

diálogo abierto por la municipalidad, el desarrollador accede a estudiar posibles soluciones, presenta una alternativa que significa una modificación sustancial del proyecto, genera un acuerdo con las comunidades y luego cumple ese acuerdo. Llama la atención que el desarrollador, quien obtuvo su derecho de edificación el 2021 para su proyecto original, acceda a abrir un espacio de influencia sobre su proyecto a terceros. Para comprender las posturas individuales de los actores involucrados, se destilan las expectativas y definiciones de cada actor frente a la participación, para luego sintetizar la evaluación ex post que los involucrados hacen del proceso.

Desde el equipo del desarrollador inmobiliario no había mayor experiencia en abrir espacios de vinculación con las comunidades más allá que la interacción con una junta de vecinos, en otro proyecto, para reducir algunas molestias específicas para esta. En este caso, fue clave la confianza en la invitación del municipio para abrirse al proceso. El objetivo era generar un diálogo informativo que entregue claridad sobre el proyecto y reduzca la incertidumbre y los rumores. Las expectativas eran acordes: “no se le puede pedir que les guste, pero espero que se sientan informados y no engañados” (R1.1, pos.24). Un potencial fracaso era definido como la pérdida del diálogo. Sin embargo, mientras avanzan las reuniones tripartitas, aumenta también la expectativa desde el desarrollador. A medida que analizan las peticiones presentadas por los vecinos, parece aumentar el interés por aportar activamente al entorno, al barrio. En las reflexiones acerca del final del proceso se equipara agregarle valor al entorno con agregar valor al proyecto, logrando una mejor inserción y aceptación con las comunidades.

Los gestores comunitarios tienen expectativas moderadas. Desde su rol han acompañado otros proyectos inmobiliarios de la comuna en el pasado, recogiendo reclamos e inquietudes de vecinos y transmitiéndolos a la dirección de obras. Desde su experiencia, las expectativas frente al proceso participativo se definen principalmente por evitar que conflictos escalen: “no llegaron, por ejemplo, a quemar neumáticos, a tomarse las calles, como lo hicieron con otros edificios” (R2.1, pos21). En ese sentido, destacan la disposición de la inmobiliaria a presentarse en las reuniones, que se realizaron fuera de horario laboral, y a asumir los potenciales resultados de las reuniones, cosa que normalmente no ocurriría. En general, de las inmobiliarias esperan principalmente transparencia y comunicación activa, dada su experiencia con informaciones falsas y rumores que se esparcen sobre nuevos proyectos cuando no hay informaciones oficiales disponibles. Además, en las comunidades muchas veces se daría un sentimiento de no ser respetados cuando estas comunicaciones no se realizan y las obras se inician por sorpresa.

Varios de los vecinos entrevistados declararon que nunca fueron contactados ni informados por la inmobiliaria ni por los gestores comunitarios del municipio, y que a través de la junta de vecinos las informaciones llegaban de forma tardía e incompleta. Un entrevistado cuenta que buscó el contacto cuando una de las grúas movió carga suspendida por sobre su casa y por la falta de panderetas y mallas para evitar la polución con polvo. Recibió una respuesta por carta, y no tuvo más interacción: “Malo, todo mal” (R3.3, pos. 39). Las expectativas son otras, aunque apuntan a cosas básicas: “tienen que cuidar a los vecinos” (R3.3, pos.

31), “comunicar con los vecinos antes de instalarse” (R3.5, pos. 31) o “ser transparentes con nosotros” (R3.1, pos14). Frente a un proyecto que cumple las exigencias del PRC y ofrece parte importante de sus unidades habitacionales con subsidio, se interpreta una sensación de ser pasados por alto, desconfianza y temor frente a lo nuevo. La oferta participativa solo parece haber llegado a algunos, y fue acogida especialmente por aquellos que presionaron para conocer los detalles del proyecto y buscar modificaciones.

Conclusión

En resumen, la participación en el proyecto Los Acacios se originó por la presión de las comunidades, fue facilitada por la Municipalidad y se desarrolló en aproximadamente 6 reuniones. Resultó en modificaciones sustanciales en el proyecto en base a la disponibilidad del desarrollador inmobiliario. Mientras la experiencia del proceso es evaluada de manera distinta por los grupos de actores involucrados, comparten la principal expectativa en el trato mutuo en cuanto a la comunicación activa y la transparencia en proyectos inmobiliarios.

10.2 Incidencia de participación en actitud

Para cumplir el objetivo de investigación 2, se sintetiza primero lo hallado sobre la posición frente a la intensificación urbana de los tres grupos de actores entrevistados. Luego, se presenta la incidencia de la participación sobre la actitud de las comunidades, comenzando por su evaluación al proyecto, actitud antes y después del proceso participativo.

Intensificación y actitud

Desde el desarrollador inmobiliario, la intensificación del uso de suelo urbano se comprende como parte integral del crecimiento urbano. La ciudad es vista como un ente en constante movimiento, y los cambios del entorno construido, aunque molestos, como necesarios para proveer de vivienda a todos aquellos que todavía no acceden a ella. Los desarrolladores se entienden como promotores del progreso. Que este progreso no está exento de conflicto se debe primordialmente a las externalidades negativas de la construcción, experiencia generalizable para muchos que crea una predisposición negativa frente a proyectos inmobiliarios.

En la experiencia de los gestores comunitarios, una visión negativa hacia nuevos proyectos es la norma. Acostumbrados a recibir “críticas, críticas y críticas” (R2.2., pos16), estas se deben a una mayor competencia por recursos limitados de la zona, además de un recelo frente al vecino futuro que está por llegar. Esta ansiedad se traduce, entre otros, en la pregunta sobre el “tipo de vecino”, lo cual se especifica con la pregunta sobre el tipo de cliente objetivo del proyecto: “saber que eran viviendas valor UF los dejó tranquilos” (R2.1, pos58).

Desde las comunidades, la posición en general concuerda, aunque es expresada con más emoción y detalle. Sobre la intensificación urbana en general, se postula la preocupación sobre la capacidad de carga del barrio: “están pensando en construir, construir, construir, y donde hay colegios para esos niños que van a llegar”

(R3.5, pos.28). Esta preocupación no es ignorante a la necesidad de crear vivienda: “yo sé que todos tenemos derecho a tener un hogar, pero el impacto de la cantidad de vehículos?” (R3.1, pos11). Varios entrevistados también apuntan a los casos de otras comunas donde la intensificación es especialmente visible a través de la verticalización para explicar su temor a cualquier rumor o noticia ante la llegada de un proyecto inmobiliario. A esto se conectan las anécdotas que escuchan de familiares, amigos y redes sociales sobre desarrolladores inmobiliarios que abusan de normas permisivas, disminuyendo severamente la calidad de vida acostumbrada. Al temor frente a proyectos se suma la reputación de desarrolladores inmobiliarios en general, asociados por varios entrevistados a malas prácticas y una inserción poco respetuosa: “este alcalde con las inmobiliarias rompiendo villas, comunidades” (R3.2, pos. 2).

Desde estas circunstancias, no sorprende que la actitud inicial de las comunidades frente al proyecto de Los Acacios haya sido catalogada como de rechazo por los gestores comunitarios y de oposición por todos los vecinos entrevistados, dada las cuatro opciones de respuesta ofrecidas por el investigador de oposición (activa), rechazo (pasivo), aceptación (pasiva) y apoyo (activo). Esto se debe a una combinación de falta de información activa hacia las comunidades y desconfianza generalizada, siendo la primera información del proyecto el momento en el cual cayeron los cuadros en las casas colindantes al proyecto producto de las vibraciones de la excavación. De esta manera se detonó una actitud de oposición en contra del proyecto. Los entrevistados comentan que la actitud de oposición se fortaleció durante los primeros meses, dada la dificultad para acceder a información sobre el proyecto y reunirse con la inmobiliaria y la DOM, y concretaron su disposición a actuar acorde a esa actitud. La conformación del “Comité Barrio Digno”, su formalización ante notario y la activa presión desde las comunidades para exigir las reuniones con el desarrollador inmobiliario son todo acciones que presuponen un sentimiento negativo considerablemente fuerte.

Participación y actitud

Después de analizar la actitud de los entrevistados hacia el proyecto al comienzo del proceso, así como las premisas desde los que se evaluó este proyecto inmobiliario antes de haber interactuado con el desarrollador, a continuación, se traza el proceso participativo junto a la evolución de la actitud en las comunidades.

Varios entrevistados valoran la relación que desarrollaron los gestores comunitarios municipales con las comunidades. Esto habría facilitado la comunicación una vez que la primera reunión se había realizado, ya que los entrevistados se sintieron considerados y apoyados en la documentación de daños y la canalización de sus inquietudes a la inmobiliaria y a las autoridades municipales.

Durante las primeras reuniones que se realizaron, la molestia con el proyecto y sus promotores no parece haber disminuido, aunque se reconoce el efecto positivo de un espacio de diálogo para expresar esa molestia. Sobre todo, la presentación de información directamente desde los responsables del proyecto es visto como el principal aporte de las primeras reuniones, siendo que ya habían proliferado rumores y mitos

sobre lo que iba a ser construido. Se produjo un momento álgido cuando se discutió la petición de intercambiar la hilera de bloques con los estacionamientos: “Y le dije da vuelta el proyecto, no está bien (...) y me di cuenta de que se basaron en la opinión de una sola vecina, o sea, no, fue muy molesto, empecé a hablar fuerte y a exigir el cambio” (R3.5. pos40). Desde el desarrollador inmobiliario, hacer el cambio no era difícil: “lo que nos pidieron era poco traumático... nos demoramos un par de meses en hacerlo, pero estábamos en buena disposición” (R1.1., pos. 49). Uno de los vecinos que lideró el comité recuerda que la reacción desde el desarrollado no fue positiva al comienzo: “nos regañaron muchísimo, que hacer el cambio en el Serviu costaba 70 millones, que explicar a la gente que ya había comprado departamentos” (R3.6, pos.32).

El momento cuando el desarrollador accede a la modificación y presenta los nuevos planos se lee como el hito principal del proceso. Es a partir de aquí que una parte de los vecinos entrevistados que participaron de las reuniones reportan, aunque sea pequeño, un cambio de actitud frente al proyecto. Cuando se confirma que la hilera de los 7 bloques de vivienda se alejaba de las casas de los pasajes de Los Pimientos, el objetivo de la oposición activa se entiende por cumplido, pasando de una actitud de oposición activa a la de rechazo pasivo. Otros, sin embargo, mantienen su postura de oposición, aunque con menos molestia y rabia. Argumentan que las externalidades negativas del proyecto recién comienzan, temiendo que la calle Los Acacios no dará abasto para estacionar los vehículos adicionales. Por ello, se organizan para instalar un portón eléctrico en la entrada a su villa e impedir la entrada de los nuevos vecinos. Un vecino que vive al este del proyecto no participó ni supo de las reuniones y mantiene su “rechazo a todo lo que venga” (R3.3, pos.37).

10.3 Factores determinantes

Para identificar los factores determinantes para la actitud de las comunidades hacia el proyecto, primero se sintetiza la evaluación que estas hacen de la participación. En base a esto, se analizan los factores que tienen mayor incidencia en la percepción de las comunidades.

La evaluación de la participación difiere fuertemente entre las comunidades y lo que observan gestores y desarrolladores. Estos últimos resumen el diálogo realizado y las soluciones implementadas como un proceso transparente, respetuoso y concedente. Desde las comunidades, en cambio, la participación es evaluada de forma negativa. Los que no participaron del proceso acusan nula interacción y consideración hacia ellos. Los que sí participaron hacen una evaluación más diferenciada: Mientras valoran el respeto mutuo en las reuniones, califican de insatisfactorio la tardanza en recibir informaciones y critican una deficiente transparencia. La concesión alcanzada en cuanto a la modificación del proyecto es valorada y celebrada, pero al mismo tiempo se interpreta como resultado de las presiones organizadas desde las comunidades, no necesariamente como de buena disposición en los tomadores de decisión. Destaca la crítica al momento tardío del inicio de la participación y su combinación con reducidas posibilidades de influir en el proyecto: “el proceso yo creo que empezó como tarde, cuando ya estaba todo cocinado recién

empezamos a saber” (R3.2, pos.45). Esto se contradice con el hecho que, efectivamente, el desarrollador inmobiliario accedió a una modificación sustancial del proyecto, junto a mejoras para el entorno. Pero la dimensión emocional tiene un peso importante, el inicio sorpresivo y molesto de las obras predomina en la evaluación de la interacción entre comunidades y desarrollador, y sumado a la desconfianza generalizada lleva a una perspectiva pesimista: “no están ni ahí con la gente” (R3.3., pos.3). Aunque el momento en el que se confirma la modificación al proyecto es reconocida como hito positivo, se interpreta de los relatos analizados que el mal comienzo de la relación no pudo ni podrá ser subsanado con medidas posteriores. Como resultado, puede afirmarse que la tardanza en involucrar a las comunidades, proveer información y aclarar dudas es, dentro del proceso participativo, el principal factor negativo que incidió en la actitud. Igualmente, la modificación sustancial del proyecto producto de la influencia de los participantes después del dialogo es el principal hito positivo que logró mitigar el conflicto.

10.4 Conclusión Los Acacios

En conclusión, no se puede afirmar que la participación realizada para Los Acacios haya logrado mejorar considerablemente la actitud de las comunidades frente al proyecto. Se mantiene mayoritariamente una actitud contraria, en parte de oposición, en parte de rechazo. Sin embargo, al observar los resultados más de cerca, si aparecen beneficios de la participación. Primero, la fuerte molestia, que había conducido la formación de un grupo organizado de oposición al proyecto, fue canalizada efectivamente hacia reuniones tripartitas entre desarrollador, municipalidad y comunidades. En estas se dialogó hasta concertar un acuerdo común, fortaleciendo la inserción del proyecto al barrio y sensibilizando hacia sus desafíos. Segundo, el proyecto modificado es un proyecto mejorado para las comunidades, con menos impacto sobre su entorno y más aportes. Tercero, el desarrollador consigue legitimar su proyecto una vez acordada la modificación y asegurar la finalización exitosa de las obras. Sin el diálogo realizado, es probable que la oposición activa y organizada al proyecto haya crecido constantemente y continúe siendo un riesgo latente para su realización y entrega. En este sentido, y aunque la interpretación desde las comunidades sea insatisfactoria, todos los involucrados quedaron en una mejor posición que antes de la participación: El municipio y el desarrollador evitan conflictos mayores y aseguran el proyecto, las comunidades ven su principal objeción resuelta y la comuna tendrá 280 nuevas unidades habitacionales, aproximadamente un tercio de estas con subsidio.

11. Resultados Plaza Franklin, Santiago

A continuación, se presentan los resultados en función de los objetivos de investigación planteados para el proyecto Plaza Franklin, Santiago.

11.1 Descripción participación

Cronología

La cronología del proceso participativo iniciado y ofrecido por el desarrollador inmobiliario del proyecto Plaza Franklin tiene antecedentes importantes. El terreno donde se construye desde 2021 albergaba galpones de vendedores de muebles y en un momento fue considerado para construir un supermercado de Walmart de grandes proporciones. El proyecto inicial del desarrollador fue paralizado durante la crisis social en 2019 y retomado posteriormente. Luego de obtener el permiso de edificación en 2021 para la parte comercial del proyecto, ingresa una Declaración de Impacto Ambiental al SEIA en febrero de 2022, presentando a evaluación un aumento de 11 pisos y 12 pisos respectivamente para dos torres residenciales y un total de 806 unidades habitacionales, declaración que fue retirada en abril de 2022 (ver SEIA, 2022). Actualmente y con la primera etapa de comercio, equipamiento y servicios en 3 pisos de altura en ejecución, el proyecto contempla 296 departamentos para su segunda etapa. Se contrata a una fundación con un amplio mandato para acompañar el proyecto hasta su entrega final y realizar un proceso participativo con las comunidades. Desde el desarrollador inmobiliario, se le encomienda a la fundación que identifique y convoque a los actores relevantes del barrio para presentar el proyecto. Parte importante de esta convocatoria son las asociaciones de comerciantes y emprendedores de la zona, así como la mesa de seguridad convocada por la municipalidad y las dirigencias vecinales y el Grupo Asociativo Local (GAL). De ahí se desarrolla un trabajo conjunto, con mesas de trabajo continuo que en tres años de reuniones y talleres produce un gran número de ideas, propuestas de aportes públicos, peticiones y críticas al proyecto. Varias ideas que emanaron de estas mesas de trabajo fueron incorporadas al proyecto y están siendo realizadas, entre las que destacan un módulo informativo sobre el Barrio Matadero Franklin, baños públicos, cámaras de seguridad comunitarias y un espacio para Radio Franklin.

La fundación encargada con el proceso participativo ya estaba presente en la zona desde antes, a través de un proyecto de fondos concursables llamado Territorio Común Franklin. La confianza ya establecida mediante este programa les facilita convocar a participar en el proceso de Plaza Franklin. Destacan haber gestionado la asistencia tanto de organizaciones vecinales, del municipio y organizaciones de comerciantes. A causa de los cambios en el proyecto y la pausa durante el estallido, en una reunión a comienzos de 2023 varios asistentes aún tenían la idea del proyecto anterior. Un hito importante fue la presentación del proyecto incluyendo visualizaciones de este en marzo de 2023, que tuvo una reacción positiva: “cuando se vieron las imágenes se calmó todo, esperábamos algo más explosivo, pero tuvimos un espacio grato” (F2.2, pos.100).

Desde las comunidades, la cronología se divide en una etapa de incertidumbre y una posterior de vinculación con el proyecto. Comienza con la erradicación de los vendedores de muebles del galpón instalado antes en el terreno, junto a la noticia sobre la eventual construcción de un supermercado grande, “pero de esto ha pasado como diez años” (F3.2, pos.33). Uno de los entrevistados afirma que fue aproximadamente a fines del 2022 que supo del proyecto concreto, a través de la conversación con el encargado de vinculación de la fundación encargada. Una dirigente vecinal recuerda una gran cantidad de encuestas realizadas a las comunidades cuando aún se hablaba de un posible supermercado, lo cual generó gran expectación. Después se realizaron las primeras reuniones con el desarrollador inmobiliario, dando claridad a lo que iba a ocurrir en el terreno en reuniones y conversaciones continuas, principalmente a través de los gestores territoriales de la fundación.

Participación y expectativas

Desde el desarrollador inmobiliario, la participación se entiende como una estrategia para acompañar la inserción exitosa del proyecto en su entorno y que requiere de un trabajo serio para ser efectiva. Esto comienza por presentar el proyecto con el dueño de la empresa, respondiendo preguntas desde el responsable principal y no a través del equipo. Se contratan a profesionales expertos en participación, “porque esto no es poner un afiche en una esquina, se definen los actores relevantes y se invitan” (F1.1, pos.13). Las razones para impulsar un proceso de largo plazo vienen, en las palabras del desarrollador, de “una convicción que llevamos en el ADN” (F1.1, pos.57) de hacer las cosas bien. Al mismo tiempo, explica la decisión de reducir la envergadura del proyecto y de acompañarlo con un proceso de vinculación con la necesidad de reducir el riesgo del proyecto: “pasó lo de Fundamenta, evaluamos los riesgos y dijimos hay que bajar el riesgo (...) pero con convicción de cumplir los compromisos que vas generando” (F1.1, pos.51). La referencia a uno de los mayores proyectos inmobiliarios de la región, que fue paralizado por querellas interpuestas por agrupaciones vecinales (Diario Financiero, 2022), así como al contexto de crisis social en el país lleva a comprender la participación realizada como parte de una estrategia más amplia, dedicada a desarrollar un proyecto vinculado y aceptado por las comunidades. La expectativa hacia el trabajo participativo es, entonces, comprender el barrio y sus necesidades y hacerlas propias para así convertirse en un vecino aceptado entre vecinos. Una estrategia que se diferencia fuertemente de lo que se percibe como habitual en el rubro: “si llegas ahí golpeando la mesa, poniendo un cerco perimetral, por mucho que tengas los permisos (...) tener todos los permisos hoy día es el desde” (F1.1, pos.8). Desde esta perspectiva, el proyecto debe ser exitoso no solo económicamente, sino que también socialmente mediante el trabajo conjunto con las comunidades y el municipio.

Las definiciones desde la fundación son parecidas. Entienden que el proyecto es exitoso cuando “funciona socialmente” (F2.2., pos.44), y para lograr aquello están presentes de forma continua en el barrio y conectar las inquietudes y problemas de las comunidades con las oportunidades que trae el proyecto. Para ello gestionaron alianzas estratégicas de colaboración con las organizaciones comunitarias, emprendedores y

locatarios, pensada como relaciones sostenibles en el tiempo. Para esta tarea, estipulan un mínimo de 6 meses para generar confianzas y dos años para construir relaciones. Su mandato actual termina en mayo de 2024, donde se planea un hito de lanzamiento público junto a la comunidad. Trabajaron a través de encuestas para levantar necesidades, grupo focales, eventos comunitarios y visitas a la obra. Además, realizaron un taller de acoso callejero a los trabajadores de la obra. Resumiendo, desde la fundación definen las expectativas hacia el proceso con la meta de un proyecto “que se hace cargo de insertarse en este espacio, de las problemáticas que podría generar eventualmente y de las problemáticas existentes” (F2.1, pos.108), lo cual solo se puede lograr mediante un proceso participativo bien ejecutado.

La perspectiva desde las comunidades concuerda en la evaluación positiva del proceso, pero parte de una premisa más realista o incluso resignada. Una dirigente vecinal lo describe así:

“es un proyecto que ya estaba asignado y en ejecución, entonces más que oponernos, es ver cuáles son las mejores condiciones para aprovechamiento del barrio (...) su aporte social local, sin perder de vista lo que son” (F3.1, pos.44).

Reconociendo el tipo de actor y el permiso de edificación adquirido por el desarrollador, el proceso cumple las expectativas de los entrevistados. Conscientes de que el desarrollador actúa de manera voluntaria, lo contrastan con lo que conocen de otros desarrolladores inmobiliarios que han levantado proyectos en el sector y nunca hubo una interacción. En ese sentido, la abertura de espacios de diálogo para desarrollar ideas en conjunto se valora como “un avance gigantesco” (F3.4, pos.79). A la hora de evaluar el proceso y sus resultados preliminares, desde el desarrollador y la fundación se enumeran acuerdos específicos, tales como los baños públicos, la instalación de Radio Franklin en el proyecto y el punto de orientación. Con estos logros, se determina que “hemos tenido una buena llegada al territorio” (F1.1 pos.23). Desde las comunidades, en cambio, la principal valoración es al buen trato entre pares. En ello destaca la labor de los gestores comunitarios de la fundación que son fáciles de contactar y que siempre responden, dándose un “diálogo constante, con respuestas rápidas” (F3.1, pos.42). También la presencia del dueño de la inmobiliaria fue recogida como una señal especial, que le dio credibilidad a todas las informaciones presentadas.

Conclusión

En resumen, la participación para Plaza Franklin es planificada con anticipación por el desarrollador inmobiliario, organizada y ejecutada mediante profesionales contratados para ese fin y pensada como un proceso que acompaña el proyecto a largo plazo, siguiendo una estrategia para la inserción y vinculación exitosa del proyecto con su entorno. Las comunidades entraron al proceso con expectativas notoriamente pragmáticas y una percepción de riesgo limitada, más bien entendiendo que tenían poco que perder. Llama la atención que ningún grupo de actores reclama el crédito de las ideas generadas y los acuerdos obtenidos para sí, más bien existe concordancia en cuanto al desarrollo conjunto de buenas propuestas para el proyecto.

11.2 Participación y actitud

Para cumplir el segundo objetivo de investigación, se sintetizan los resultados sobre la posición frente a la intensificación urbana del desarrollador inmobiliario, los profesionales contratados para la participación y las comunidades. Después se presenta la incidencia de la participación sobre la actitud de las comunidades, comenzando por su evaluación al proyecto, actitud antes y después del proceso participativo.

Intensificación y actitud

Desde el desarrollador inmobiliario se recalca la diferencia entre proyectos densificatorios bien planificados y ejecutados y otros que no lo son, lo cual se ilustra con los edificios de Estación Central. En general, es un aporte positivo a la ciudad: “es buena, pero bien hecha” (F1.1, pos.14). En este sentido, se defiende de un prejuicio hacia las inmobiliarias como enemigo al cual está acostumbrado, pero que comprende: “yo creo que los vecinos son opositores a como el mundo inmobiliario se mueve” (ibid. pos.45), pero no al desarrollo de proyectos inmobiliarios en sí. Argumentando con el necesario desarrollo de la ciudad, ve a las inmobiliarias como agente de progreso que por un lado debe ser regulado, pero que también está expuesto a incertidumbres políticas y económicas que son difíciles de enfrentar.

La perspectiva de la comunidad hacia la densificación que ven desarrollarse en cercanía a o directamente en su barrio es vista de forma ambigua. Por un lado, vecinos expresan su preocupación al enumerar proyectos inmobiliarios cercanos, el temor de sobrecarga hacia alcantarillados y sistemas de transporte, e interpretan la aparición de nuevas construcciones en altura como hostil: “están a punto de llegar, ya están rodeándonos” (F3.2, pos. 11). Por otro lado, reconocen ejemplos positivos de densificación cuanto estos “funcionan bien y tienen comercio abajo” (F2.1. pos. 15), se atienen al reglamento vigente y tienen “alturas que no perjudiquen a la comunidad” (F3.1 pos. 43). La imagen que se recoge en las comunidades sobre los desarrolladores inmobiliarios es mayoritariamente de sospecha o derechamente negativa, imagen que contrasta con una idea más bien positiva de los responsables del proyecto específico que llevó a cabo el proceso participativo estudiado. Esta percepción emana de ideas tales como que las inmobiliarias priorizan la rentabilidad de sus proyectos por sobre el bienestar de los vecinos, el aprovechamiento de débiles leyes urbanísticas y el abandono de responsabilidades una vez que el proyecto está terminado.

El proyecto Plaza Franklin se erige en un terreno sobre el cual circulaban rumores y noticias contradictorias por varios años antes del comienzo de las obras. Junto al escepticismo frente al rubro inmobiliario, varios entrevistados describen que estaban expectantes a saber qué es lo que finalmente se iba a construir, sin necesariamente una posición negativa. Cuando se presenta el proyecto, desde la junta de vecinos del barrio Huemul describen que distintos grupos proyectaban sus ideas hacia el terreno, entre ellos un comité de allegados que buscaban proponerlo para viviendas sociales y un grupo de comerciantes que temían competencia. En general, los dirigentes vecinales “no lo tomaban ni bien ni mal, expectantes a lo que va a pasar” (F3.4, pos.59), aunque si había preocupación por el antecedente de la erradicación de los vendedores de muebles. Un miembro del Consejo de Desarrollo Vecinal describe que primero no tenía certeza con

respecto al lugar y si se iban a afectar los galpones tradicionales del matadero, y luego “cuando supe donde era, aceptación” (F3.2, pos.39).

En la reunión donde se presenta el proyecto con detalles, varios definen su actitud: “me cambió pa’ positivo, siento que se ve más bonito a lo que estaba antes” (F3.4, pos.90). De manera similar lo describen desde la fundación, quienes esperaban más críticas al proyecto, pero vieron reacciones de alivio en la presentación de modelos digitales.

Durante el proceso participativo la actitud positiva se fortalece, siendo un hito la incorporación de Radio Franklin con un espacio propio al proyecto. Asimismo, se elabora en conjunto la idea de proveer pequeñas bodegas para locatarios de Franklin, quienes podrán guardar su mercancía de forma segura durante los días de semana. Se construye así un proyecto que no es leído como amenaza, sino como aporte. Además, la vinculación constante con los actores del territorio lleva a una gran cantidad de personas bien informadas sobre el proyecto. En diciembre de 2023 se realiza un recorrido por la obra para emprendedores y comerciantes del sector en la que se percibe una expectativa positiva hacia el nuevo vecino de Franklin. A pocos meses de la entrega del proyecto, todos los entrevistados apoyan o aceptan el proyecto. Entre los que manifiestan su apoyo activo, se menciona el camino recorrido de un buen trabajo conjunto y se valora poder ser parte: “yo los voy a apoyar porque nos dan un espacio, y nos ha costado mucho conseguir espacio” (F3.2, pos.41). Una dirigente vecinal es más cautelosa porque no tiene claridad todavía sobre la tenencia de los departamentos que se construirán en la segunda etapa. Teme que, si son de arriendo, se dificulta crear comunidad si las personas vienen de paso, mientras que la venta subsidiada a familias del sector fortalecería la comunidad. Que ese tema siga abierto a estas alturas empaña el proceso participativo que en general ve de buena forma, pero cuya evaluación final dependería de la venta o arriendo de los departamentos: “no me genera mayor positividad si se incorpora la radio Franklin (...) si se ponen a la venta me genera confianza que es efectivamente una empresa que da solución habitacional” (F3.1, pos.74).

Conclusión

Resulta evidente que la calidad del proyecto convence a las comunidades desde su primera presentación oficial. El proceso participativo se desarrolla encima de ese fundamento que es un proyecto convincente, pero a la vez consolida su valor principal, ya que es a través del trabajo conjunto que se identifican las necesidades del barrio, se generan las ideas para responder a esas necesidades con el proyecto y se mantiene a los actores a bordo durante la construcción. Es mediante la participación que el cerco perimetral de la obra se vuelve permeable y se generan confianzas. La comunicación temprana, el involucramiento oportuno fue clave para controlar los rumores y establecer los canales para convocar a participar. En este sentido, las actitudes de apoyo y de aceptación recogidas en las entrevistas son producto de una estrategia participativa bien ejecutada, que acompaña un proyecto convincente.

11.3 Factores determinantes

Para identificar los factores determinantes para la actitud de las comunidades hacia el proyecto, se sintetiza la evaluación que estas hacen de la participación para identificar los factores que tienen mayor incidencia en la actitud.

El primer elemento más valorado del proceso participativo es la comunicación, descrita como un “diálogo constante” (F3.1, pos.42) con rápidas respuestas para las dudas de los participantes. Para ello fue clave encomendarle esta tarea a los gestores comunitarios de la fundación contratada, quienes logran una cercanía importante con las comunidades. Esta buena valoración de la comunicación también resulta en que sea víctima de sus propios altos estándares, ya que la ausencia de claridad con respecto a la segunda etapa es vista como una “falla” (F3.1, pos.62) del proceso. Junto a la transparencia, se valora el levantamiento detallado y certero de información respecto a las carencias del barrio y los deseos de las comunidades, logrado mediante las conversaciones constantes en terreno, así como en talleres y reuniones convocados.

La influencia al proyecto que los participantes lograron durante el proceso también es vista como uno de los puntos fuertes, algo “distinto a lo que hace cualquier inmobiliaria” (F3.4, pos.36), en lo cual, conscientes de no poder realizar cambios fundamentales, valoran mucho la oportunidad de colaborar en la decisión de cómo y con quien ocupar los espacios. De esta manera, el proyecto “se hace propio, como que ahora somos parte y eso es bonito” (F3.6, pos.29).

Por el transcurso exitoso del proceso participativo no existen mayores sobresaltos o quiebres que cambien bruscamente la actitud frente al proyecto, más bien se observa un constante desarrollo de una buena y productiva relación entre las comunidades y el desarrollador. Esta relación y este proceso son citados como argumento desde los entrevistados para explicar una actitud de “apoyo, quiero apoyar lo que siento que va a mejorar demasiado” (F3.4, pos.99) o de aceptación.

Desde el desarrollador inmobiliario y los gestores comunitarios de la fundación encargada, la incidencia de la participación se ve de forma parecida. Subrayan la incorporación de propuestas generadas junto a las comunidades y el gran abanico de temas discutidos, incluyendo las preocupaciones por la seguridad en el barrio. Para que la comunicación sea fluida, se apostó por el gestor en terreno, el cual describe su rol: “me llaman, yo contesto, yo gestiono” (F2.2, pos.68). Como primer factor de éxito de su participación nombran la transparencia y comunicación activa, iniciada tempranamente. Segundo, con la apertura del espacio decisional a propuestas de las comunidades se logró “darle en el gusto al vecino” (F1.1, pos.45) y crear un proyecto que se hace parte del barrio desde antes de su puesta en marcha. De esta manera, el proceso logró que “sin duda no lo rechazan, lo apoyan” (F1.1, pos.13).

Conclusión

Resumiendo, los factores con más incidencia en la actitud de apoyo y aceptación de las comunidades, según ellas mismas, son la transparente y fluida comunicación, el hecho que esta haya comenzado tempranamente y la inclusión de sus propuestas al proyecto.

12. Conclusiones generales

A partir de la investigación sobre la participación realizada en dos proyectos inmobiliarios privados fue posible cumplir los tres objetivos planteados. Primero, se describieron los procesos de participación realizados. Segundo, se analizó la incidencia de la participación en la actitud de las comunidades hacia los proyectos investigados. Tercero, se identificaron los factores determinantes en la incidencia sobre la actitud. En Los Acacios, la participación se desarrolla a partir de la intención de la municipalidad de mediar en el conflicto entre las comunidades y el desarrollador inmobiliario. La apertura del desarrollador a incluir a las comunidades resultó en la eficaz canalización del conflicto, modificaciones sustanciales en el proyecto y la legitimación de este en base al acuerdo logrado. De esta manera, las comunidades abandonaron su oposición hacia una actitud pasiva de rechazo que no amenaza la finalización exitosa del proyecto. Para esto, fue determinante abrir el proyecto a peticiones de modificación desde las comunidades. La tardía comunicación y poca transparencia antes de iniciar las obras fue el principal factor de molestia que consolidó la actitud de oposición.

Además, el proyecto en Renca tiene la debilidad de intensificar el uso de suelo sin aportar la necesaria variedad de usos, exponiéndose a la crítica de sus futuros vecinos que temen la sobrecarga de sus ya escasos servicios y equipamientos. Sorprende que la municipalidad no siguió sus propios lineamientos, definidos por el PRC para esta zona que contemplan “la intensificación de usos en zonas con capacidad para acogerla” (IM Renca, 2021b: 79), debiendo combinar el proyecto con la creación de equipamiento adicional para no disminuir el estándar urbano.

En la comuna de Santiago, en el barrio Matadero Franklin, el proceso participativo acompaña un proyecto que es aceptado por las comunidades desde su presentación. Mediante la participación se construyeron vínculos entre el desarrollador y las comunidades desde antes de iniciar las obras, y esa confianza es el punto de partida para sacarle el máximo provecho al proyecto en beneficio al barrio. De esta manera, su puesta en marcha será acompañada en actitud de apoyo por las comunidades, lo cual favorece su viabilidad y éxito. Para ello fue clave iniciar la comunicación de manera temprana, creando transparencia desde el momento en que existían certezas, e involucrar a los participantes en el diseño, logrando así desarrollar un proyecto en sintonía con las necesidades del barrio.

Concluyendo, la hipótesis de esta investigación es validada por los resultados. En un contexto de desconfianza hacia desarrolladores inmobiliarios privados y de un desarrollo urbano que frecuentemente lleva a conflictos, desarrolladores aplican la participación como una estrategia exitosa para influir en la actitud de las comunidades. De esta manera, reducen el riesgo de ver su proyecto paralizado por la oposición de vecinos, o incrementan las posibilidades de éxito al generar el apoyo de su entorno. Aunque factores inherentes al proyecto y a las comunidades no pueden ser obviados, si es posible apuntar a dos factores determinantes del éxito de la participación en incidir en la actitud de las comunidades. Primero, abrir el espacio decisional a los participantes e involucrarlos con sus propuestas e ideas. Segundo, iniciar el

proceso participativo en el momento oportuno – antes de iniciar las obras, pero no antes de tener certezas sobre el proyecto.

Es importante mencionar que esta investigación es limitada por la débil representatividad de las comunidades.

13. Discusión

Para finalizar este trabajo se comparten tres reflexiones finales que surgieron durante la investigación.

Primero, emana de las entrevistas y análisis que la experiencia personal vivida por las personas y las conclusiones subjetivadas que toman a partir de estas pueden pesar más fuerte que las normas y su cumplimiento. Ambos proyectos analizados cumplen con la normativa y se desarrollan dentro de lo permitido por el PRC respectivo. Sin embargo, la norma y su cumplimiento no tiene mayor relevancia en las actitudes de los entrevistados. Valores como el respeto mutuo, la cortesía, honestidad y transparencia fueron muy apreciados por los entrevistados y considerados para justificar la evaluación positiva o negativa que hacían de los proyectos. Otros factores a los que los profesionales de la participación frecuentemente atribuyen alta incidencia, como las metodologías de trabajo colaborativo o la formulación de informaciones técnicas en lenguaje de fácil comprensión, no fueron mencionados. La positiva reacción de los involucrados en Franklin hacia la transparencia del desarrollador y la cercanía humana de los gestores comunitarios, así como la fuerte reacción adversa a la falta de comunicación y tacto en Renca indican la relevancia de la cordialidad básica incluso en grandes proyectos inmobiliarios.

Segundo, el límite entre estrategias de apaciguamiento y la responsabilidad social es poco claro para los desarrolladores analizados y probablemente para los desarrolladores inmobiliarios en general. Ambos proyectos lograron legitimarse socialmente y llevar a cabo las obras sosegando tendencias de oposición. Parte de lo concedido a las comunidades fueron las mejoras en el entorno construido, llevando efectivamente a un barrio mejor equipado que antes del proyecto. Por ende, las mejoras conciliaron en parte los intereses privados con los públicos. En este sentido, no fue necesariamente el cumplimiento de la norma lo que trajo aportes al barrio, si no que la estrategia de relacionamiento comunitaria del desarrollador.

Tercero, pareciera que un desarrollo urbano armónico depende en gran medida de la voluntad del desarrollador, por lo menos para los casos aquí investigados. Aunque esta conclusión evidencia la debilidad de las instituciones públicas en canalizar los intereses privados hacia un desarrollo urbano más equilibrado, también refuerza el rol de las comunidades. Fue el involucramiento de las comunidades y su posicionamiento lo que influyó decisivamente en mejorados procesos de diseño y proyectos inmobiliarios que se integran mejor en su entorno.

El necesario desarrollo de nuestras ciudades, en función de proveer para todos aquellos que aún no acceden a una vivienda digna ni a oportunidades de progreso, no está exento de conflictos ni contradicciones. Hacer partícipes a las comunidades es clave para un mejor desarrollo urbano.

14. Bibliografía

- ADI. (2019). *Manual de Relacionamiento Comunitario para Proyectos Inmobiliarios*. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.
- Angel, S., Lamson-Hall, P., Blei, A., Shingade, S., & Kumar, S. (2021). Densify and Expand: A Global Analysis of Recent Urban Growth. *Sustainability*, 13(7).
<https://doi.org/10.3390/su13073835>
- Angelo, H., & Wachsmuth, D. (2020). Why does everyone think cities can save the planet? *Urban Studies*, 57(11), 2201–2221. <https://doi.org/10.1177/0042098020919081>
- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216–224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Arteaga Arredondo, I. C., Guzmán Guzmán, C. E., & Mayorga Henao, J. M. (2018). *Mixtos + compactos: Equipamientos de alta densidad e intensidad urbana*. Universidad de los Andes, Colombia. <https://elibro.net/es/lc/bibliotecasuc/titulos/118307>
- Artmann, M., Inostroza, L., & Fan, P. (2019). Urban sprawl, compact urban development and green cities. How much do we know, how much do we agree? *Ecological Indicators*, 96, 3–9.
<https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2018.10.059>
- Asún, R. A., Rdz-Navarro, K., & Alvarado, J. M. (2016). Developing Multidimensional Likert Scales Using Item Factor Analysis: The Case of Four-point Items. *Sociological Methods & Research*, 45(1), 109–133. <https://doi.org/10.1177/0049124114566716>
- Aurand, A. (2010). Density, Housing Types and Mixed Land Use: Smart Tools for Affordable Housing? *Urban Studies*, 47(5), 1015–1036. <https://doi.org/10.1177/0042098009353076>
- Aylesworth, G. (2015). Postmodernism. En *The Stanford Encyclopedia of Philosophy* (Spring 2015 Edition). Metaphysics Research Lab, Stanford University.
<<https://plato.stanford.edu/archives/spr2015/entries/postmodernism/>>.

- Batel, S., Devine-Wright, P., & Tangeland, T. (2013). Social acceptance of low carbon energy and associated infrastructures: A critical discussion. *Energy Policy*, *58*, 1–5.
<https://doi.org/10.1016/j.enpol.2013.03.018>
- Beauregard, R. (2020). *Advanced introduction to planning theory*.
- Boyko, C. T., & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising density. *Progress in Planning*, *76*(1), 1–61. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.07.001>
- Bresciani, L. E. (2006). Del Conflicto a La Oportunidad: Participación Ciudadana En El Desarrollo Urbano. *Urbano*, *9*(14), 14–19.
- Cadem. (2023). *Encuesta Pública N. 507. Cuarta semana de septiembre. Plaza Pública Cadem*. Cadem Research & Estrategia. <https://cadem.cl/wp-content/uploads/2023/10/Track-PP-507-Septiembre-S4-VF.pdf>
- Cantillana, A. (2017). “Vive Franklin” *CONJUNTO HABITACIONAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA EN SANTIAGO CENTRO*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/147275/vive-franklin.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- CASEN. (2020). *CASEN Pandemia 2020*. Ministerio de Desarrollo Social y Familia. <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-en-pandemia-2020>
- Cheng, V. (2010). *Understanding Density and High Density*. En E. Ng (ed.), *Designing High-density Cities for Social and Environmental Sustainability* (Earthscan.). Sterling.
- Chueca Goitia, F. (1998). *Breve historia del urbanismo*. Alianza.
- CNDU. (2019). *PROPUESTAS PARA UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN LAS CIUDADES CHILENAS. Primer informe CNDU 2019*. Gobierno de Chile. <https://cndu.gob.cl/grupos-de-trabajos/>
- Collins, K., & Ison, R. (2006, junio 6). *Dare we Jump off Arnstein’s Ladder? Social Learning as a New Policy Paradigm*.

- de Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(41), 24–52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Debrunner, G., Hengstermann, A., & Gerber, J. D. (2020). The Business of Densification: Distribution of Power, Wealth and Inequality in Swiss Policy Making. *Town Planning Review*, 91(3), 259–281.
- Diario Financiero, D. (2022). *Rechazo a megaproyecto inmobiliario de Fundamenta en Ñuñoa salpica a Frontal Trust | Diario Financiero*. <https://www.df.cl/empresas/construccion/rechazo-a-megaproyecto-inmobiliario-de-fundamenta-en-nunoa-salpica-a>
- Ducci, M. E. (1997). Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *EURE*, XXIII(69), 99–115.
- Earth, G. version 7. 3. 6. 9345. (2023). *Google Earth Sattelite Images* [Map].
- EFE. (2022). *Tren Santiago-Batuco obtuvo recomendación satisfactoria del Ministerio de Desarrollo Social y afina inicio de licitaciones – EFE Trenes de Chile*. <https://www.efc.cl/tren-santiago-batuco-obtuvo-recomendacion-satisfactoria-del-ministerio-de-desarrollo-social-y-afina-inicio-de-licitaciones/>
- Einstein, K., & Glick, D. (2020). *Neighborhood Defenders: Participatory Politics and America's Housing Crisis* (Vol. 18). Cambridge University Press.
- Esaiasson, P. (2014). NIMBYism – A re-examination of the phenomenon. *Social Science Research*, 48, 185–195. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2014.06.005>
- Espinoza, G. (2020). La renovación de uno es la gentrificación de otro: Un análisis del comercio en el barrio Franklin. *Persona&Sociedad*, XXXIV(71), 71–94.

- Fadda, G., Jirón, P., & Allen, A. (2000). Views from the urban fringe: Habitat, Quality of Life and Gender in Santiago, Chile. En M. Jenks & R. Burgess, *Compact Cities, Sustainable Urban Forms for Developing Countries*. Spon Press.
- Fainstein, S. (1993). *The city builders: Property development in New York and London, 1980-2000*. Wiley-Blackwell.
- Fainstein, S. (2010). *The Just City*. Cornell University Press.
- Fernández Prajoux, V. (2011). Participación ciudadana reactiva: El caso del Plan Regulador de la comuna de Peñalolén y la modificación del Parque Los Domínicos en la comuna de Las Condes. *Revista de Arquitectura*, 17(24), Article 24. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2011.26910>
- Fliman, F. B., Davidson, R. L., & Camus, M. P. M. (2021). Crisis de acceso a la vivienda y mecanismos de promoción del arriendo en Chile: Tendencias y desafíos para la consolidación de una Política de Arriendo. *Revista de Trabajo Social*, 95, Article 95. <https://doi.org/10.7764/rts.95.129-137>
- Fox, S., & Goodfellow, T. (2021). On the conditions of 'late urbanisation'. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/00420980211032654>
- Gobantes, C., Peirano, M. P., & Tapia, V. (2004). Construcción de Identidad y Nuevos Procesos de Urbanización: El Caso de Franklin. *V Congreso de Antropología. Colegio de Antropólogos de Chile*.
- Grasso, L. (2006). *Encuestas: Elementos para su diseño y análisis*. Editorial Brujas. <https://elibro.net/es/ereader/bibliotecasuc/77141>
- Guan, C., & Rowe, P. G. (2016). The concept of urban intensity and China's townization policy: Cases from Zhejiang Province. *Cities*, 55, 22–41. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.03.012>

- Hall, P. (2020). "The City of Theory": From Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century, 4th edn (2014). En *The City Reader* (7ª ed.). Routledge.
- Herrmann, G., & van Klaveren, F. (2013). ¿CÓMO DENSIFICAR? PROBLEMAS Y DESAFÍOS DE LAS TIPOLOGÍAS DE DENSIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE SANTIAGO. *Revista 180*, 31, Article 31. [https://doi.org/10.32995/rev180.Num-31.\(2013\).art-73](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-31.(2013).art-73)
- Herrmann, M. G., & van Klaveren, A. (2016). Disminución de la participación de la población en organizaciones sociales durante los últimos trece años en Chile e implicaciones para la construcción de una política de planificación urbana más participativa. *EURE (Santiago)*, 42(125), 175–203. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000100008>
- Ibert, O. (2007). Megaprojekte und Partizipation. *disP - The Planning Review*, 43(171), 50–63. <https://doi.org/10.1080/02513625.2007.10556996>
- ICVU. (2022). *ÍNDICE DE CALIDAD DE VIDA URBANA* (A. Orellana, Ed.). Cámara Chilena de la Construcción & Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. <https://estudiosurbanos.uc.cl/documento/indice-de-calidad-de-vida-urbana-icvu-2022/>
- IM La Cisterna, I. M. (2018). *Propuesta Municipal Nuevo Plano Regulador: Defendiendo nuestra familia cisternina de la voracidad inmobiliaria*. La Cisterna Extra. www.cisterna.cl
- IM Renca. (2023). *Ilustre Municipalidad de Renca. Rincón Comunitario*. <https://renca.cl/rincon-comunitario/>
- IM Renca, I. M. (2021a). *ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RENCA MEMORIA EXPLICATIVA*. https://renca.cl/wp-content/uploads/2022/02/Memoria-Explicativa-PRCR_Timbrado.pdf

- IM Renca, I. M. (2021b). *ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RENCA ORDENANZA LOCAL*. https://renca.cl/wp-content/uploads/2022/02/Ordenanza-Local-PRCR_Timbrado.pdf
- IM Renca, I. M. (2022). *Plan Regulador Comunal de Renca, promulgado mediante el Decreto N° 214 del 9 de febrero de 2022*. <https://renca.cl/unidades-municipales/secretaria-comunal-de-planificacion/prc/>
- IM Santiago, I. M. (2016). *Barrio Huemul es declarado Zona Típica y su teatro Monumento Nacional*. <https://www.munistgo.cl/barrio-huemul-es-declarado-zona-tipica-y-su-teatro-monumento-nacional/>
- IM Santiago, I. M. (2019). *TEXTO REFUNDIDO ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL. SUBDIRECCIÓN DE ASESORÍA URBANA SECPLAN*. <https://transparencia.munistgo.cl/web2/file/tei/PORTAL/PLAN%20REGULADOR/2019/Texto%20refundido%20PRCS%20JUNIO%202019%20012021.pdf>
- IM Santiago, I. M. (2020). *Plan de Regeneración de Áreas Centrales – Ilustre Municipalidad de Santiago*. <https://www.munistgo.cl/rac/>
- IM Santiago, I. M. (2021). *MEMORIA EXPLICATIVA CORRECCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ESPECIAL, ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y OTRAS MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIONES DEL TEXTO DE LA ORDENANZA LOCAL*. <https://www.munistgo.cl/wp-content/uploads/2021/02/Memoria-Explicativa.pdf>
- Imilan, W. (2016). *Políticas y luchas por la vivienda en Chile: El camino neoliberal*.
- INE, I. N. de E. (2017). *Resultados CENSO 2017—Manzanas y Entidades*. <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=59ba00b6bab8456cbadf80442b8bea9b>

- INE, I. N. de E. (2023). *Certificados de Recepción Final y Permisos de Edificación*. <https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=91446e7a4b494bfbb68d9eb12f2b8d16>
- Inmobiliaria Contigo. (2023). *Proyecto Los Acacios 1594*. https://icontigo.cl/proyectos/los_acacios/
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing.
- King, P. (2016). *The principles of housing*. Routledge.
- Kolmes, S. A. (2022). Intended and Unintended Consequences of Two Paradigms of Urban Planning, and Their Social Justice and Human Health Impacts, in Portland, Oregon. *Environments*, 9(10), 130. <https://doi.org/10.3390/environments9100130>
- Krehl, A., Siedentop, S., Taubenböck, H., & Wurm, H. (2016). A Comprehensive View on Urban Spatial Structure: Urban Density Patterns of German City Regions. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 5(6), 76. <https://doi.org/10.3390/ijgi5060076>
- Levy, J. M. (2011). *Contemporary urban planning* (9. ed.). Longman.
- Lewis, P. G., & Baldassare, M. (2010). The Complexity of Public Attitudes Toward Compact Development. *Journal of the American Planning Association*, 76(2), 219–237. <https://doi.org/10.1080/01944361003646471>
- LGUC, L. G. de U. y C. (1975). *Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones Artículo 169*.
- López-Morales, E., Arriagada-Luco, C., Gasic-Klett, I., & Meza-Corvalán, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 41(124), Article 124. <https://doi.org/10.7764/1490>
- Martínez, K. (2018). *Impacto de la densificación—Vertical e intensiva—Sobre la dotación y uso del espacio público bajo el enfoque de la sustentabilidad urbana Comuna de Estación Central*,

Santiago de Chile. Tesis para optar al grado de Magíster en Urbanismo – Universidad de Chile.

- Martino, N., Girling, C., & Lu, Y. (2021). *Urban form and livability: Socioeconomic and built environment indicators* (1). 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.5334/bc.82>
- McFarlane, C. (2016). The geographies of urban density: Topology, politics and the city. *Progress in Human Geography*, 40(5), 629–648.
- Memoria Chilena. (2015). *De periferia urbana a barrio popular. El barrio matadero Franklin 1847-2007*. www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-3370.html#documents
- Monkkonen, P., & Manville, M. (2019). Opposition to development or opposition to developers? Experimental evidence on attitudes toward new housing. *Journal of Urban Affairs*, 41(8), 1123–1141. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1623684>
- Moreno, M. B. (2021). *Barrio Franklin*. Mundo Enterreno. <https://www.enterreno.com/blogs/barrio-franklin>
- Moris, R. (2009). Las tuyas, las mías y las nuestras. Ideas para una gestión urbana integrada sustentable. *Revista CA Ciudad y Arquitectura*, 141, 1–6.
- Naciones Unidas. (2016). *Hábitat III. Nueva Agenda Urbana*. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- OECD. (2020). *Cities in the World: A New Perspective on Urbanisation*. *OECD Urban Studies*. <https://doi.org/10.1787/d0efcbda-en>
- ONU, D. of E. and S. A., Population Division. (2020). *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, Online Edition; UN: New York*. <https://population.un.org/wup/Download/>
- Orellana, A., Vicuña, M., & 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), 86–113. <https://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.pucv>

- Oscar, A., & Alfonso, R. (2023). *Bogotá Inconclusa: Los estragos de la desigualdad y la segregación socioespacial*. Universidad Externado.
- Pallarés, M., & Chang, J. (2018). Mitigación de la densificación residencial en altura. El caso de la Comuna de Las Condes de Santiago de Chile. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 7(13), 116–134.
<https://doi.org/10.18537/est.v007.n013.a06>
- Pallarés, M., & Chang, L. (2015). *Aporte de la normativa especial de predios existentes residuales de densificación a la consolidación del tejido urbano*. En: XIX Congreso Arquicur: Ciudades vulnerables: Proyecto e incertidumbre. Universidad Nacional de La Plata., La Plata, Argentina.
- Pareti, S., & García-Henche, B. (2021). Barrio Matadero-Franklin, de mercado popular a barrio artístico-cultural. Conservación y capitalización, a través de turismo creativo y co-creación. *ACE Architecture, City and Environment*, 15(45). <http://dx.doi.org/10.5821/ace.15.45.9528>
- Pendall, R. (1999). Opposition to housing: NIMBY and beyond. *Urban Affairs Review*, 35(1), 112–136.
- Pérez de Arce, R. (2012). *Domicilio urbano* (2a. ed.). Eds. ARQ.
- Pérez, F. (2020). ‘The Miracle of Density’: The Socio-material Epistemics of Urban Densification. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(4), 617–635.
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12874>
- Phillips, S. (2020). *The Affordable City: Strategies for Putting Housing Within Reach (and Keeping it There)*. Island Press.
- Pumarino, N. (2014). Edificio residencial: Un Gigante Egoísta. *AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad]*, 15, 46–51. <https://doi.org/10.4206/aus.2014.n15-09>

- Randolph, G., & Storper, M. (2022). Is Urbanization in the Global South Fundamentally Different? Comparative Global Urban Analysis for the 21st Century. *Urban Studies*.
- Rau, I., Schweizer-Ries, P., & Hildebrand, J. (2012). The silver bullet for the acceptance of renewable energies? En *Vulnerability, Risks and Complexity: Impacts of Global Change on Human Habitats* (pp. 177–191). Hogrefe Publishers.
- Real Academia Española. (2023). Aceptación | Diccionario de la lengua española. En «*Diccionario de la lengua española*»—Edición del Tricentenario. <https://dle.rae.es/aceptación>
- Rogers, R. G. (2000). *Ciudades para un pequeño planeta: Richard Rogers*. Gustavo Gili.
- Rubin, M., Todes, A., Harrison, P., & Appelbaum, A. (2020). *Densifying the City?: Global Cases and Johannesburg*. Edward Elgar Publishing.
- Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ª ed.). Mc Graw Hill Editores.
- Sánchez de Madariaga, I. (1999). *Introducción al urbanismo: Conceptos y métodos de la planificación urbana*. Alianza.
- Saravia, C. (2022). *Abogados analizan la creciente falta de certeza jurídica para los proyectos inmobiliarios* | *Diario Financiero*. <https://www.df.cl/empresas/entre-codigos/abogados-analizan-la-creciente-falta-de-certeza-juridica-para-los>
- Savin-Baden, M., & Major, C. H. (2013). *Qualitative Research. The essential guide to theory and practice*. Routledge.
- SEIA. (2022). *Ampliación Edificios Plaza Franklin. Declaración de Impacto Ambiental para Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*. https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2155027509
- Shan, Y., & Williamson, J. (2021). Applying Evidential Pluralism to the social sciences. *European Journal for Philosophy of Science*, 11(4), 96. <https://doi.org/10.1007/s13194-021-00415-z>

- Sim, D., & Gehl, J. (2019). *Soft city: Building density for everyday life*. Island Press.
<https://islandpress.org/books/soft-city>
- Stamm, C., & Biskupovic, C. (2021). *Experiencias participativas en el Chile actual* (RIL editores IEUT-UC).
- TOCTOC. (2020). *Apuntes de Ciudad. Reporte N.1 2020*. Área de Estudios TOCTOC.
<https://blog.toctoc.com/wp-content/uploads/2021/08/1-Apunte-de-Ciudad-Buenas-Practicas-en-la-Planificacion-Urbana.pdf>
- Vecchio, G., Huerta-Olivares, C., & Bernadette Paula Luengo Kanacri. (2021). Habitar, pertenecer y participar: Actitud hacia el barrio y participación ciudadana en Santiago de Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 31(1), 83–97. ProQuest Central.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n1.87765>
- Vergara Vidal, J. E. (2017). VERTICALIZACIÓN. LA EDIFICACIÓN EN ALTURA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO (1990-2014). *VERTICALIZATION. HIGHRISE BUILDINGS IN THE SANTIAGO METROPOLITAN AREA (1990-2014)*., 32(90), 9–49. Academic Search Ultimate.
- Vergara-Perucich, J.-F., & Aguirre Nuñez, C. (2019). Inversionistificación en América Latina: Problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. *Hábitat y Sociedad*, 12, 11–27. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.02>
- Vicuña, M. (2020). DENSIDAD Y SUS EFECTOS EN LA TRANSFORMACIÓN ESPACIAL DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA: CINCO TIPOLOGÍAS PARA INTERPRETAR LA DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL INTENSIVA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO. *Revista 180*, 45.
[https://doi.org/10.32995/rev180.Num-45.\(2020\).art-659](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-45.(2020).art-659)

- Vicuña, M., & Torres de Cortillas, C. (2021). High-Density in Santiago: Contribution of prominent projects to the compact-city model. *ARQ (Santiago)*, *107*, 82–95.
<https://doi.org/10.4067/S0717-69962021000100082>
- Whittemore, A., & BenDor, T. (2019). Exploring the Acceptability of Densification: How Positive Framing and Source Credibility Can Change Attitudes. *Urban Affairs Review*, *55*, 1339–1369.
- Whittemore, A. H., & BenDor, T. K. (2019). Reassessing NIMBY: The demographics, politics, and geography of opposition to high-density residential infill. *Journal of Urban Affairs*, *41*(4), 423–442. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1484255>
- Wicki, M., & Kaufmann, D. (2021). How does Acceptance of Densification Differ among Neighborhood Types? [Application/pdf]. *ETH Zürich Library*, 23 p.
<https://doi.org/10.3929/ETHZ-B-000478720>
- Wicki, M., & Kaufmann, D. (2022). Accepting and resisting densification: The importance of project-related factors and the contextualizing role of neighbourhoods. *Landscape and Urban Planning*, *220*, 104350. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104350>
- Zambra Alvarez, R. (2020). La incertidumbre del porvenir y su potencial democrático: La experiencia de deliberativa en la comuna de Estación Central en Santiago de Chile. *Territorios*, *42*, 1–28.
- Zanudin, K., Ngah, I., & MISNAN, S. H. (2018, enero 1). *A Conceptual Paper: Collaborative Planning for Community Empowerment in Urban Planning*.

15. Anexo: Pautas de entrevista

15.1 Pauta entrevista desarrollador inmobiliario

- Código identificación entrevistado:
- Fecha:
- Lugar y modalidad de la entrevista:
- Protección de privacidad del entrevistado

¿A qué se dedica su empresa?

0.1 *¿Cuál es su título profesional y cómo describe su trabajo en general?*

0.2 *¿Cuál es su rol dentro de este proyecto? ¿Desde cuándo está en ese rol?*

0.3 *En su experiencia en general, ¿qué hace que un proyecto inmobiliario sea exitoso?*

0.4 *En su experiencia en general, ¿qué hace que un proceso participativo sea exitoso?*

0.5 *En su experiencia general, ¿qué hace que proyectos de densificación sean conflictivos a menudo?*

0.6 *Por favor, describa el proyecto.*

0.6.1 *¿Cuál es la meta principal del mandato/proceso participativo?*

0.6.2 *¿Cuáles son los principales elementos del mandato?*

0.6.3 *¿Cuál es el rango de tiempo estipulado para el proyecto y cuáles son sus etapas principales?*

0.6.4 *¿En qué etapa se encuentra ahora el proyecto?*

0.6.5 *¿Cómo se debiese desarrollar el proyecto para ser calificado como exitoso por ti?*

0.6.6 *¿Y qué tendría que pasar para que consideres que fracasó el mandato que entregaron?*

0.6.7 *Resumiendo, ¿cuál es la estrategia de ustedes para asegurar el éxito de sus proyectos?*

Objetivo específico 1: Analizar de qué manera un proceso participativo incide en la actitud de una comunidad hacia un proyecto de densificación.

1.1 *Con respecto a la comunidad y el entorno del proyecto: ¿Cuáles son las principales conclusiones del diagnóstico previo, antes de iniciar el proceso comunicativo?*

1.2 *¿Cómo percibió la actitud de la comunidad frente al proyecto? Elija entre Oposición (con intenciones de manifestarse activamente en contra), Rechazo (sin intenciones de manifestarlo), Aceptación (sin intenciones de manifestarlo) y Apoyo (con intenciones de manifestarse activamente en contra)*

1.3 *¿Cómo evalúa, en general, el proceso participativo y la interacción entre la comunidad, la consultora y el desarrollador?*

1.4 *¿Cuáles son las principales diferencias de opinión con la consultora a cargo del proceso participativo?*

1.5 *¿Qué actividades dirigidos hacia la comunidad dirías que tuvieron el mayor impacto? ¿Y por qué?*

1.6 *Desde el inicio del proceso participativo, ¿dirías que la actitud de la comunidad hacia el proyecto inmobiliario ha cambiado? ¿De qué manera?*

1.7 *Si el proyecto resulta tal como lo planificaron, ¿qué actitud esperas que tengan los vecinos al término del proceso? Elija entre Oposición (con intenciones de manifestarse activamente en contra), Rechazo (sin intenciones de manifestarlo), Aceptación (sin intenciones de manifestarlo) y Apoyo (con intenciones de manifestarse activamente en contra)*

1.8 *¿Quiénes son los actores para ustedes con los que están en contacto?*

Objetivo específico 2 y 3: Identificar los principales factores que influyen en las posibilidades de un proceso participativo para incidir en la actitud de la comunidad. Evaluar las oportunidades de incidencia de los participantes en procesos participativos.

- 2.1 *Evalúe las siguientes afirmaciones del 1 al 5, donde 1 es “no estoy de acuerdo para nada” y 5 es “estoy totalmente de acuerdo”,*
- 2.1.1 – *El proceso participativo comenzó a tiempo (ni muy tarde ni muy temprano)*
 - 2.1.2 – *El proceso participativo entregó todas las informaciones necesarias*
 - 2.1.3 – *Las opiniones y dudas de vecinos fueron escuchadas durante el proceso*
 - 2.1.4 – *Los vecinos se sintieron escuchados*
 - 2.1.5 – *El proceso ha sido transparente y sincero*
 - 2.1.6 – *Los vecinos pudieron influir en las decisiones del desarrollador inmobiliario*
 - 2.1.7 – *Las preguntas incómodas y las opiniones críticas fueron respetadas*
- 2.2 *¿Quiere explicar alguna de estas respuestas con más detalle?*
- 2.2. *¿Cuál fue el principal factor de éxito del proceso participativo? ¿Y por qué?*
- 2.3 *¿Qué elementos del proceso participativo no funcionaron bien? ¿Y por qué?*
- 2.4 *En algún momento los participantes se sintieron decepcionados?*
- 2.4. *¿Hubo momentos del proceso participativo en los que cambió, aunque sea levemente, la actitud frente al proyecto? ¿Por qué justo en esos momentos?*
- 2.5. *¿El proyecto inmobiliario ha incluido modificaciones originadas en propuestas de la comunidad? ¿Estaría abierto a hacerlo en el futuro? ¿Si la respuesta es sí, en qué escala? ¿Cómo ha afectado esto la actitud de la comunidad frente al proyecto?*
- ¿Algún temor a futuro?*
3. *¿Hay algo más que quiera agregar?*

15.2 Pauta entrevista gestores comunitarios / profesionales fundación

- Código identificación entrevistado:
- Fecha:
- Lugar y modalidad de la entrevista:
- Protección de privacidad del entrevistado

- 0.1 *A qué se dedica su consultora / empresa / fundación?*
- 0.2 *¿Cuál es su título profesional y cómo describe su trabajo en general?*
- 0.3 *¿Cuál es su rol dentro de este proyecto? ¿Desde cuándo está en ese rol?*
- 0.4 *En su experiencia en general, ¿que hace que un proceso participativo sea exitoso?*
- 0.5 *En su experiencia general, ¿qué hace que proyectos de densificación sean conflictivos a menudo?*
- 0.6 *Por favor, describa el proyecto.*
- 0.6.1 *¿Cuál es la meta principal del mandato/proceso participativo?*
 - 0.6.2 *¿Cuáles son los principales elementos del mandato?*
 - 0.6.3 *¿Cuál es el rango de tiempo estipulado para el proyecto y cuales son sus etapas principales?*
 - 0.6.4 *¿En qué etapa se encuentra ahora el proyecto?*
 - 0.6.5 *¿Cómo se debiese desarrollar el proyecto para ser calificado como exitoso por ustedes? ¿Y por el mandante?*
 - 0.6.6 *¿Y qué tendría que pasar para que consideren que fracasaron en su mandato?*
 - 0.6.7 *Resumiendo, ¿cuál es la estrategia de ustedes para asegurar el éxito de su trabajo?*
 - 0.6.7.1 *Y en específico, que metodología emplean/emplearon?*

Objetivo específico 1: Analizar de qué manera un proceso participativo incide en la actitud de una comunidad hacia un proyecto de densificación.

- 1.9 Con respecto a la comunidad y el entorno del proyecto: ¿Cuáles son las principales conclusiones del diagnóstico previo que hicieron, antes de iniciar el proceso comunicativo?
- 1.10 ¿Cómo percibió la actitud de la comunidad frente al proyecto? Elija entre Oposición (con intenciones de manifestarse activamente en contra), Rechazo (sin intenciones de manifestarlo), Aceptación (sin intenciones de manifestarlo) y Apoyo (con intenciones de manifestarse activamente a favor)
- 1.11 ¿Cómo evalúa, en general, el proceso participativo y la interacción entre la comunidad, la consultora y el desarrollador?
- 1.12 ¿Qué actividades desarrollados por ustedes dirían que tuvieron el mayor impacto? ¿Y por qué?
- 1.13 Desde el inicio del proceso participativo, ¿diría que la actitud de la comunidad hacia el proyecto inmobiliario ha cambiado? ¿De qué manera?
- 1.14 Si el proceso resulta tal como lo planificaron, ¿qué actitud esperan que tengan los vecinos al término del proceso? Elija entre Oposición (con intenciones de manifestarse activamente en contra), Rechazo (sin intenciones de manifestarlo), Aceptación (sin intenciones de manifestarlo) y Apoyo (con intenciones de manifestarse activamente en contra)

Objetivo específico 2 y 3: Identificar los principales factores que influyen en las posibilidades de un proceso participativo para incidir en la actitud de la comunidad. Evaluar las oportunidades de incidencia de los participantes en procesos participativos.

- 2.3 Evalúe las siguientes afirmaciones del 1 al 5, donde 1 es “no estoy de acuerdo para nada” y 5 es “estoy totalmente de acuerdo”,
- 2.3.1 – El proceso participativo comenzó a tiempo (ni muy tarde ni muy temprano)
- 2.3.2 – El proceso participativo entregó todas las informaciones necesarias
- 2.3.3 – Las opiniones y dudas de vecinos fueron escuchadas durante el proceso
- 2.3.4 – Los vecinos se sintieron escuchados
- 2.3.5 – El proceso ha sido transparente y sincero
- 2.3.6 – Los vecinos pudieron influir en las decisiones del desarrollador inmobiliario
- 2.3.7 – Las preguntas incómodas y las opiniones críticas fueron respetadas
- 2.4 ¿Quiere explicar alguna de estas respuestas con más detalle?
- 2.2. ¿Cuál fue el principal factor de éxito del proceso participativo? ¿Y por qué?
- 2.3 ¿Qué elementos del proceso participativo no funcionaron bien? ¿Y por qué?
- 2.4 En algún momento los participantes se sintieron decepcionados?
- 2.4. ¿Hubo momentos del proceso participativo en los que cambió, aunque sea levemente, la actitud frente al proyecto? ¿Por qué justo esos momentos?
- 2.5. ¿El proyecto inmobiliario ha incluido modificaciones originadas en propuestas de la comunidad? ¿Estaría abierto a hacerlo en el futuro? ¿Si la respuesta es sí, en qué escala? ¿Cómo ha afectado esto la actitud de la comunidad frente al proyecto?
- 2.6 ¿Algún temor a futuro?
3. ¿Hay algo más que quiera agregar?

15.3 Pauta entrevista comunidades

- Código identificación entrevistado:
- Fecha:
- Lugar y modalidad de la entrevista:
- Protección de privacidad del entrevistado

0.1 ¿Hace cuánto tiempo vive aquí?

- 0.2 ¿Usted arrienda su vivienda o es propietario?
- 0.3 ¿Qué tan satisfecho está con su vivienda, y con el barrio?
- 0.4 ¿Diría que el barrio ha cambiado mucho en los últimos años? ¿De qué manera?
- 0.5 Si piensas en el futuro de tu barrio, ¿qué es lo primero que se te viene a la mente?
- 0.6 ¿Cuándo fue la última vez que se involucró activamente en el desarrollo de su barrio o comuna?

Objetivo específico 1: Analizar de qué manera un proceso participativo incide en la actitud de una comunidad hacia un proyecto de densificación.

- 1.15 ¿Qué fue lo primero que se le vino a la mente cuando supo del proyecto? Describa preocupaciones, dudas y esperanzas.
- 1.16 ¿Cuáles fueron las primeras informaciones que tuvo acerca del proyecto, y de qué fuente la obtuvo?
- 1.17 ¿Cómo era su actitud frente al proyecto cuando obtuvo las primeras informaciones acerca de él? Elija entre Oposición (con intenciones de manifestarse activamente en contra), Rechazo (sin intenciones de manifestarlo), Aceptación (sin intenciones de manifestarlo) y Apoyo (con intenciones de manifestarse activamente a favor)
- 1.18 ¿Y de otros vecinos?
- 1.19 ¿Cómo evalúa, en general, el proceso participativo y la interacción con el desarrollador?
- 1.20 ¿Esto ha influido en su actitud frente al proyecto? ¿Por qué, de qué manera?

Objetivo específico 2 y 3: Identificar los principales factores que influyen en las posibilidades de un proceso participativo para incidir en la actitud de la comunidad. Evaluar las oportunidades de incidencia de los participantes en procesos participativos.

- 2.5 Evalúe las siguientes afirmaciones del 1 al 5, donde 1 es “no estoy de acuerdo para nada” y 5 es “estoy totalmente de acuerdo”,
 - 2.5.1 – El proceso participativo comenzó a tiempo (ni muy tarde ni muy temprano)
 - 2.5.2 – El proceso participativo me entregó todas las informaciones que necesitaba
 - 2.5.3 – Mi opinión y mis dudas fueron escuchadas durante el proceso
 - 2.5.4 – El desarrollador inmobiliario fue transparente y sincero durante el proceso
 - 2.5.5 – Los vecinos pudimos influir en las decisiones del desarrollador inmobiliario
 - 2.5.6 – Las preguntas incómodas y las opiniones críticas fueron respetadas
- 2.2. ¿Qué fue lo que más le gustó del proceso participativo? ¿Y por qué?
- 2.3 ¿Qué fue lo que menos le gustó del proceso participativo? ¿Y por qué?
 - ¿En algún momento se sintieron decepcionados?
- 2.4. ¿Hubo momentos del proceso participativo en los que cambió, aunque sea levemente, su actitud frente al proyecto? ¿Por qué justo esos momentos?
 - ¿El proyecto inmobiliario ha incluido modificaciones originadas en propuestas de la comunidad? ¿Cómo ha afectado esto la actitud de la comunidad frente al proyecto?
- 2.5 Al día de hoy, ¿cómo es su actitud frente al proyecto? Elija entre Oposición (con intenciones de manifestarse activamente en contra), Rechazo (sin intenciones de manifestarlo), Aceptación (sin intenciones de manifestarlo) y Apoyo (con intenciones de manifestarse activamente a favor)
- 2.6 ¿Principal aporte del proyecto?
- 2.6. ¿Qué le recomendaría a otros desarrolladores inmobiliarios con respecto a sus procesos participativos?
- 3. ¿Hay algo más que quiera agregar?

16. Anexo: Volante entrevistas



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Hola vecina, hola vecino,

¿Cómo es su experiencia con las inmobiliarias?

Me gustaría entrevistarla/o

Para una investigación en la Universidad Católica, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, busco comprender cómo se relacionan las inmobiliarias con la comunidad vecinal. Su experiencia es valiosa para informar un desarrollo urbano menos conflictivo y más respetuoso.


¡Muchas gracias por entrar en contacto conmigo!


Cuando: hasta el 15 de noviembre


Duración: 35 minutos

Cómo: presencial o remoto

Se garantiza el resguardo de su privacidad.

 Ferdinand Nehm

 +56966302120

 fhnehm@uc.cl

