

Trabajo 3 / CTMA 2 / Prof.: Fernando Soler / 21.11.2006

**PROYECTO RIBERA NORTE**

**Camila Cociña  
Mathias Klenner  
Ignacio Lira  
José Ignacio Sellés  
Nicolás Valenzuela**

## ÍNDICE

	pág.
RESUMEN	2
<b>I. PROYECTO RIBERA NORTE: CONTEXTUALIZACIÓN</b>	
1. DESCRIPCIÓN. RENOVACIÓN URBANA, OBJETIVOS Y OPERACIONES	3
2. CONTEXTUALIZACIÓN	
2.1 País, Región, Ciudad. Breve Reseña Histórica.	4
2.2 Limitación Geográfica, Borde Costero y Ribera. Intercomuna de Concepción: metrópolis polinucleada.	4
2.3 Aproximaciones a la Ribera Norte del río Bío Bío.	5
3. ANÁLISIS DEL CASO	
3.1 Obsolescencia Económica	6
3.2 Hacia una solución habitacional como producto	
3.2.1 La situación habitual	7
3.2.2 Radicación en vez de erradicación; inversión en vez de pérdida	7
3.2.3 Valorización de la Vivienda Social	8
<b>II. ANÁLISIS DE UN PROYECTO URBANO</b>	9
1. GESTIÓN	
1.1 Gestión de Financiamiento.	9
1.2 Gestión Administrativa.	9
2. PARTICIPACIÓN	
2.1. Expectativas	10
2.2. Nadie gana todo, nadie pierde todo: el rol de la participación	10
3. DISEÑO URBANO	
3.1 Diseño como articulador urbano	11
3.2 Vialidad y Espacio Público, un problema de escalas	11
3.3 Arquitectura: Imagen de Ciudad	12
4. NORMATIVA: Herramienta de adaptación	13
5. EVALUACIÓN	
5.1 Objetivos Iniciales	14
5.2. Desarrollo frustrado del autofinanciamiento	15
5.3. ¿Qué es lo que ha detenido el desarrollo de estas inversiones?	15
5.4 Nuevas externalidades: el peso de lo social	15
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	17

## **RESUMEN**

El Proyecto Ribera Norte se proyecta como un plan de renovación urbana, en el borde del río Bío-Bío contiguo al centro de la ciudad.

Históricamente este borde ha estado desocupado producto de las inundaciones, hasta que comenzó a ser ocupado de forma descontrolada por trabajadores de la antigua maestranza de concepción, y luego por más familias de escasos recursos. Sucesivamente surgen planes de renovación para este borde hasta que en los 90s finalmente se puede empezar a saldar la deuda que se tiene con la ciudad. Se responde a dar mejores condiciones de vida a las familias que ya habitan en esta franja, radicándolas en la misma, para no quitarles las oportunidades que implica vivir al lado del centro. En términos urbanos, se plantea recuperar el río para la ciudad, a través de una costanera y parques. Todo esto financiado a través de un programa de recuperación de terrenos para aumentar la oferta del suelo urbano, incorporando a privados para así generar recursos. Esto incluye la construcción de viviendas, oficinas e industrias, todo inserto en un plan de integración de clases sociales y una gestión del estado como actor participe.

El desarrollo del plan, sin embargo, se ve truncado al no cumplirse las expectativas de inversión privada en los proyectos inmobiliarios, generando así un déficit en el autofinanciamiento. Se estudiará las distintas aristas del Proyecto Urbano para comprender este aparente fracaso.

# I. PROYECTO RIBERA NORTE: CONTEXTUALIZACIÓN

## 1. DESCRIPCIÓN. *RENOVACIÓN URBANA, OBJETIVOS Y OPERACIONES.*

El proyecto Ribera Norte se genera como un plan de renovación urbana de la zona de Concepción aledaña al río Bío Bío, zona que históricamente no fue ocupada formalmente por la ciudad, determinando que el río no formara parte del paisaje urbano de la ciudad. Teniendo en cuenta la privilegiada localización del terreno, a pocas cuadras del centro histórico de la ciudad, y la ocupación de los terrenos por pobladores pobres a modo de tomas, se definen tres objetivos *intransables*:

1. Un objetivo **social**, dar mejores condiciones de vida a los actuales ocupantes pobres del lugar **radicándolos** en los mismos terrenos. Hay que recordar que lo habitual es que los procesos de remodelación terminan afectando a los habitantes pobres expulsándolos del lugar a la periferia de la ciudad aunque sea en mejores condiciones habitacionales.
2. Un objetivo **urbanístico**, recuperar el río para la ciudad a través de la construcción de costanera y parques.
3. Un objetivo **inmobiliario**, que consistía en la recuperación de terrenos para aumentar la oferta de suelo urbano. Esto además permitía incorporar recursos para la realización del proyecto vía licitación de terrenos.<sup>1</sup>

Estos tres aspectos se abordan mediante distintos proyectos:

En primer lugar se encuentra la solución habitacional para las alrededor de 1490 familias más necesitadas que ya habitaban el sector antes de que comenzaran los planes.

Luego, se da un especial énfasis en su conectividad con otros núcleos mediante la construcción de obras viales que vienen a reforzar y equipar el crecimiento del Gran Concepción. También contempla una serie de espacios públicos que recorren todo el proyecto, vinculando la vida urbana con el Bío Bío, a través de una serie de equipamientos como áreas deportivas, paseos, estacionamientos, etc. La intención de crear un espacio urbano de cara al río se manifiesta en un Barrio Cívico, que concentrará todas las instituciones locales y regionales, donde se incluirán también edificios culturales y de servicios.

Además se estima la venta de terrenos al sector inmobiliario de viviendas y oficinas, y al sector industrial, lo que permitirá obtener los fondos necesarios para el **autofinanciamiento** del proyecto.



Figura 1. Proceso de transformación la ribera norte del río Bío Bío.

Fuente. [www.riberanorte.cl](http://www.riberanorte.cl)

*El proyecto ha transformado el borde ribereño de las precarias instalaciones y visibles problemas de inundaciones, a un borde que busca subsana la deuda social de la ciudad, desarrollando a su vez los objetivos urbanos e inmobiliarios que presenta el proyecto.*

<sup>1</sup> MOFFAT, Sergio (SEREMI VIII MINVU, gobiernos Aylwin/Frei) Minuta Proyecto Ribera Norte, 2006

## 2. CONTEXTUALIZACIÓN

### 2.1 País, Región, Ciudad. Breve Reseña Histórica.

Concepción, capital de la octava región y la segunda ciudad más grande del país, fue fundada el año 1550 en el territorio en que hoy se emplaza la ciudad de Penco, localización que se modificaría al re-emplazarse la ciudad junto al río Bío Bío, tras el terremoto de 1751; ambos emplazamientos son una manifestación de un desarrollo de espaldas al río, que analizaremos más adelante. A pesar de tener históricamente una importancia económica, administrativa y militar, Concepción entra en una depresión que se verá extremada con el terremoto de 1939, el cual deja la ciudad y su infraestructura de conectividad prácticamente en ruinas. Ese mismo año, la creación de la CORFO va a activar un proceso de industrialización en todo el país y que, en el caso de Concepción, va a tener vital importancia debido a la puesta en marcha en 1946 de la Compañía de Acero del Pacífico, hoy Siderúrgica Huachipato, en las inmediaciones de Talcahuano. La ubicación de la industria, si bien se ve incentivada por la cercanía a fuentes de carbón y agua, no está vinculada a un recurso natural propio, sino más bien a una voluntad política de levantar la deprimida economía de la zona penquista. El desarrollo de Concepción durante el siglo XX va a caracterizarse por su vocación industrial, además de universitaria.

### 2.2 Limitación Geográfica, Borde Costero y Ribera. Intercomuna de Concepción: metrópolis polinucleada.

La relación de la ciudad de Concepción con su hinterland está condicionada por el límite geográfico de la cordillera de la costa, que va a determinar un grado de aislamiento de la provincia de Concepción respecto del valle central, cediendo importancia en la depresión intermedia frente a ciudades como Chillán y Los Ángeles, a pesar de su menor escala. De esta manera, se configura un sistema asociado al área metropolitana de Concepción a lo largo de la línea costera, relativamente independiente del valle central (ver figura 2).

La provincia de Concepción se caracteriza por la interconexión de sus distintos centros urbanos, haciendo posible hablar de una ciudad polinucleada. Esta realidad fue asumida por los instrumentos de planificación desde 1963, cuando el Plan Regulador Intercomunal de Concepción definió la "Intercomuna de Concepción", dividiéndola en tres partes de norte a sur:

- Satélite "A": comunas de Dichato y Tomé.
- Centro Metropolitano: comunas de Lirquén, Penco, Talcahuano, Concepción, San Pedro, Chiguayante y Hualqui.
- Satélite "B": comunas de Coronel y Lota.

A pesar de su denominación, el Centro Metropolitano mantiene en su configuración interna una discontinuidad espacial que refuerza la idea de polinuclearidad: San Pedro de la Paz separado del resto por

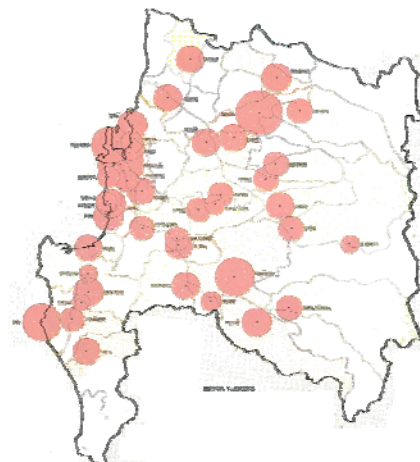


Figura 2. Densidades urbanas VIII región.

Fuente: Instituto Geográfico Militar de Chile

Se observa aquí cómo se configuran dos ejes urbanizados norte-sur prácticamente independientes, uno en el valle central y otro en torno a la costa, donde se encuentra Concepción.

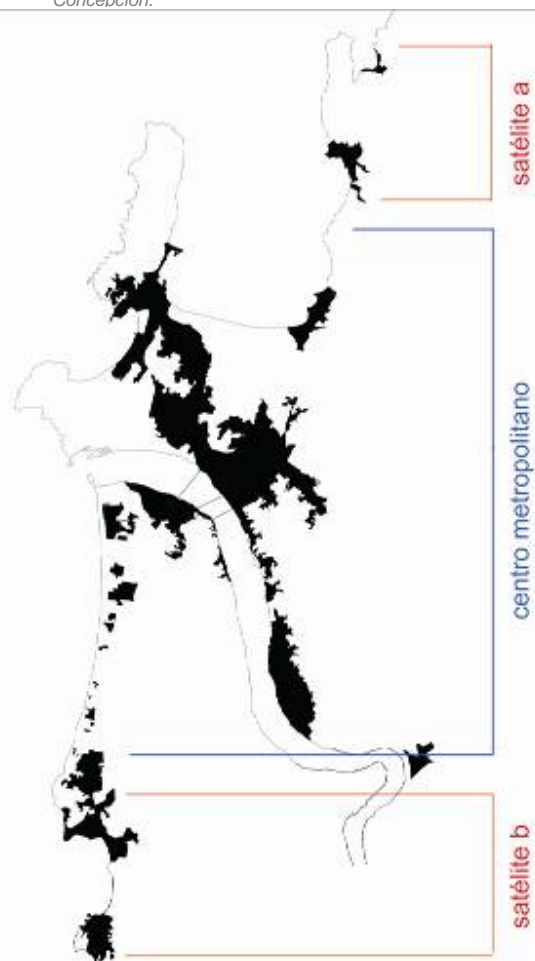


Figura 3. Territorios urbanizados en torno a Concepción. Fuente: Elaboración propia.

Nótese la condición polinucleada de la ciudad, y la distinción de tres áreas principales, áreas que sin embargo presentan discontinuidad espacial.

el río; Talcahuano y Concepción, por franjas desocupadas; Hualqui, conectado por la ribera a una distancia de 24 Km. del centro. Este carácter polinucleado puede verse claramente en la representación de las zonas construidas y el territorio aún no urbanizado (ver figura 3). Respecto a la relación entre estos “núcleos”, existe en la actualidad una clara voluntad expresada en los instrumentos de planificación de reforzar la integración entre las diferentes partes a través de vías concesionadas y el desarrollo de transporte ferroviario (i.e: BíoVías). En el Plan Regulador Metropolitano se observa una clara voluntad de ocupar la ribera norte del río Bío Bío hacia el interior, donde ya existen núcleos consolidados como Hualqui y, sobre todo, Chiguayante (ver figura 4). En este contexto, la zona involucrada en el proyecto “Ribera Norte”, por ser la parte de esta franja más próxima al centro tradicional de Concepción, se presenta como el **detonante natural** de esta proyección hacia el interior.

### 2.3 Aproximaciones a la Ribera Norte del río Bío Bío.

Para adaptarse al río Bío Bío, que posee una de las cuencas más extensas del país y régimen mixto con crecidas en invierno, la ciudad de Concepción altera su paisaje a través de los años. Su historia urbanística está llena de sobresaltos, debido a la proximidad con el río y múltiples catástrofes naturales. Por esto, siempre estuvo presente la inquietud de ordenar la ciudad y su relación con la ribera, para aprovechar la potencialidad del curso fluvial.

En 1856 nació el primer plano que buscaba acercar a la ciudad con su patrimonio histórico hidrográfico, proyectado por el Ingeniero Pascual Binimelis. Los planes no prosperaron y la llegada del ferrocarril, en 1894, siguió trasformando la fisonomía del área; trazada por el borde ribereño para fomentar el desarrollo de los asentamientos ubicados hacia el interior, la línea férrea hizo más difícil el vínculo entre la ciudad y su río, convirtiéndose en un rígido límite para la expansión de la ciudad formal. Ya para 1939, luego de un proceso iniciado por los trabajadores de la Maestranza, e incrementado luego del terremoto, la ocupación descontrolada e irregular de la franja ribereña mediante campamentos, echó por tierra la idea de conectar Concepción con el Bío Bío. En otro intento, con el Plan Regulador de Concepción del año 1960, Emilio Duhart puso sus ojos frente a esta situación, planteando una recuperación de la ribera norte que no prosperó debido al alto costo que el saneamiento y reutilización implicaba en aquella época.<sup>2</sup> (ver figura 5)

Sin embargo el interés en el área continuó y, tras numerosos planes para hacer que la ciudad dejara de darle la espalda al río, el inicio de los estudios de factibilidad técnica y económica en los años '90, bajo un nuevo sistema económico, permitieron que esta idea llegara a realizarse.



Figura 4. Plano de Vialidad y Transporte.  
Fuente: Plan Regulador Metropolitano 2003.

*Si se observa el área de expansión urbana (amarillo) se ve claramente una voluntad a crecer en torno al borde costero y ribereño, siguiendo la tendencia de histórica de los núcleos consolidados*

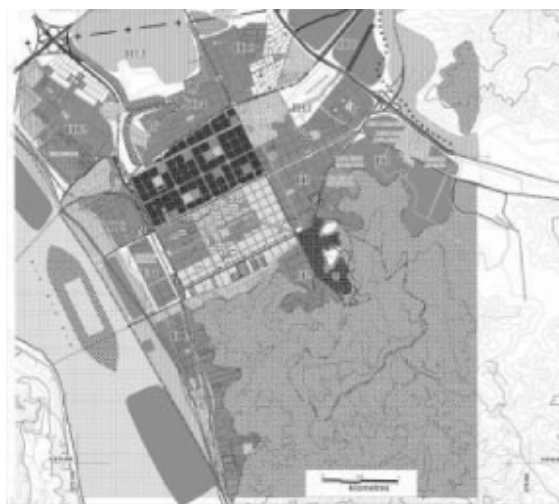


Figura 5. Plan Regulador Concepción 1960, Emilio Duhart.  
Fuente: Goycolea / Lagos

*Nótese la voluntad, ya en el año 1960, de incorporar el río a la ciudad incorporando programas a donde se emplazaría el actual proyecto Ribera Norte: intenciones que por razones de costo no son viables en*

<sup>2</sup> GAETE Feres, Héctor. Mercado del suelo en Chile, el caso de Concepción. Ediciones Universidad de Concepción. Concepción, 2003.

Al sur poniente de la comuna de Concepción se encuentra la zona donde se instaló el proyecto Ribera Norte. Por mucho tiempo, a solo seis cuadras del centro de la ciudad más importante y promisorio del sur del país, alrededor de 1500 familias vivieron en condiciones de extrema pobreza. Viviendas precarias, deficiencias urbanísticas y de saneamiento, no sólo hacían par al hacinamiento, sino también a frecuentes inundaciones e incendios. Ante esta situación, un objetivo prioritario dentro del programa Ribera Norte, fue saldar esta deuda histórica que tenía la ciudad.

### 3. ANÁLISIS DEL CASO

#### 3.1 Obsolescencia Económica

Ribera Norte es claramente un ejemplo de obsolescencia económica, entendida como el fenómeno que “se produce cuando no resulta rentable continuar utilizando el capital agregado a un terreno con la intensidad o densidad urbana existente hasta ese momento, debido a su ubicación”<sup>3</sup>, por tratarse el área del proyecto de una zona inmediatamente contigua a la centralidad más importante de la ciudad, con las consecuentes externalidades positivas que hacen atractivo el sector para la inversión privada, además de las ya mencionadas proyecciones estratégicas planteadas por la planificación como detonante del desarrollo por la ribera norte del río Bío Bío hacia Chiguayante y el interior. El uso dado hasta el momento, como terrenos de campamentos marginales, caracterizado por las mencionadas condiciones precarias, deficiencias urbanísticas y de saneamiento, significó una obsolescencia, hace tiempo evidente, pero que no había podido ser subsanada por los costes de la operación.

Queda demostrado con claridad, dado que las dinámicas acaecidas habían producido valores de suelo mayores en el centro y menores en la medida que se alejan de él, que la ubicación de una zona con estas características negativas contradecía la lógica que se venía dando, como se evidencia en el plano de precios de suelo (figura 6) donde, contrario a la tendencia, se mantiene el sector al sur poniente del centro con precios de suelo más bajos, lo que se explica por las dificultades ya mencionadas que las características de la ribera presentaban para su urbanización.

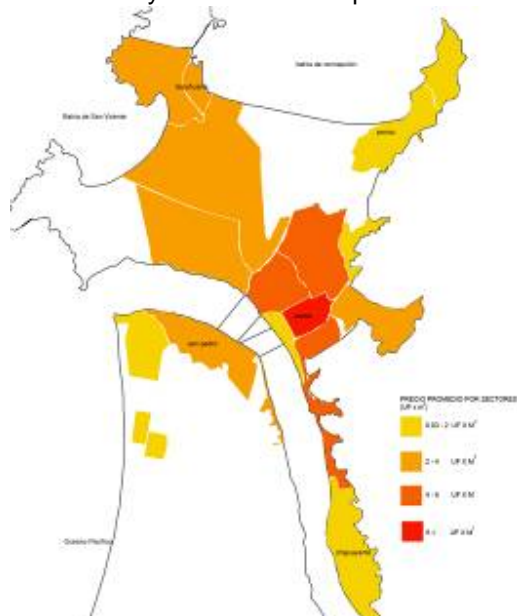


Figura 6. Plano precio suelo Concepción.

Fuente: Elaboración propia.

Al sur-poniente del centro observamos precios bajos fuera de la tendencia, realidad que busca revertir el proyecto.



Figura 7. Emplazamiento del proyecto en la ciudad.

Fuente: XXX

La ubicación de los terrenos, a pocas cuadras del centro tradicional, es la gran razón de la obsolescencia económica dominante y que induce, en buena medida, el proyecto.

<sup>3</sup> GREEN, Margarita y SOLER, Fernando. "Santiago: De un proceso acelerado de crecimiento...", Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad? Ed. Carlos De Mattos, Eds. Sur/Eure Libros. Santiago, 2004.



### 3.2 Hacia una solución habitacional como producto

#### 3.2.1 La situación habitual

En este contexto de obsolescencia económica, las alrededor de 1.500 familias de escasos recursos que habitaban el lugar hacían más compleja la situación. Tal como comúnmente lo evidencian diagnósticos sobre el actuar histórico del Estado en estas materias, *“en respuesta al crecimiento explosivo de la población, durante largos años la política de vivienda debió dedicarse a la producción masiva de nuevas soluciones habitacionales, que se constituyeron en respuestas mínimas a necesidades urgentes”*.<sup>4</sup> La mencionada política de Estado refuerza el desequilibrio socioeconómico en el territorio. El imperativo de bajar costos por parte de las empresas privadas que tienen a su cargo la construcción de los proyectos, induce a que los sectores de menores ingresos solamente puedan acceder a viviendas ubicadas en terrenos de menor valor en la periferia.<sup>5</sup> Los años de aplicación de este modelo en apariencia exitoso, ha significado ir acumulando paños de viviendas sociales que hoy siguen creciendo alejados de las oportunidades que sus habitantes necesitan, pero que se ubican en dirección a las áreas con precios de suelo mucho mayores.

#### 3.2.2 Radicación en vez de erradicación; inversión en vez de pérdida

Lo anterior constituye una solución que significa la *erradicación* de los *“beneficiarios”*, en este caso, la inclusión, como prioridad, del objetivo social de dar mejores condiciones de vida a los actuales ocupantes pobres del lugar, significaba, por el contrario, su *radicación* en los mismos terrenos. La complejidad y novedad del caso Ribera Norte es la *complementación* de este criterio con el *inmobiliario*, tendiente a aumentar la oferta de suelo urbano, además de incorporar recursos para la realización del proyecto vía licitación de terrenos.

En este caso, el éxito en la ejecución del proyecto sobre propiedades fiscales, pero de distintos organismos (SERVIU, Bienes Nacionales, FFCC, OOPP, Municipalidad), contradice la tendencia de que *“reparticiones del Estado, desde ópticas sectoriales de la más variada índole, elaboran estrategias para el desarrollo de su sector”*<sup>6</sup> y significó la coordinación bajo una óptica novedosa en el tratamiento de las intervenciones urbanas.

*“El Programa Ribera Norte se gestiona de tal forma que, a través de la venta de terrenos al sector privado y la participación de estos en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, se recupera gran parte de los recursos aportados por el fisco. De esta forma se genera credibilidad desde el punto de vista financiero y, por otro lado, permite hacer suficientes inversiones en espacios públicos y en bien común”*<sup>7</sup>. Tomando en cuenta que a lo anterior se suma la incorporación en el proyecto de



Figuras 8 y 9. Ribera Norte antes y después de las primeras intervención. Fuente: [www.riberanorte.cl](http://www.riberanorte.cl)

Los pobladores de la ribera norte, tras vivir por años en precarias condiciones (fig. 8), son *radicados* en el lugar en vivienda social constituida por departamentos y casa de dos pisos, sin perder así la localización privilegiada en la que se encontraban antes de la implantación del proyecto.

<sup>4</sup> GREEN, Margarita y SOLER, Fernando. Opus sit.

<sup>5</sup> ORELLANA, Arturo. “Las dos caras del éxito de la política de vivienda en Chile: ¿Una cuestión de gobernabilidad metropolitana?” . *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(047).

<sup>6</sup> GREEN, Margarita y SOLER, Fernando. Opus sit.

<sup>7</sup> *Proyecto Ribera Norte*. [ref. 12 de Octubre 2006]. Disponible en Web: <<http://www.riberanorte.cl>>, consultado Octubre 2006



viviendas sociales para quienes vivían en los terrenos, con las consiguientes ventajas ya comentadas, el proyecto constituye un caso ejemplar para las políticas de intervención urbana del Estado. Entendemos que los modelos tradicionales, como es el caso de las políticas de vivienda criticadas arriba, constituyen una *adaptación* al sistema económico para solucionar problemas urgentes. El caso de estudio constituye una nueva manera de abordar una problemática urbana, posibilitada por condiciones excepcionales de terrenos fiscales inactivos frente a dinámicas de externalidades que fueron incrementando su obsolescencia económica, donde una nueva voluntad política privilegió la buena gestión de profesionales calificados, acercando el papel del Estado a privilegiar la obtención de un *producto urbano* social y económicamente rentable.

### **3.2.3 Valorización de la Vivienda Social**

Queremos volver a mencionar lo ejemplar de la incorporación de vivienda social a este proyecto de renovación urbana, que abre posibilidades a los antiguos ocupantes pobres de los terrenos. Para estos últimos, el operar de las tradicionales políticas de vivienda social hubiese significado la erradicación en búsqueda de suelos más baratos, enviándolos lejos del centro, donde se habían instalado buscando oportunidades. Los problemas acusados en los conjuntos de vivienda social construidos en las últimas dos décadas por el Estado, nos hacen volver sobre la importancia fundamental del emplazamiento del producto edificado. Asumir esta verdad es entender el problema de la vivienda, como postula Elemental: *“dejar de pensar el problema de la vivienda como un gasto y empezar a verlo como inversión social. De lo que se trata es de garantizar que el subsidio de vivienda que reciben las familias, se valorice con cada día que pasa. Todos nosotros, cuando compramos una vivienda esperamos que se valorice en el tiempo; de hecho los bienes raíces son casi sinónimo de una inversión segura. Sin embargo en este momento, la vivienda social, en un porcentaje inaceptablemente alto, se parece más a comprar un auto que una casa; cada día que pasa, las viviendas valen menos. Esto es muy importante de corregir porque a escala de país, nos gastaremos 10 billones de dólares en los próximos 20 años, (sólo si proyectamos el presupuesto actual del Ministerio de Vivienda). Pero también a escala de una familia pobre, es clave entender que el subsidio de vivienda será por lejos, la ayuda más importante que recibirán, por una única vez en la vida, por parte del estado; y es justamente ese subsidio el que debiera transformarse en un capital y la vivienda en un medio, que les permita a las familias superar la pobreza y no sólo protegerse de la intemperie”*<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> ARAVENA, Alejandro, MONTERO, Alfonso, CORTESE, Tomás *et al.* “Quinta Monroy”. ARQ no.57, Santiago, jul. 2004, p.30-33.

## II. ANÁLISIS DE UN PROYECTO URBANO

Como ya se planteó en la contextualización, la renovación urbana estudiada se inserta en un plan metropolitano mayor que abarca el total de la ribera del río, subdividida en seis áreas-programas (ver imagen 10). El Proyecto Urbano que se estudiará a continuación en cada una de sus partes es el de la zona 3, que abarca el área adyacente al centro de la ciudad y que corresponde además al más desarrollado a la fecha.

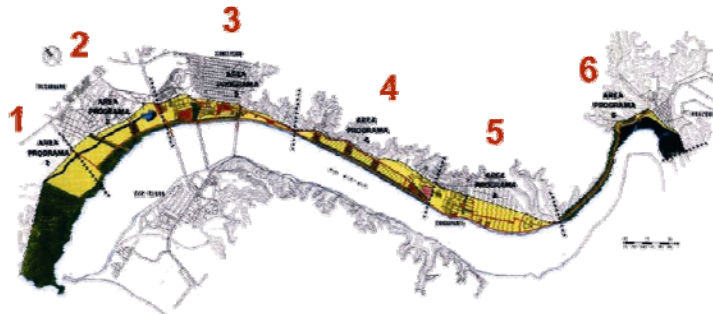


Figura 10: Áreas-programas Plan Ribera Norte

Fuente: Moris, Roberto

*El proyecto incorpora una gran extensión de la ribera del río.*

### 1. GESTIÓN

Ribera Norte tiene sus inicios en 1990, cuando la Secretaría de Planificación y Coordinación, Serplac, junto a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, aprueban por primera vez el financiamiento para el estudio de este. Dicho estudio fue entregado a finales del gobierno de Patricio Aylwin (1990-1994), y dejó en claro que la recuperación del río para la ciudad de Concepción era un proyecto factible. Así, en enero de 1995 el Presidente Eduardo Frei (1994-2000), dio su aprobación para el inicio del programa de recuperación urbana Ribera Norte, quedando a cargo como coordinador general del megaproyecto el arquitecto Juan Pablo Gramsch. El ambiente técnico-apolítico en el que fue gestado, producto de la implantación de la política neoliberal en Chile, donde la disciplina de la economía es la que rige a la hora de tomar decisiones, implicó que la única información válida pasara a ser aquella que provenía de rigurosos estudios técnicos, por sobre cualquier debate político. En este sentido, se reconocen dos ejes de gestión: uno de financiamiento y otro administrativo.

#### 1.1. Gestión de Financiamiento.

Uno de los principios en su génesis es el autofinanciamiento, llevado a cabo a través de la inversión estatal y de privados mediante mecanismos normativos que se estudiarán más adelante. Básicamente opera con una inversión base del estado estipulada para los primeros cuatro años, donde se llevarían a cabo la vivienda de radicación y las obras de infraestructura necesarias para estimular a los privados y de esta manera recuperar la inversión estatal. Como veremos al evaluar la gestión, este modelo no se desarrolla de manera íntegra al no alcanzarse los niveles esperados de inversión privada, postergando incluso obras estatales.

#### 1.2. Gestión Administrativa.

Administrativamente el Proyecto Ribera Norte se constituye como ente coordinador dependiente del MINVU, y que conformaría un equipo con la Municipalidad, los pobladores afectados y los inversionistas privados interesados. Operativamente se divide en dos unidades, una Social y una Técnica, que estudiaremos al analizar el aspecto de participación.

La capacidad de ejercer del coordinador general está dada por el estrecho contacto con el MINVU, entidad gubernamental capaz de lidiar ante cualquier conflicto con las autoridades locales. De este modo, tiene la capacidad de sortear instancias regionales de decisión e imponer su propia agenda. Un ex coordinador del Proyecto Ribera Norte reflexionó sobre el grado de autonomía que ésta organización alcanzó: *“Siempre hemos trabajado así; el Proyecto Ribera Norte, sin poseer un estatuto legal definido, opera como si lo tuviera. Si esperamos que fuésemos una organización completamente legal nos sentaríamos a esperar por años....una de las cosas más increíbles del proyecto es que fuimos capaces de bypassar las autoridades regionales....desgraciadamente, es*

la única manera de hacer las cosas bien"<sup>9</sup>. Este discurso recalca que las maneras informales de ejercer el proyecto se plantean desde un principio necesarias para poder ser llevado a cabo. Finalmente, la legitimidad social alcanzada por esta iniciativa permitió redefinir la forma de ejercer poder, debilitando a las burocracias tradicionales e imponiendo una modalidad de "hacer ciudad" basada en el dialogo informal con los actores que defendían intereses particulares.

## 2. PARTICIPACIÓN

### 2.1. Expectativas

Nacido en el seno de los años `90 el marco del proyecto debe lidiar entre el tecnicismo imperante instaurado a mediados de los años `70 por la política neoliberal antes mencionada -donde las decisiones pasan a ser respuestas técnicas a una búsqueda de intereses estatales y empresariales- y una nueva voluntad política en el seno de la transición a la democracia, que con timidez intenta retomar la balanza hacia intereses político-sociales y responder a la sociedad civil. Esto queda demostrado en el debate generado a inicios del proyecto, sobre el qué hacer con los pobladores del sector: por un lado la conocida formula de la erradicación abalada por los primeros inversionistas; y la idea de incorporar a los pobladores en este proceso que contemplaba la radicación, lo que pasó a ser ejemplo del cambio político de la nueva década y la cara exitosa del proyecto.

Esta nueva forma de proceder, llevó a identificar claramente a cada uno de los actores involucrados en el proyecto, sus características, y la forma de responder a sus demandas.

### 2.2. Nadie gana todo, nadie pierde todo: el rol de la participación

Este proceso de coordinar intereses mixtos se vio llevado a cabo por las dos unidades del proyecto, la Unidad Técnica, y la Unidad Social. La primera con la misión de establecer contactos con el mundo empresarial, promover inversiones, llegar a acuerdos respecto al uso del suelo y avanzar en la modificación del Plan Regulador Comunal, y la segunda establecer canales de comunicaciones con las principales juntas de vecinos y organizaciones de base, en coordinación con la Municipalidad. El proceso de dialogo en las distintas unidades se hace intenso, tratando de hacer presente los intereses de los actores que representaban, pero cediendo en pos del éxito del proyecto.

A pesar de las voluntades políticas de llevar a cabo el proyecto con éxito, el modelo de gestión se sabe dependiente de los fuertes poderes con que cada uno de los actores pueden ejercer presión: por un lado los inversionistas, que además del recelo hacia la "politización" del proyecto, desean una oferta atrayente para así asegurar su apoyo en la materialización, encontrándose en una posición de ventaja en la toma de decisiones; y por el otro los ocupantes ilegales organizados con las capacidad de ejercer presión mediante marchas, manifestaciones y nuevas ocupaciones que eran utilizadas como instrumentos de poder territorial, para de esta forma llegar con una posición fortalecida a la mesa de discusiones.

Frente a esta dinámica de poderes e interés dispares, el proyecto utiliza el término de participación como una forma de dar legitimidad al proyecto y conseguir apoyo, más que una forma democrática de construir ciudad: *"las discusiones en el seno del Comité Social eran cuidadosamente planeadas y un conjunto de técnicas de control y manipulación social eran empleadas. Las reglas de alcance prescribían quien estaba dentro y fuera de la mesa de negociaciones y eran fijadas de antemano por técnicos y consultores que estaban trabajando para la Unidad Social. Una técnica particularmente efectiva empleada por la Unidad Social, era canalizar las demandas de los pobladores a través de una instancia única, evitando que las discusiones repercutieran en la Unidad Técnica. Esta maniobra sistemática logró establecer una regla de información, la cual permitió concentrar información táctica relevante para los jefes de la Unidad Social y Unidad Técnica, regulando efectivamente el flujo, almacenaje y uso de la información"*<sup>1</sup>.

La regla de distribución del proyecto impuso la máxima *"nadie gana todo, nadie pierde todo"*. Finalmente los pobladores lograron la no erradicación a la periferia y negociar soluciones habitacionales y los inversionistas, interesados en una rápida "limpieza social", sólo alcanzaron su objetivo en forma parcial.

---

<sup>9</sup> ZUNINO, HUGO. Construyendo ciudad desde lo local en lo global: el caso del proyecto Ribera Norte, Concepción, Chile.

### 3. DISEÑO URBANO

#### 3.1 Diseño como articulador urbano

El diseño urbano se constituye como la herramienta para conciliar los objetivos social, urbanístico e inmobiliario planteados en un principio para Ribera Norte, mediante la articulación de nuevos espacios públicos y vialidad de escala metropolitana, tratamiento de la infraestructura de transporte e industrial preexistente, radicación de las familias que habitaban el lugar en condiciones precarias, la inversión inmobiliaria, nuevo equipamiento y generación de piezas emblemáticas de arquitectura (que tradicionalmente caracterizan el carácter urbano de la ciudad de Concepción).

El proyecto analizado se compone de siete “piezas” (figura 11): Ensanche (centro cívico), Central (centro de negocios-mix), Población Aurora de Chile (residencial-mix), Borde Costero (turístico-residencial), Parque Urbano, Radicación (residencial) y Lateral (equipamiento).

El “ensanche”, como continuación natural del centro, y sobre todo a través de la creación del nuevo Barrio Cívico y el Parque Central, constituye un nuevo gran espacio urbano que remata hacia el borde del río retomando una antigua idea: la consolidación de un eje de espacios públicos que se inicia en la Universidad de Concepción, atraviesa el centro y rematará ahora en un gran parque enmarcado por edificios cívicos emblemáticos (figura 12).

#### 3.2 Vialidad y Espacio Público, un problema de escalas

El principal desafío para el diseño urbano lo constituía la articulación de distintas escalas, que van desde la generación de espacios públicos de uso peatonal como el parque proyectado en el borde del río, hasta la escala metropolitana a la que corresponde la nueva infraestructura vial que conecta el centro con el Gran Concepción y el resto del territorio regional y nacional a través de autopistas expresas.

Tanto la construcción de las nuevas autopistas que conectan hacia Chiguayante y al otro lado del río, como la modificación del trazado ferroviario, que se suma a la implementación del nuevo sistema de trenes urbanos y un plan general de modernización del transporte, generan una nueva condición para el sector; las nuevas posibilidades de conectividad se ven ejemplificadas en el Centro Intermodal construido en el ensanche, e introducen nuevas externalidades que otorgan grandes proyecciones al área circundante, dentro de la magnitud metropolitana del Gran Concepción.



Figura 11: Las 7 piezas que componen el proyecto.  
Fuente: Moris, Roberto.



Figura 12: Eje de espacios públicos en centro de Concepción  
Fuente: Moris, Roberto.



Figura 13 a: Imagen objetivo proyecto de Garay y Moscato.  
Fuente: infografía Proyecto Ribera Norte  
Se puede apreciar la intención de superar el obstáculo de la línea férrea mediante pasarelas que den continuidad al espacio público proyectado.



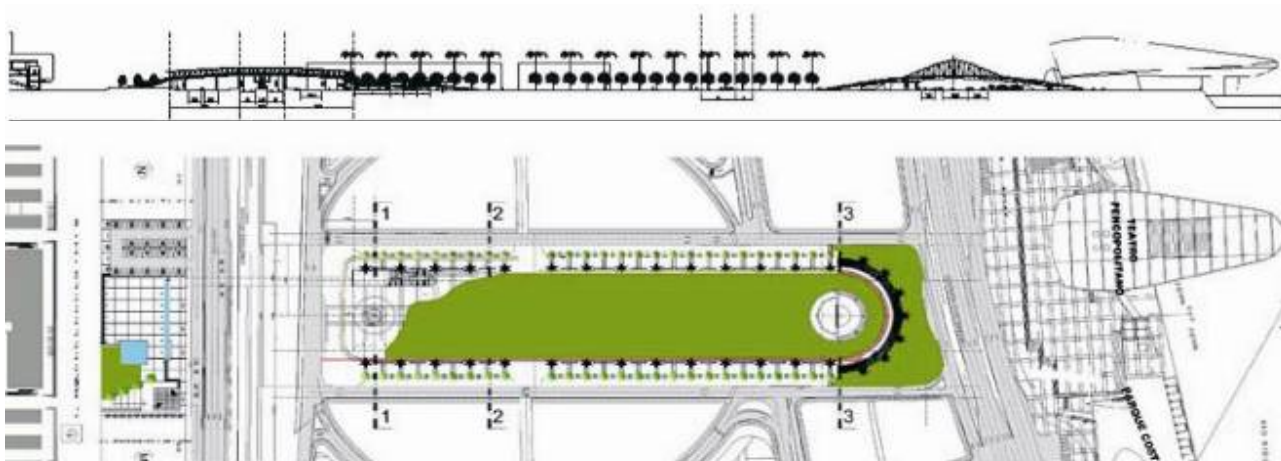


Figura 13 b: Corte y planta proyecto de Garay y Moscato. Se aprecia claramente una voluntad de representar una continuidad del suelo público, que no es tal.

Sin embargo, es la misma infraestructura vial la que ha sido un problema para la consecución de los objetivos urbanísticos de incorporar mediante espacios públicos el borde del río. El principal obstáculo lo constituye la línea férrea como barrera entre el centro y el área que se pretende potenciar; en la representación de los distintos proyectos desde 1994, la imagen objetivo incorpora distintas maneras de salvar este obstáculo (*figura 13 a y b*), mediante la creación de pasarelas peatonales que intentan continuar el eje del parque o la propuesta de hundir el tren, postergada y puesta en duda por su alto costo de ejecución. El mismo problema se deriva del carácter de *autopista expresa* de la vía que recorre la ribera, que genera una barrera de aislamiento entre el parque peatonal al borde del río y el resto de la ciudad, transformando el espacio público propuesto en un espacio residual tras la autopista (*figura 14*).



Figura 14: espacio público residuo de la infraestructura de conectividad metropolitana. Fuente: [www.riberanorte.cl](http://www.riberanorte.cl)

### 3.3 Arquitectura: Imagen de Ciudad

El proyecto de arquitectura constituye un instrumento que el plan utiliza para generar piezas urbanas identificables con una imagen para Concepción, ciudad que históricamente se caracteriza por sus edificios emblemáticos. Lo anterior se hace evidente a través de distintas estrategias que persiguen un objetivo común de reforzar en este nuevo proyecto la identidad urbana penquista. Así lo ejemplifican dos casos:

- Los proyectos para el *Barrio Cívico* (*figura 15*) pretenden reforzar la imagen fuertemente enraizada desde la intervención de Emilio Duhart y los edificios construidos luego de los terremotos de 1939 y 1960, mediante la re-interpretación del lenguaje moderno preexistente, sumado a la recuperación y puesta en valor de la antigua Estación de Trenes como Centro Cultural.
- En el caso del *Teatro Pencopolitano* (*figura 16*), una iniciativa que ha sido permanentemente incluida en



Figura 15: Proyecto Centro Cívico, Radic.

Fuente: [www.riberanorte.cl](http://www.riberanorte.cl)

Uso del lenguaje moderno habitual en la arquitectura penquista.

las reelaboraciones de la “imagen objetivo” del plan, se recurre a un arquitecto como Borja Huidobro, reconocido por una arquitectura de firma que ha operado construyendo edificios que crean imágenes corporativas emblemáticas. Este recurso busca generar ahora un símbolo de la modernidad y cultura urbana para la ciudad de Concepción; por lo mismo, ha recibido críticas por un excesivo voluntarismo, escasa participación ciudadana en el proyecto y, sobre todo, que no correspondería con la realidad y necesidades de la ciudad.

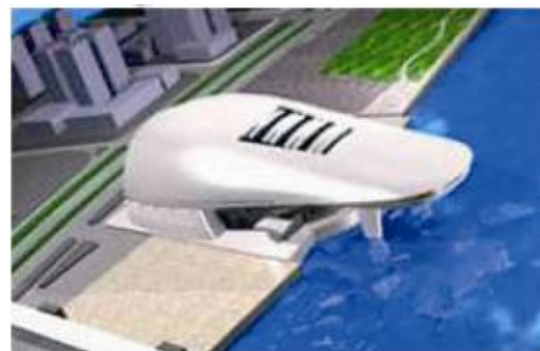


Figura 16. Teatro Pencilpolitano, arquitecto Borja Huidobro  
Fuente: [www.pencilpolitano.cl](http://www.pencilpolitano.cl)  
*Arquitectura generando edificios-logotipo, imágenes urbanas.*

#### 4. NORMATIVA: Herramienta de adaptación

El análisis de la normativa evidencia el entendimiento de Ribera Norte, más que como un proyecto único, como un proceso que se desarrolla en etapas a lo largo del tiempo. De los cambios que afectaron a los recursos, actores y resultados surge la modificación y adecuación de las normativas, entendiéndolas como un instrumento que se adapta, ya sea para permitir la operatividad del proyecto o incentivar la actividad privada.

Ya en un primer momento, las dificultades que trae consigo la expropiación de grandes superficies de terrenos pertenecientes a distintas entidades estatales, llevaron a crear un sistema de normativas expresadas en el Plan Seccional para Ribera Norte. Mediante éste instrumento se planificaría, guiaría y reglamentaría el futuro desarrollo del proyecto en estos terrenos, estableciendo un uso de suelo mixto, entre residencial y comercial, junto con la presencia de equipamiento público administrativo (Figura 17).



Figura 17. Normativa General para Proyecto Ribera Norte.  
Fuente: Moris, Roberto.

Tal como se ha mencionado, de los tres objetivos iniciales -social, urbanístico e inmobiliario- el proyecto tuvo solamente el éxito esperado en las áreas que dependían de la acción pública directa, mientras que la necesaria participación activa de privados no se desarrolló como se esperaba. Al margen de los factores de diseño o gestión, este fracaso relativo se debió también a un problema de normativas; los terrenos se habían tazado a precios muy elevados; las condiciones de pago eran muy rígidas y exigían una gran cantidad de trámites que dificultaban la venta de terrenos a privados, haciéndolos poco atractivos para la inversión inmobiliaria necesaria para potenciar el proyecto; en cuanto a las alturas y a los índices de constructibilidad, parecieron también ser demasiado restrictivas.

Tal como lo afirma Roberto Moris<sup>10</sup>, frente a esta situación es necesaria la elaboración de una nueva normativa que haga del lugar donde se emplaza el proyecto un terreno atractivo para la inversión inmobiliaria, agilizando la adquisición -y a precios razonables-; de esta manera se hace necesario retasar los lotes a un precio menor, redefinir sus tamaños para “*adecuarse al mercado de Concepción*” y facilitar los medios para adquirirlos con menos trámites, además del aprovechamiento de nuevas oportunidades como acogerse a la Ley de Financiamiento Urbano Compartido (Ley N° 19.865)<sup>11</sup>. Esto último representa una manera de darle mayor libertad al

<sup>10</sup> MORIS, Roberto. Presentación para OPR de la línea Ciudad, Territorio y Medio Ambiente de la Escuela de Arquitectura PUC.

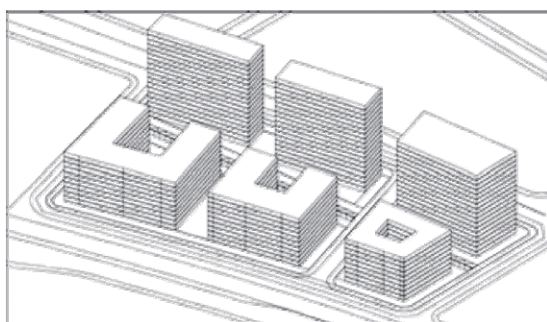
<sup>11</sup> En el año 2003, durante el gobierno del presidente Lagos, se dictó esta ley que busca una mayor transparencia, modernización y dinamismo en los procesos urbanos de las ciudades chilenas. Para esto, se permite a privados participar en proyectos públicos como carreteras, puertos o aeropuertos, en busca de una modernización de la infraestructura existente para lograr un crecimiento de las ciudades.



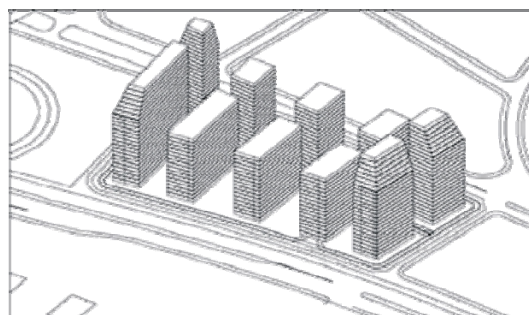
ingreso de capitales privados, facilitándoles los medios para que desarrollen sus proyectos; recurrir a esta ley, a pesar que no fue pensada originalmente para este tipo de proyectos, evidencia la voluntad de adaptarse para incentivar el necesario aporte de la inversión no estatal, en el marco de un “*decisión estratégica de potenciar la asociación público-privada*”<sup>12</sup>.

En concreto, el año 2006 se reformuló el Plan Seccional para Ribera Norte, donde se liberan las alturas, los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo; si antes en algunos sectores se permitía construir edificios de 8 a 17 pisos, ahora se puede de 16 a 25, siendo más tractivo para los intereses de las inmobiliarias (Figura 18). A esto se suma la creación de zonas especiales para la construcción en altura, alternando usos comerciales y residenciales, y no permitiendo la localización de fábricas o servicios que afecten las *condiciones ambientales* del sector.

A lo largo del desarrollo del proyecto, se ha consolidado el rol de la normativa como la herramienta que permite *adaptarse* para convertir a Ribera Norte en un producto atractivo para la inversión privada, reduciendo los precios, liberalizando su accionar, para atraer los recursos que permitan desarrollar el proyecto y lograr sus objetivos iniciales.



Normativa antigua.



Normativa vigente

Figura 18. Cambio de las alturas según Plan Seccional Ribera Norte.

Fuente: Moris, Roberto.

## 5. EVALUACIÓN

Si nos remontamos a los objetivos del proyecto en sus tres ejes principales, social, urbano e inmobiliario, se observa que el primero de estos, al estar netamente en manos del estado, ha logrado avanzar en todas sus etapas de manera exitosa. Ahora bien, si nos centramos en los otros dos aspectos, abrir el mercado inmobiliario y recuperar el río para la ciudad, veremos que ha habido un aplazamiento de los objetivos, al depender estos de la acción de actores externos, específicamente de agentes privados que inviertan en el proyecto.

### 5.1 Objetivos Iniciales

La gestión basada en una inversión compartida entre el mundo público y el privado, planteada como eje para el autofinanciamiento del proyecto, se ha visto frustrada por el bajo interés por parte de inversionistas en adquirir los terrenos abiertos al mercado por el proyecto; Si bien la franja comprendida entre las Av. Padre Hurtado y Prat se ha consolidado poco a poco (*ver imagen*), si se compara la magnitud de los proyectos llevados a cabo por inversión pública (Av. Costanera y Puente Llacolen, Avenida Prat y Padre Hurtado, Barrio Cívico, Parque Costanera, Inicio del Parque

Los contratos los pueden hacer el SERVIU, el MOP, o las municipalidades, vía licitaciones, liberando recursos del estado. Los privados asumen los costos de estos proyectos de desarrollo urbano, y luego se les permite lucrar con ellos.

En el caso de Ribera Norte, el MOP licita a privados la construcción de parques, en donde luego pueden cobrar por el uso de estacionamientos o de servicios; lo mismo sucede con la infraestructura de carreteras urbanas existentes en el proyecto.

Son las inmobiliarias las que compran los terrenos y construyen para luego vender, siendo el lugar un sitio atractivo para ellas. Así se lograría que el proyecto general de Rivera Norte se pueda desarrollar tal como se había pensado desde un comienzo, como un nuevo pedazo de ciudad activa y dinámica, con la externalidad positiva de encontrarse a pasos del centro.

<sup>12</sup> Gobierno de Chile, MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. “Sistema de concesiones en Chile 1990 – 2003”. Junio 2003

Central, Viviendas de Radicación) versus los gestados por inversión privada (Supermercado Lider, el proyecto inmobiliario Portal Bicentenario, y un intento fallido de Casino), se observa un claro desequilibrio en el financiamiento compartido planteado como modo de gestión. Las cifras así lo demuestran, de los \$85.000.000.000 invertidos por el estado, sólo \$8.000.000.000 han sido reinvertidos en el área por privados.

## 5.2. Desarrollo frustrado del autofinanciamiento.

Las evaluaciones previas estimaban que la venta de terrenos a privados permitiría financiar las inversiones públicas en un corto plazo, incluido el parque Central y el traspaso de la línea férrea, ambos inconclusos. Esta falta de interés privado se ha traducido en que el proyecto entero se retrase, superando ampliamente los cuatro años planteados como período de inversión pública, generando no sólo una baja actividad inmobiliaria sino que la imposibilidad, como ya se mencionó, de recuperar el río para la ciudad por la existencia de la barrera física del tren.

Si bien el proyecto de radicación se ha consolidado de la manera deseada, no podemos considerar el proyecto como exitoso si esta segunda parte no logra consolidarse, ya que es precisamente la suma de ambas etapas la que logra generar la integración social y la valorización de las áreas aledañas al río que tanto se valoró en la primera parte de este trabajo. Acerca de la venta de terrenos, en la página web del proyecto se declara que *“las ventas de terrenos **no son el objetivo principal del Proyecto**, sino el desarrollo que lleva consigo”*. Parece contradictorio tal declaración al releer en el mismo medio el planteamiento de la inversión privada como eje articulador de la gestión: *“El programa Ribera Norte se gestiona a través de la venta de terrenos al sector privado y la participación de éstos en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.”*

## 5.3. ¿Qué es lo que ha detenido el desarrollo de estas inversiones?

La barrera del ferrocarril es posiblemente el obstáculo que hoy más dificulta la inversión de privados, por lo que se ha convertido en un aspecto relevante en distintos medios; ya en el gobierno de Ricardo Lagos éste apoyaba públicamente la realización de las obras de infraestructura del proyecto, siendo incluso el soterramiento de la vía férrea una de las promesas de campaña que la Presidenta Michelle Bachelet hizo a la comunidad penquista el año 2005. Sin embargo, para su concreción hace falta el financiamiento originado por la inversión privada ¿Qué es lo que ha detenido el desarrollo de estas inversiones? Se observan básicamente dos orígenes en este desinterés; en primer lugar existe una serie de factores a nivel burocrático y práctico que han entorpecido el proceso: la tasación muy elevada de los terrenos, condiciones de pago rígidas y exigentes, operaciones que requieren mucho trámite, y una preferencia por el trato directo que conlleva a críticas por falta de transparencia y complicaciones de último minuto.<sup>13</sup> Como ya hemos planteado, este modelo de gestión se ha tratado de modificar mediante cambios de normativa que hagan más amable el procedimiento para los inversionistas. El segundo punto tiene que ver con la percepción generalizada que existe del proyecto; si bien la radicación de los pobladores en el sector fue parte vital de la génesis del programa, esto ha tenido como consecuencia la percepción del mismo como un proyecto social más que urbano, generándose el estigma de una zona insegura y pobre, produciéndose así, contra todo lo deseado, una micro segregación al interior de la ciudad de Concepción.

## 5.4 Nuevas externalidades: el peso de lo social

Como hemos podido constatar en la revisión del proyecto Ribera Norte, la mayor responsabilidad a la que debe responder un Proyecto Urbano es asumir las problemáticas sociales, políticas y económicas que confluyen y hacen más compleja la construcción de la ciudad. Para contextualizar el proyecto, lo entendemos como consecuencia de las dinámicas urbanas metropolitanas de la ciudad de Concepción, en especial de la obsolescencia económica del sector del borde del río. De la acción sobre esta situación, destaca la novedad de la radicación de los antiguos habitantes marginales en él. Es éste punto el de mayor conflicto en el desarrollo del proyecto y su interpretación, por cuanto la incorporación de los tres objetivos iniciales social, urbanístico e inmobiliario, le otorgaron a la vivienda social una importancia que le garantizó prioridad y luego aseguró su construcción por ser la parte del proyecto a ejecutarse directamente por el Estado.

<sup>13</sup> MORIS, Roberto. Presentación para OPR de la línea Ciudad, Territorio y Medio Ambiente de la Escuela de Arquitectura PUC

Frente a los retrasos y dificultades analizadas anteriormente, tanto de la recuperación del borde del río mediante espacios públicos, como de la esperada activación del mercado de suelos que completaría el financiamiento privado del proyecto, el **social** constituye el **único objetivo inicial ya logrado**.

Tal como ya se ha dicho, dada la presencia de las nuevas autopistas que comunican hacia el resto del Gran Concepción, sumada a la implementación del nuevo sistema de trenes urbanos y un plan general de modernización del transporte, el sector estudiado presenta grandes potencialidades por su conectividad a escala metropolitana. Esto no hace más que sumarse a las externalidades positivas que harían de Ribera Norte un “producto atractivo” para los inversionistas; la incorporación de una vivienda social funcionando bajo estos criterios hace meritorio destacar la complejidad y novedad del caso Ribera Norte como *complementación* de los criterios *social e inmobiliario*.

A pesar de esto, y como ya fue analizado, el proyecto no se ha desarrollado como se planificó inicialmente. Si el fracaso relativo de los objetivos urbanísticos de dar a la ciudad una continuidad de espacios públicos hacia la ribera del río Bío Bío puede atribuírsele a dificultades en el Diseño Urbano, la relativa ineficacia económica constituye un problema mucho más complejo y profundo en la concepción y planificación del proyecto y evidencia la complejidad de esta nueva relación entre lo social y lo económico.

Paradójicamente, la consecución del objetivo social ha significado tanto una fuente de equidad para las familias radicadas, mediante una acción urbanística socialmente responsable, como el estancamiento y estigmatización del proyecto, nuevamente, como una operación “social más que urbana”. Así lo evidencian los procesos de participación, donde el equilibrio entre lo técnico-económico y lo social llevó a un equilibrio que conciliara los intereses de ambas partes. La misma presencia de la vivienda social se ha tornado una nueva externalidad negativa, a pesar de ser el único objetivo cabalmente cumplido del proyecto; si quisiéramos ser rigurosos en el análisis juzgando la potencialidad inicial de compatibilizar el desarrollo social y urbanístico con el económico-inmobiliario, la presencia aislada de la vivienda social como monumento a una política urbana incluyente, pero aún siendo incompatible con la atracción de intereses inmobiliarios, deja truncada la innovación que Ribera Norte hacía de una política urbana integrando factores sociales, políticos y económicos.

## BIBLIOGRAFÍA

GREEN, Margarita y SOLER, Fernando. "Santiago: De un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones", Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad? Ed. Carlos De Mattos, Eds. Sur/Eure Libros. Santiago, 2004.

SABATINI, Francisco; Cáceres, Gonzalo; Cerda, Jorge. Segregación Residencial en las Grandes Ciudades de Chile, 1970-1992: Concepción y Valparaíso. Unidad de estudios Prospectivos, MIDEPLAN. Santiago, 2000.

GAETE Feres, Héctor. Mercado del suelo en Chile, el caso de Concepción. Ediciones Universidad de Concepción. Concepción, 2003.

Serplac VIII región, Atlas Regional, Chile VIII región, Universidad Católica de Chile, 1976.

MOFFAT, Sergio (SEREMI VIII MINVU, gobiernos Aylwin/Frei) Minuta Proyecto Ribera Norte, 2006

Instituto Militar de Chile, "Atlas de la República de Chile". Santiago, 1995.

GALETOVIC, Alexander, Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos. Centro de Estudios Públicos. Santiago, 2006.

POLESE, Mario, Economía urbana y Regional: introducción a la relación entre territorio y desarrollo. Editorial Cartago, 1998.

RADIC, Smiljan. "Barrio Cívico, Concepción" ARQ no.53, Santiago Mar. 2003

GOYCOLEA Infante, Roberto; LAGOS Vergara, Rodrigo, "Patrimonio Moderno y Proyecto de Ciudad: Plan Regulador de Concepción (PRC-1960) de Emilio Duhart" Urbano vol. 7, Universidad del Bío Bío. Concepción, 2004

ARAVENA, Alejandro, MONTERO, Alfonso, CORTESE, Tomás *et al.* "Quinta Monroy". ARQ no.57, Santiago, jul. 2004, p.30-33.

ORELLANA, Arturo. "Las dos caras del éxito de la política de vivienda en Chile: ¿Una cuestión de gobernabilidad metropolitana?" . Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(047).  
<[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(047\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(047).htm)> [ISSN: 1138-9788]

Google Earth

Proyecto Ribera Norte. [ref. 12 de Octubre 2006]. Disponible en Web: <<http://www.riberanorte.cl>>, consultado Octubre 2006

Municipalidad de Talcahuano. [ref. 12 de Octubre 2006]. Disponible en Web: <<http://www.talcachuan.cl>>

Gobierno Regional del Bío Bío, [ref. 12 de Octubre 2006]. Disponible en Web: <<http://www.gobiernobiobio.cl>>

CORFO Chile, [ref. 12 de Octubre 2006]. Disponible en Web: <<http://www.corfo.cl>>

CORNEJO, Paula. Satisfacción Residencial En Conjuntos Habitacionales De Viviendas Sociales: Caso Michaihue V/S Ribera Norte. Universidad del Bío Bío. Concepción, 2006

MORIS, Roberto. Presentación para OPR de la línea Ciudad, Territorio y Medio Ambiente de la Escuela de Arquitectura PUC.

Gobierno de Chile, MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. "Sistema de concesiones en Chile 1990 – 2003". Junio 2003

ZUNINO, HUGO. Construyendo ciudad desde lo local en lo global: el caso del proyecto Ribera Norte, Concepción, Chile.