

Biblio3WREVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA
Y CIENCIAS SOCIALES

Universidad de Barcelona.

ISSN: 1138-9796.

Depósito Legal: B. 21.742-98

Vol. XXI, núm. 1.171

15 de septiembre de 2016



La urbanización de holdings empresariales en Chile 1990-2015: una industria de paisajes en serie

César Cáceres Seguel

cesar.caceres@gmx.com

La urbanización de holdings empresariales en Chile 1990-2015: una industria de paisajes en serie (Resumen)

Desde los noventa Chile exhibe un intensivo proceso de urbanización que conlleva un giro hacia un desarrollo urbano predominantemente privado. Se trata de un proceso explicado significativamente por la acción de holdings empresariales vinculados a la industria del *retail*, inmobiliaria y autopistas. La predominancia del agente privado marca un hito en el proceso de urbanización del capital instalado con las reformas neoliberales de los setenta. Este artículo propone una reflexión centrada en el proceso de construcción y tipologías de paisaje urbano asociadas a estos grupos económicos. Se argumenta que el agente privado sofisticada su participación en el desarrollo de la ciudad, desde un rol constructor de artefactos, a gestor de megaproyectos multifuncionales administrados por la empresa a largo plazo. Ahora bien, la urbanización liderada por holdings instala la paradoja que aunque los paisajes urbanos se multiplican la ciudad chilena pierde diversidad. Esto porque el desarrollo urbano liderado por holdings conlleva la producción de paisajes estandarizados que empobrecen la estética y experiencia en la ciudad chilena.

Palabras clave: Urbanización, Paisaje, Agentes inmobiliarios, Sostenibilidad, Santiago de Chile, Geografía Económica

The urbanization of holding companies in Chile 1990-2015: an industry of mass production landscapes (Abstract)

Since the nineties Chile exhibited a urbanization process that involves a shift toward a predominantly private urban development. This is a process significantly explained by the action of holding companies linked to the retail, real estate and highways. The predominance of a private agent constitutes a milestone in the process of urbanization of capital installed with the neoliberal reforms during the seventies. This article proposes a reflection about the development process and typologies of urban landscapes associated to these economic groups. It is argued that the real estate agent sophisticates his participation on urban development from a rol of artifacts builder toward a planner and administrator of multifunctional

Recibido: 2 de septiembre de 2015

Devuelto para revisión: 8 de febrero de 2016

Aceptado: 30 de mayo de 2016

megaprojects administrated according to a plan. However, the urbanization led by holding companies installs the paradox that although the urban landscapes are multiplied the Chilean city loss diversity. The urbanism of holdings involves the production of standardized landscapes that impoverish the aesthetic and experience in the Chilean city.

Keywords: Urbanization, Landscape, Real estate agents, Sustainability, Santiago de Chile, Economic geography.

El paisaje es uno de los productos culturales más importantes de nuestro tiempo¹. Este se define como un producto social resultante de la interacción entre grupos sociales y su medio.² Señala Cosgrove³ que mientras la cultura es el agente y el área natural el medio, el paisaje natural constituye el resultado. Ahora bien, el paisaje no solo resulta un proceso de transformación-apropiación asociado a una población determinada, sino, moldeado desde grupos con intereses específicos (religiosos, económicos, políticos, etc.). Desde esta perspectiva el paisaje se concibe como constructo social moldeado desde intereses parciales y luchas de poder. El paisaje de un barrio o ciudad muestra los intereses e imaginario de que aquellos actores que ostentaron una posición privilegiada en un determinado momento. Al ser intencionadamente dirigido, el paisaje resulta un instrumento capaz de representar potentemente valores o ideologías⁴.

Un caso que nítidamente muestra este proceso se relaciona a las transformaciones urbanas recientes llevadas a cabo por corporaciones inmobiliarias en distintas metrópolis de planeta. La exaltación o invención de un determinado paisaje (físico - simbólico) se considera un valor central en operaciones de renovación de barrios o centros históricos⁵. Desde los setenta la ciudad estadounidense exhibe el surgimiento de un paisaje urbano asociado a *shopping malls* y condominios residenciales construidos por empresas y corporaciones⁶. Un modo de urbanización definidos como pastiches irreverentes con la estética y base cultural de las ciudades⁷. Este capitalismo de corporaciones empresariales evolucionó durante los noventa hacia un desarrollo de megaproyectos urbanos⁸. De acuerdo a Fainstein⁹ el megaproyecto urbano se surge asociado a dos tipos de obras, a edificios con una fuerte carga simbólica, como a ensamblajes de contenidos complejos (infraestructura de movilidad aérea o ferrocarril, áreas residenciales mixtas, complejos industriales). Se argumenta que el objetivo central de corporaciones empresariales vinculadas al desarrollo urbano es la construcción de un nuevo producto urbano post industrial, capaz de encarnar los nuevos modos de vida y economías urbanas¹⁰. Se argumenta que esta urbanización

¹ Zukin, 1991

² Tuan, 1977; Cosgrove, 1984; Jackson, 1984; Hubbard, 1996; Groth 1997; Jain, 2007; Muñoz, 2008; Nogue, 2009

³ Cosgrove, 2000:140

⁴ Jain, 2007

⁵ Roberts and Schein, 1993; Hall and Hubbard, 1996; Hubbard, 1996; Lehrer y Laidley, 2008; Doucet, 2013; Langhorst, 2015

⁶ Relph, 1987

⁷ Harvey, 1989: 23

⁸ Harvey, 1989a; Weber, 2002; Swyngedouw et al. 2002; Altshuler y Luberoff, 2003; Diaz Orueta and Fainstein, 2008; Pradella, 2009

⁹ Fainstein, 2008:769

¹⁰ Crilley, 1993; Kirkwood, 2001; Swyngedouw et al., 2002, Harvey, 1989a; Gospodini, 2006; Diaz Orueta and Fainstein, 2008; Loures et al. 2011

liderada por corporaciones sigue una estrategia de repetición a escala global de estéticas comunes.

Este fenómeno es señalado por Muñoz¹¹ como un proceso de tematización urbana a escala global donde surge una nueva categoría de paisajes independizados de los contenidos físicos, sociales o culturales del lugar. La reproducción estandarizada de estéticas y simbolismo en escenarios urbanos como *malls*, condominios cerrados o centros de ocio, se entiende como una estrategia que favorece la rápida asimilación por parte del habitante, siendo en consecuencia, rápidamente legitimados y demandados¹². Considerando el marco analítico asociado al paisaje urbano, se pretende un análisis de la fase reciente de desarrollo urbano privado en Chile. En un país como Chile bajo una intensa urbanización reciente (44 por ciento de las viviendas construidas en el país tienen menos de 20 años), resulta relevante analizar tanto los actores como la propuesta física-simbólica de los paisajes urbanos post-dictadura. Entre 1980 y 1997 la participación del sector privado sobre el total edificado en las ciudades aumentó desde un 23 por ciento en 1980 a un 81 por ciento en 1997¹³. Lo interesante del caso chileno es que este proceso se vincula sustancialmente a la inversión de holdings empresariales vinculados a la industrial del *retail*, autopistas e inmobiliarias. La participación de agentes privados es histórica, cabe citar el rol jugado por empresas en la construcción de asentamientos mineros durante el siglo XIX y XX. Sin embargo, lo interesante de los últimos veinte años de urbanización privada radica en su propuesta urbana, cobertura nacional, ubicuidad social y capacidad de transformación de modos de vida. Los últimos veinte años de desarrollo urbano de ciudades como Valparaíso, Castro, Antofagasta, Santiago o Puerto Montt muestran como las carpetas de inversión de Mall Plaza, Cencosud, Socovesa, o Aconcagua, en la práctica, tienen mayor impacto en la configuración de las ciudades que cualquier plan urbano. Lo paradójico es que mientras los paisajes del *holding* se multiplican la diversidad de paisajes urbanos en la ciudad chilena tiende a disminuir. El *holding* junto con urbanizar la ciudad chilena la desterritorializa, reproduciendo paisajes estándar en formato de *mall*, boulevard, ciudad satélite o cementerio privado, que surgen desvinculados de la memoria, identidad y estética del paisaje local de cada ciudad chilena.

El texto pretende abordar las preguntas sobre ¿Qué actores participan de la construcción de esta nueva generación de paisajes urbanos? ¿Qué agendas y estrategia de desarrollo asoman en la urbanización del *holding*? ¿Qué propuesta física y simbólica está detrás de estos nuevos paisajes? A continuación se analizan los principales actores asociados al desarrollo urbano privado, luego se describen las principales tipologías de paisajes y su estrategia de desarrollo, finalmente se plantean las principales discusiones que surgen de este modo de urbanización liderados por *holdings*.

Desarrollo urbano en Chile 1990-2015. El ciclo de los paisajes del holding

El paisaje urbano, junto con el cobre, celulosa y salmón, es uno de los productos más destacados de la economía chilena de los últimos veinte años. Aunque las reformas pro mercado en la política urbana se inician en los setenta, recién desde los noventa se expresan materialmente en

¹¹ Muñoz, 2009: 294

¹² Nogue 2009: 12

¹³ Informe Reforma Urbana, 2001: 35

la ciudad. Tomas Moulian¹⁴ definía el proceso de consumo creciente del Chile de los noventa como una “fiesta de los objetos”, pues bien, parafraseando a Moulian es plausible plantear desde una lógica urbana, que desde los noventa Chile entra en una “fiesta de paisajes”. Proyectos como condominios cerrados, *shopping malls*, autopistas, cementerios privados, ciudades satélites, urbanizaciones de ocio, parques empresariales, strip center, se multiplican desde los noventa en la ciudad chilena coexistiendo con el paisaje tradicional en la ciudad chilena. Lo interesante del caso chileno es un particular modo de desarrollo urbano liderado por holdings inmobiliarios, *retail* y autopistas, que se transforman en motores de expansión de ciudades intermedias y áreas metropolitanas (figura 1). La urbanización liderada por *holding* empresariales debe leerse como la consolidación de un proceso de urbanización del capital¹⁵ fundado ideológicamente e institucionalmente en las reformas liberales de los setenta, pero solo visibles territorialmente desde los noventa, tras la crisis económica de los ochenta.

Figura 1.
Los diez principales megaproyectos en Chile, año 2010

Diez principales megaproyectos en Chile 2010		
Proyecto	Agente	Inversión
Portal Bicentenario, Santiago	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	US 1.050 millones
Parque Cousino Macul, Santiago	Holding Cousiño	US 1.000 millones
Costanera Center, Santiago	Holding Cencosud	US 600 millones
Bahia Tricao, Santo Domingo	Holding FFV	US 550 millones
La Reserva Chicureo, Santiago	Incogres Inmobiliaria	US 500 millones
Izarra Lo Aguirre, Santiago	Inversiones Baiona	US 470 millones
La Serena Golf, La Serena	Sin información	US 450 millones
Brisa del Sol, Talcahuano	Holding Valmar	US 350 millones
Altos de Lampa, Lampa	Holding FFV	US 300 millones
Larapinta, Lampa	Holding Socovesa	US 300 millones

Se entiende por *holding* una organización empresarial que controla las actividades de otras empresas mediante la adquisición de todas o de una parte importante de sus acciones. Señala Idris-Soven et al¹⁶ que aunque existiendo hace más de un siglo, solo desde la segunda mitad del siglo XX pasan a ser parte importante de la economía capitalista. El hecho de controlar

¹⁴ Moulian, 1997:109

¹⁵ Harvey, 1989

¹⁶ Idris-Soven et al, 1978

porcentajes elevados de la propiedad de las empresas que participan les permite influir en las decisiones estratégicas de las empresas. Su estrategia de control de las empresas en las que invierte implica que, a diferencia de los fondos de inversión, un holding se concentre en un grupo reducido de empresas. La constitución de un *holding* permite controlar importantes sectores de un mismo mercado reduciendo así la competencia. Existen tipos de *holdings* creados a través de bancos y otras entidades financieras, holdings que parten del patrimonio de una familia, *holdings* conformados por empresas estatales, es decir, surgen desde distintos tipos de empresas y sectores económicos.

Entre los principales holdings asociados al desarrollo urbano chileno encontramos:

a) Parque Arauco

El 23 por ciento del *holding* pertenece a la familia Said Somavia, el resto es propiedad de compañías de seguro, AFPs, corredores de bolsa y otras familias. Es el tercer operador de *malls* en Chile con 13 *malls* (17 por ciento de la superficie comercial). Desde el 2006 opera cuatro *town centers* en Perú, uno en Colombia, y propietario del 31,6 por ciento de Alto Palermo S.A., sociedad que opera 10 centros comerciales en Argentina. Entre el 2011 al 2014 contempla una estrategia de inversión de \$840 millones de dólares, de los cuales \$260 serán invertidos en Perú, y \$410 en Colombia.

b) Socovesa S.A

Socovesa es una sociedad *holding* que reúne al grupo inmobiliario con el 5 por ciento del total del mercado inmobiliario. El *holding* participa en todas las etapas del negocio inmobiliario, incluyendo: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, construcción y servicios de post-venta. El 2011 concentró el 76 por ciento del ingreso, y 24 por ciento se generó en la división de ingeniería. El año 2012 el holding adquirió terrenos por dos mil millones de UF mientras que el 2014 esta operación alcanzó las 1.800 UF, reservas que aseguran proyectos a 5 años.

c) Salfacorp

El 21 por ciento del *holding* Salfacorp pertenece a la empresa familiar Rio Rubens S.A. El resto se distribuye entre AFPs, corredores de bolsa (22,1 por ciento) e inversores privados (10,5 por ciento). El 2010 el 74 por ciento de su ingreso derivó del áreas ingeniería y construcción, 26 por ciento del sector inmobiliario. El holding es dueña de la compañía inmobiliaria Aconcagua que al año 2011 desarrollaba 74 proyectos en 26 ciudades chilenas, que representan el 5.4 por ciento de participación en el mercado inmobiliario. El 2010 el *holding* compró 1.700 hectáreas de terrenos que aumentaron su banco de terrenos para futuros proyectos. Desde el 2007 el *holding* desarrolla proyectos inmobiliarios en Perú junto a SALFA Perú, y desde el 2009 desarrolla proyectos en Colombia con SALFA Colombia. El 2013 la compañía proyecta transformarse en la principal compañía inmobiliaria de Sudamérica con ventas proyectadas de \$2.600 millones de dólares.

d) Cencosud

Cencosud es el mayor operador de *retail* de Chile y Latinoamérica, ocupa el puesto 47 de los 250 *retailers* con mayores ventas en el mundo. La empresa es controlada por el Grupo Paulmann con un 60,3 por ciento de la propiedad. En Chile controla el 26 por ciento de todos los centros comerciales del país distribuidos en nueve *town centers*. Entre Chile, Argentina, Perú y Colombia la Cencosud es propietario de 48 centros comerciales. Asimismo, la compañía es propietaria de la cadena de tiendas de artículos para construcción “Easy”, así como los supermercados Jumbo y Santa Isabel que concentran aproximadamente el 70 por

ciento de las ventas de productos básicos en Chile. Al año 2013 el *holding* posee 923 supermercados entre Chile, Argentina, Brasil, Perú y Colombia, de los cuales el 24 por ciento están en Chile. El principal negocio del área de servicio financiero es la tarjeta de crédito no bancarias denominada “tarjeta Cencosud”, con una cartera de créditos de consumo por US\$1.500 millones en Chile, Argentina, Perú y Colombia.

e) Holding D&S

Desde el 2009 el *holding* es propiedad en un 75 por ciento de la compañía internacional WALL MART, primer *retailer* del mundo. El *holding* D&S es el principal *holding* de supermercados en Chile (36 por ciento del total de ventas el 2009) a través de las marcas Hiperlider, Lider Express, Ekono, Bodega a cuenta. Asimismo, el *holding* participa en el desarrollo urbano mediante el desarrollo de *town centers* (10 proyectos hasta el 2009) denominados “Espacio Urbano”, que suman un total de 250 millones de visitas anuales. Asimismo, el *holding* participa en el negocio bancario mediante la tarjeta de crédito PRESTO. El 2010 un millón y medio de tarjetas estaban en circulación (en un país de 17 millones).

f) Holding Mall Plaza

Holding Mall Plaza, pertenece en un 59 por ciento al *holding* Fallabella. Es un *holding* operador de once *town centers* en Chile y tres en Perú. El 2006 las ventas en sus centros acumulan el 21 por ciento del total de ventas registradas en todos los *malls* de Chile, el 2009 estas ventas alcanzaron cifras records de 66 millones de UF. Al igual que el *holding* CENCOSUD desarrolla la estrategia de crear *town centers* integrales donde no solo se concentra oferta comercial sino clínicas, universidades, cultura, etc. Como ejemplo, las clínicas localizadas en sus *town centers* registraron un total de 4 millones de visitas el 2009, sus bibliotecas públicas 1 millón de visitas, 5 millones asistieron al cine, y 80 mil asistieron a exposiciones de arte.

g) Grupo Costanera

El *holding* Costanera Chile fue creado a inicios del 2000 como compañía *holding* con el fin de construir y operar autopistas de la macro zona central del país (Santiago-Valparaíso-San Antonio). El 2012 Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) compró el 49,99 por ciento del paquete accionario de la compañía (US\$ 1.146,9 millones). Participación accionaria que pertenecía al *holding* italiano Autostrade per l'Italia SpA. El grupo Costanera Chile opera como *holding* de las sociedades concesionarias Costanera Norte SA, Sociedad Concesionaria Autopista Vespucio Sur SA, Sociedad Concesionaria Litoral, Central SA, Sociedad Concesionaria Autopista Nororiente SA y Sociedad Concesionaria AMB SA, que suman 189 kilómetros de autopistas concesionadas en horizonte hasta el 2044. El contrato de concesión tiene una extensión hasta el 2033 y su tasa de crecimiento fue de 7,8 por ciento entre el 2007 al 2010.

h) Holding Falabella

El *holding* Falabella pertenece en un 63 por ciento a la familia Solari. La compañía es propietaria de las tiendas SODIMAN, Falabella, supermercados Tottus y San Francisco. La compañía es una de los mayores operadores de retail de Chile, opera 245 tiendas 56 por ciento de ellas localizadas en Chile. Participa fuertemente en el sector inmobiliario al ser propietaria del 59 por ciento del *holding* operador de *town centers* Mall Plaza. La compañía participa en el sector de créditos con su tarjeta CMR que acumula el 60,4 por ciento de las ventas en tiendas de Chile así como el 4,7 por ciento del total de créditos de consumo. Entre el 2011 al 2015 el *holding* proyecta una inversión de 3.500 millones de dólares en 200

nuevas tiendas y 16 *town centers*. En Perú el *holding* opera 58 tiendas y tres *town centers*, también opera once tiendas en Argentina y similar número en Colombia.

El auge económico de los noventa en Chile fue leído por empresas como una oportunidad de mercado relacionada a ofrecer estándares urbanos superiores, sobre todo para grupos medios emergentes. Esta estrategia se canalizó mediante el desarrollo de nuevas tipologías residenciales y de consumo. Dentro del repertorio de paisajes creados por *holdings* encontramos: (1) Shopping malls, centros urbanos dotados de oferta comercial, clínicas, bibliotecas, universidades, que lo transforman en *hubs* de servicios y vida urbana. Proyectos capaces de satisfacer demanda por servicios urbanos en macro áreas residenciales, transformar el precio de suelo en áreas deprimidas. Asociados a estos surgen los llamados *boulevards* que surgen como una versión segura e higienizada de espacios de ocio y cultura en la ciudad. Tras estos proyectos destacan holdings como Cencosud, Mall Plaza o Holding D&S. (2) Un segundo paisaje del *holdings* son las autopistas concesionadas que desde los noventa instalan la movilidad como un servicio urbano condicionado a pago. Estos son desarrollados por holdings como el italiano Atlantia SpA o Autopistas del Pacífico quienes operan concesiones viarias como Vespucio Sur o Costanera Norte, Autopista del Sol, o Radial Nor Oriente. (3) Ciudades satélites, que representan una tipología residencial construida desde el 2000 en comunas como Maipú, Valparaíso, Buin, Lampa, Pudahuel, entre otras. Son ciudades privadas diseñadas a partir de una mezcla de usos residenciales, espacios recreacionales y equipamiento urbano básico. Se proyectan para albergar entre sesenta a cien mil habitantes, siendo administradas durante periodos entre veinte a treinta años por empresas inmobiliarias. (4) Incluso equipamiento tradicional de la ciudad como cementerios han sido redefinidos por empresas, creando una versión higienizada y moderna de cementerios-parques. Asociado a estos paisajes manufacturados se desencadenan cambios en las formas de socialización, acceso a servicios, hábitat y movilidad. Los últimos veinte años de desarrollo urbano de ciudades como Valparaíso, Castro, Antofagasta, Santiago o Puerto Montt muestran como las carpetas de inversión de Mall Plaza, Cencosud, Socovesa, o Aconcagua, en la práctica, tienen mayor impacto en la configuración de las ciudades que cualquier plan urbano comunal o metropolitano. La cobertura geográfica, ubicuidad social, cobertura de funciones urbanas básicas, asociadas al desarrollo urbano de holdings instalan en el imaginario del urbanista chileno la “verdad” que son estos los portadores de la modernidad urbana en Chile.

Figura 2.
Proceso de urbanización liderada por *holdings* empresariales en Chile



Fuente: Elaboración propia

Un rasgo característico del desarrollo liderado por *holdings* es que no solo visualizan oportunidades de negocio en obras aisladas o “artefactos”¹⁷ sino que innovan creativamente generando paisajes multifuncionales como ensamblajes de funciones urbanas básicas dispuestas simbióticamente en macro lotes y administradas en planes a veinte o más años. Este proceso de destrucción creativa del agente inmobiliario¹⁸ cabe definirla como una estrategia de “capitalización mediante paisajes” (figura 2).

Esta capitalización mediante paisajes muestra tres principios fundamentales: (1) El *holding* renueva áreas neurálgicas de la ciudad (bordes costeros, centros urbanos, barrios tradicionales), como también opera expandiendo la ciudad mediante megaproyectos *e.g.* ciudades satélites, ciudades empresariales, autopistas o cementerios parque. (2) el empresario identifica la oportunidad no solo de vender casas sino administrar a largo plazo (veinte o treinta años) ensamblajes urbanos multifuncionales¹⁹. Es el caso de la Ciudad satélite diseñadas a partir de la mezcla de usos residenciales y equipamiento barrial; el *mall* que emerge como centro urbano ofertando ocio, consumo y servicios como clínicas o universidades; o los parque empresariales que combinan metros cuadrados de oficina con oferta comercial y gastronómica. Un tercer elemento elemental del urbanismo liderado por *holdings* es que (3) no aspira a construir un espacio urbano para las elites (condominios de lujo, *malls* exclusivos) sino identifican una oportunidad en los grupos medios y su búsqueda de mejores estándares y experiencias urbanas. Este posicionamiento perfila un empresario inmobiliario no ya interesado en participar del desarrollo urbano Chileno sino motivado en redefinir lo entendido por urbanidad en Chile.

“En un futuro, el que no tenga un proyecto asociado a un completo equipamiento no va a vender. En 10 años, vender casas por vender va a ser un tema obsoleto”.²⁰

“No se trata de un barrio industrial ni de oficinas. El concepto que estamos creando es un parque de negocios capaz de albergar distintas iniciativas armónicamente. Para esta iniciativa lo principal no son los metros cuadrados de oficina. Buscamos que bajo un mismo barrio se puedan desarrollar distintas obras que convivan y se potencien entre sí”²¹

El auge de estas nuevas tipologías de áreas residenciales, cementerios parques, *strip center*, *boulevards*, representan un tipo de paisaje reciclados a una categoría de *commodity*. Un nuevo proyecto de *town center* propuesto por Mall Plaza, una ciudad satélite diseñada por Socovesa en

¹⁷ Harvey, 1989; De Mattos, 1999

¹⁸ Schumpeter, 1975

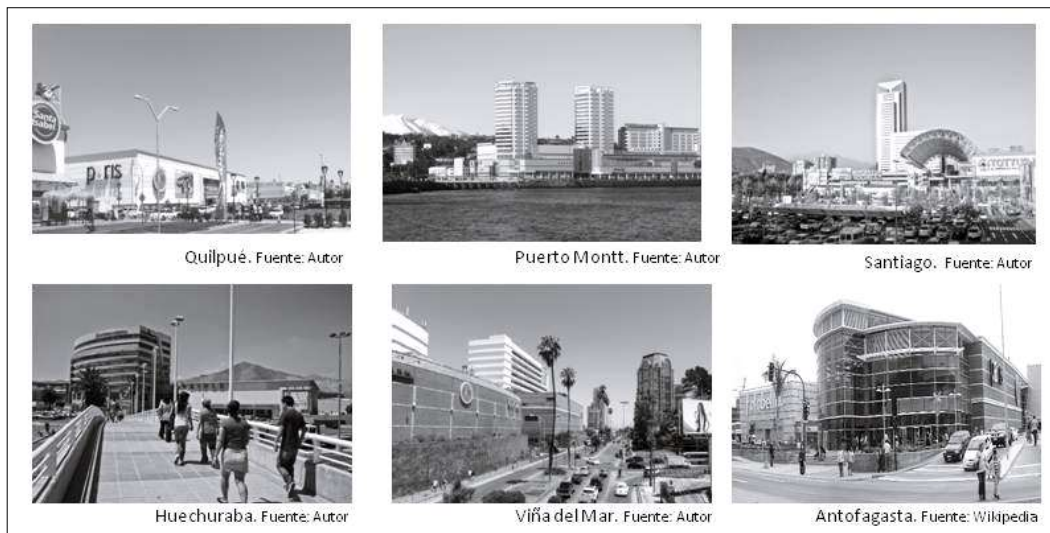
¹⁹ Revisar Foldvary (1994) para el caso estadounidense

²⁰ Gerente de Socovesa, entrevista publicada en la Portalinmobiliario.com el 24 de mayo del 2011

²¹ Presidente de la empresa inmobiliaria Aitué, entrevista publicada en La Tercera el 2 de diciembre del 2013

Padre Hurtado, operan siguiendo las mismas lógicas de localización, exaltación de la experiencia, estrategias de fidelización de habitante-cliente, posicionamiento de marcas. El paisaje del *holding* se diseña siguiendo lo que Ritzer²² define como principios del *fast food* a la ciudad, el modelo operacional de McDonalds basado en los principios de eficiencia, control, previsibilidad, calculabilidad. Representan un tipo de paisaje urbano diseñados para cumplir con las expectativas y evaluados acorde a una relación precio - calidad física y experiencial. En el modo en que se instalan en la ciudad pretenden ecualizar la vida cotidiana a la producción de eventos. En un plano operativo estos megaproyectos redefinen como los servicios y equipamiento urbano (movilidad, infraestructura deportiva, seguridad) se organizan y ofrecen en la ciudad. La transacción es la condición básica para el acceso a servicios o infraestructura urbana ya sea carretera, nicho, multicancha o parque. Junto a estos paisajes surge un régimen de urbanidad *trans-bank* donde el acceso a bienestar urbano no es un derecho mínimo en la ciudad sino predomina la responsabilidad individual de acceso a atributos de calidad de vida. Al ser una promesa de urbanidad enfocada fundamentalmente para grupos medios, la demanda por estos espacios solo se logra mediante un acceso expedito a consumo y crédito. Si la capacidad de consumo del urbanita chileno decae el modelo de urbanización colapsa ya que funciona en base a un equilibrio precario entre consumo y la producción del espacio urbano.

Figura 3.
Centros comerciales en Chile



Fuente: el autor

El urbanismo del holding: una fábrica de paisajes en serie

Larry: *I hate this place.*

Anna: *At least it's central.*

Larry: *I hate central. Central London is a theme park.*
(Closer. Mike Nichols, 2004)

²² Ritzer, 1993

La producción de paisajes urbanos manufacturados por compañías da cuenta de una tipología de paisaje que se distancia en su configuración de un proceso únicamente material vinculándose en igual magnitud desde la iconografía. El *holding* supera su rol de constructor de obras urbanas hacia una capacidad de actuar tanto en el espacio construido como en la cultura urbana. Su apuesta no pasa por participar del desarrollo urbano sino ser portadores de un nuevo ciclo de paisajes construidos bajo estéticas y alusiones metafóricas para representen un ideal de lo moderno y urbano. Como paisajes significados en simultáneamente a su urbanización son capaces de construir escenarios urbanos modernos, seguras, divertidas, en cortos periodos de tiempo. No importa la arquitectura o diseño urbano del borde costero de Puerto Montt, ni la identidad histórica de Valparaíso o Castro, al autodefinirse como portadores de modernidad y calidad de vida repiten indiscriminadamente los mismos formatos comerciales y residenciales que definen como canon de urbanidad. Por esto, independiente de si visitamos el *mall* de Antofagasta o Puerto Montt el repertorio urbano es el mismo, desplegado con total indiferencia a lo local.

Figura 4.
Proyectos residenciales y de ocio en Chile



Fuente: el autor

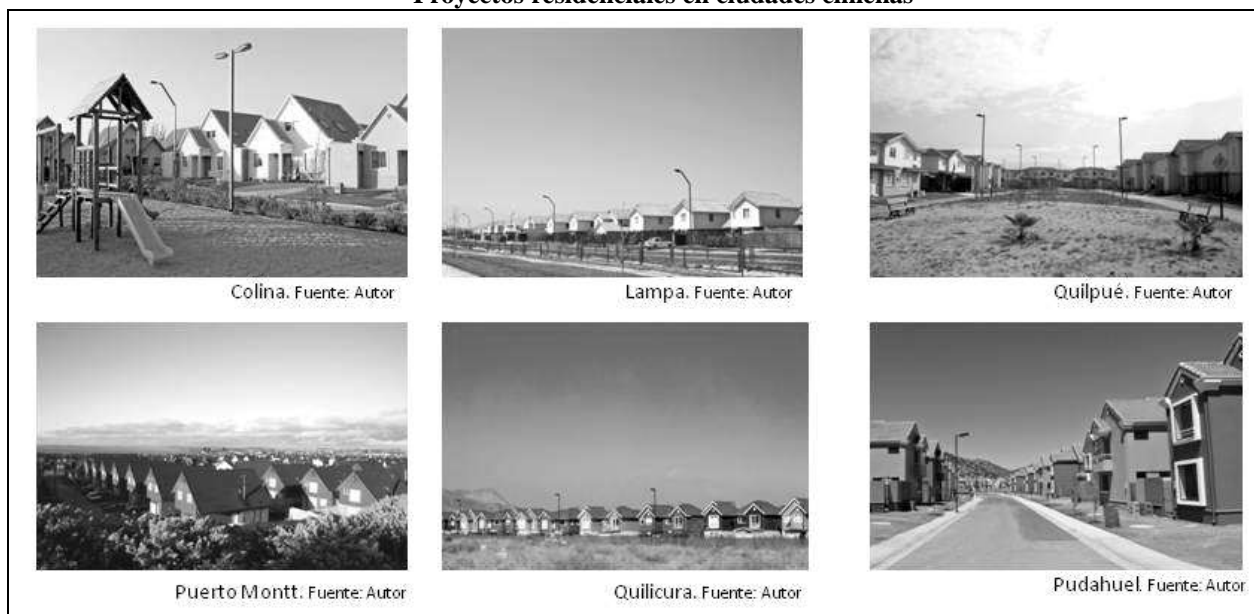
Al estar constituido como ensamblajes materiales-simbólico estandarizados, resultan escenarios de vida urbana reproducibles en cualquier ciudad. Esta clonación de atmósferas urbanas representa para Smith²³ una estrategia básica utilizada por corporaciones para su expansión económica. Al apelar a paisajes ya instalados en el *mindscape* del urbanita chileno e.g. áreas residenciales, cementerios parques o *malls*, el grado de incertidumbre asociada a toda operación empresarial disminuye. Por ello, se da la paradoja que aunque el privado innova hacia ensamblajes multifuncionales y muestra gran capacidad de inversión, su despliegue sobre las ciudades de Chile se limita a la repetición de formatos similares en estética y escala. Siguiendo la idea de Verdú²⁴ sobre que vivimos una era marcada por una “colosal marea de basura y copia

²³ Smith, 1996

²⁴ Verdú, 2007: 13

pirata”. Cabe definir estos *holdingscapes* (ciudades satélites, *town centers*, *boulevard*, ciudades empresariales, cementerios privados) como una tipología de paisajes-piratas buscando instalar escenarios de vida foráneos importados de un imaginario global de paisajes. El *mall* de Castro, o la playa tropical construida en Lampa, son parte del mismo proceso de instalación de paisajes piratas, desvinculados de las especificidades estéticas, culturales e históricas del lugar. La descripción de un proyecto residencial en Lampa, Santiago, deja ver dicho fenómeno: "Este proyecto es una aporte indiscutido al mejoramiento de la calidad de vida urbana, permitiendo algo antes insospechado para cualquier ciudadano, como es poder tener vida de playa en la Región Metropolitana. Sin duda es algo revolucionario, pues estamos entregando la posibilidad de vivir las bondades de la playa en un ambiente seguro, controlado y en plena ciudad"²⁵

Figura 5.
Proyectos residenciales en ciudades chilenas



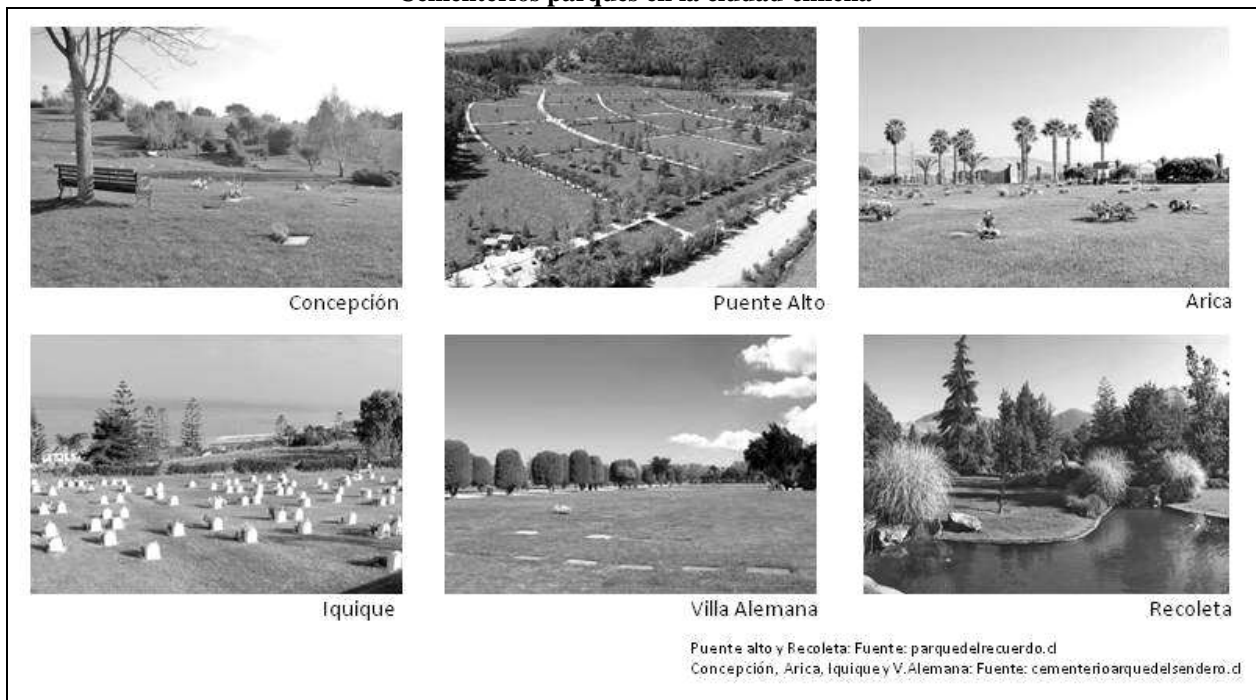
Fuente: El autor

Esta lógica de producción estandarizada de paisajes instala la paradoja que la multiplicación de paisajes privados está reduciendo la diversidad urbana de la ciudad chilena. Un urbanismo que reemplaza la singularidad del paisaje local por paisajes piratas que empobrecen la base cultural, estética e histórica de la ciudad chilena. La singularidad de una ciudad austral, del valle central, o atacameña, se extingue por la débil capacidad de innovación presente en el agente inmobiliario. No hay aquí una crítica al desarrollo privado de la ciudad sino a su repertorio, que actúa como fuerza homogeneizadora que empobrece la experiencia urbana. Un ritual tan urbano como ir al cine exige en la ciudad chilena, sea esta Viña del Mar o Antofagasta, transitar por pasillos interminables de tiendas en el *mall* más próximo. Así como los nuevos barrios repiten indiscriminadamente la misma plazoleta e hileras de casa pastel, independientes si se ubican a orillas del canal de Chacao o Ruta 68. Incluso los cementerios-parques se multiplican como campos de golf en los bordes de las autopistas que bordean Huechuraba o Quilpué. Cabe comenzar a mirar este patrón de urbanización como un elemento de insostenibilidad en la ciudad chilena. En esta fase de acelerada urbanización en Chile, el paisaje urbano constituye un

²⁵ Eduardo Klein, gerente comercial de Crystal Lagoons, entrevista publicada en Portal Inmobiliario Junio, 2011

elemento que entrega singularidad y complejidad a la ciudad chilena, por tanto debe ser reconocido y promovido por los agentes que participan en la construcción de la ciudad. Para ello se requiere de respuestas desde la política urbana en orden a (1) generar instrumentos de regulación e incentivo capaces de sumar al privado en la construcción de propuestas urbanas innovadoras y coherentes con las especificidades estéticas y culturales de la ciudad chilena. Así como (2) urgen gobiernos locales con herramientas financieras y técnicas capaces de liderar proyectos urbano transformadores, capaces de disminuir la brecha de calidad urbana entre los paisajes de *holding* y aquellas áreas de la ciudad bajo régimen de administración municipal. El paisaje urbano debe estar presente como elemento de discusión y propuesta en las próximas décadas de construcción del Chile urbano.

Figura 6.
Cementerios parques en la ciudad chilena



Fuente: El autor

Aunque el protagonismo de *holdings* en el desarrollo urbano chileno es evidente hay un déficit de investigación sobre el impacto paisajístico, social, político de este proceso. Cabe destacar la relevancia de investigar el proceso de urbanismo de *holdings* al menos en tres niveles 1) nuevas tipologías de paisajes y transformación en ciudades chilenas, 2) procesos de inequidad socio-espacial derivadas de un patrón de urbanización dual *Holding-Estado* a escala local, 3) transformación en la política urbana local o regional derivada de la instalación de agendas *pro-growth* vinculado con mega proyectos liderado por *holdings*. Finalmente, cabe destacar que al constituir un proceso de urbanización presente en países como Perú, Colombia o Argentina, cobra relevancia considerar las transformaciones urbanas asociadas al urbanismo de *holdings* como una línea de investigación de interés regional.

Bibliografía

ALTSHULER, Alan A.; LUBEROFF, David. Mega-projects: The changing politics of urban public investment. Washington, D.C.: Brookings Institution Press, 2003.

COSGROVE, Denis. Cultural Hearth. En GREGORY, Derek, et al. (ed.). The dictionary of human geography. Oxford: John Wiley & Sons, 2011.

DE MATTOS, Carlos A. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. EURE, 1999, vol. 25, no 76, p. 29-56.

DOUCET, Brian. Variations of the Entrepreneurial City: Goals, roles and visions in Rotterdam's Kop van Zuid and the Glasgow Harbour Megaprojects. International Journal of Urban and Regional Research, 2013, vol. 37, no 6, p. 2035-2051.

FAINSTEIN, Susan S. Megaprojects in New York, London and Amsterdam. International Journal of Urban and Regional Research, 2008, vol. 32, no 4, p. 768-785.

GOSPODINI, Aspa. Portraying, classifying and understanding the emerging landscapes in the post-industrial city. Cities, 2006, vol. 23, no 5, p. 311-330.

GROTH, Paul. Frameworks for cultural landscape study. Understanding ordinary landscapes, 1997, p. 3-21.

HALL, Tim; HUBBARD, Phil. The entrepreneurial city: new urban politics, new urban geographies?. Progress in human geography, 1996, vol. 20, no 2, p. 153-174.

HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. Geografiska Annaler. Series B. Human Geography, 1989, p. 3-17.

HARVEY, David. The condition of postmodernity. Oxford: Blackwell, 1989.

HUBBARD, Phil. Urban design and city regeneration: social representations of entrepreneurial landscapes. Urban studies, 1996, vol. 33, no 8, p. 1441-1461.

JACKSON, John Brinckerhoff. New Haven: Discovering the vernacular landscape. Yale University Press, 1984.

KIRKWOOD, Niall. Manufactured sites: rethinking the post-industrial landscape. London: Spon Press, 2001.

LEFEBVRE, Henri. La revolución urbana. Madrid: Alianza, 1972.

LEHRER, Ute; LAIDLEY, Jennefer. Old megaprojects newly packaged? Waterfront redevelopment in Toronto. International Journal of Urban and Regional Research, 2008, vol. 32, no 4, p. 786-803.

LOURES, L.; BURLEY, J.; PANAGOPOULOS, T. Postindustrial landscape redevelopment: addressing the past, envisioning the future. *International Journal of Energy and Environment*, 2011, vol. 5, no 5, p. 714-724.

MALL PLAZA. Memoria anual Mall Plaza, Mall Plaza S.A, Santiago. 2011

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. Plan de Reforma Urbana, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago.2001.

MOULIAN, Tomás. Chile actual: anatomía de un mito. Santiago de Chile: Lom Ediciones, 2002.

MUÑOZ, Francesc. Urbanización: paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

COSGROVE, Denis. Observando la naturaleza: el paisaje y el sentido europeo de la vista. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2002, nº 34, p. 63-89.

ORUETA, Fernando Diaz; FAINSTEIN, Susan S. The new megaprojects: genesis and impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008, vol. 32, no 4, p. 759-767.

PODUJE, Iván. El globo y el acordeón: planificación urbana en Santiago, 1960-2004. En GALETOVIC, Alexander (ed.) Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos. Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos (CEP), 2006, p. 131-176.

RELPH, Edward C. The modern urban landscape. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1987.

RITZER, George. The McDonaldization of society. California: Pine Forge Press, 2000.

ROBERTS, Susan M.; SCHEIN, Richard H. The entrepreneurial city: fabricating urban development in Syracuse, New York. *The Professional Geographer*, 1993, vol. 45, nº 1, p. 21-33.

LANGHORST, Joern. Rebranding the Neoliberal City: Urban Nature as Spectacle, Medium, and Agency. *Architecture Media Politics Society*, 2015, vol. 6, nº.4.

SCHUMPETER, Joseph A. Capitalism, socialism and democracy. New York: Harper, 1975

SMITH, Neil. The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996.

SOCOYESA S.A. Memoria explicativa Proyecto de desarrollo urbano Valle Grande. Sociedad Inmobiliaria Valle Grande, Santiago de Chile. 2002

SWYNGEDOUW, Erik; MOULAERT, Frank; RODRIGUEZ, Arantxa. Neoliberal urbanization in Europe: large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 2002, vol. 34, no 3, p. 542-577.

TUAN, Yi-Fu. *Space and Place: The perspective of Experience*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 1977

VERDÚ, Vicente. *El estilo del mundo: la vida en el capitalismo de ficción*. Barcelona: Anagrama, 2006.

VERDÚ, Vicente. *Yo y tu objetos de lujo. El Personismo, la primera revolución cultural del siglo XXI*. Barcelona: Ediciones Debate, 2005.

WEBER, Rachel. *Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment*. *Antipode*, 2002, vol. 34, no 3, p. 519-540.

ZUKIN, Sharon. *Landscapes of power: from Detroit to Disney World*. Berkeley: University of California Press, 1991.

© Copyright César Cáceres, 2016

© Copyright *Biblio 3W*, 2016.

Ficha bibliográfica:

CÁCERES SEGUEL, César. La urbanización de holdings empresariales en Chile 1990-2015: una industria de paisajes en serie. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de septiembre de 2016, Vol. XXI, nº 1.171. <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-1171.pdf>>. [ISSN 1138-9796].