



**52do. CONGRESO MUNDIAL DE PLANIFICACION Y VIVIENDA DE LA IFHP**  
*“Vivienda más allá de sus paredes: Planificando para un Hábitat Asequible y Sostenible”*

**PROGRAMAS DE REGENERACIÓN DE TEJIDO SOCIAL Y URBANO EN EL  
CONTEXTO DE UNA POLÍTICA HABITACIONAL INTEGRAL. REFLEXIONES A  
PARTIR DE LA EXPERIENCIA CHILENA**

FUENTE: ARCHIVO INVI

*Arquitecto Rubén P. Sepúlveda Ocampo*

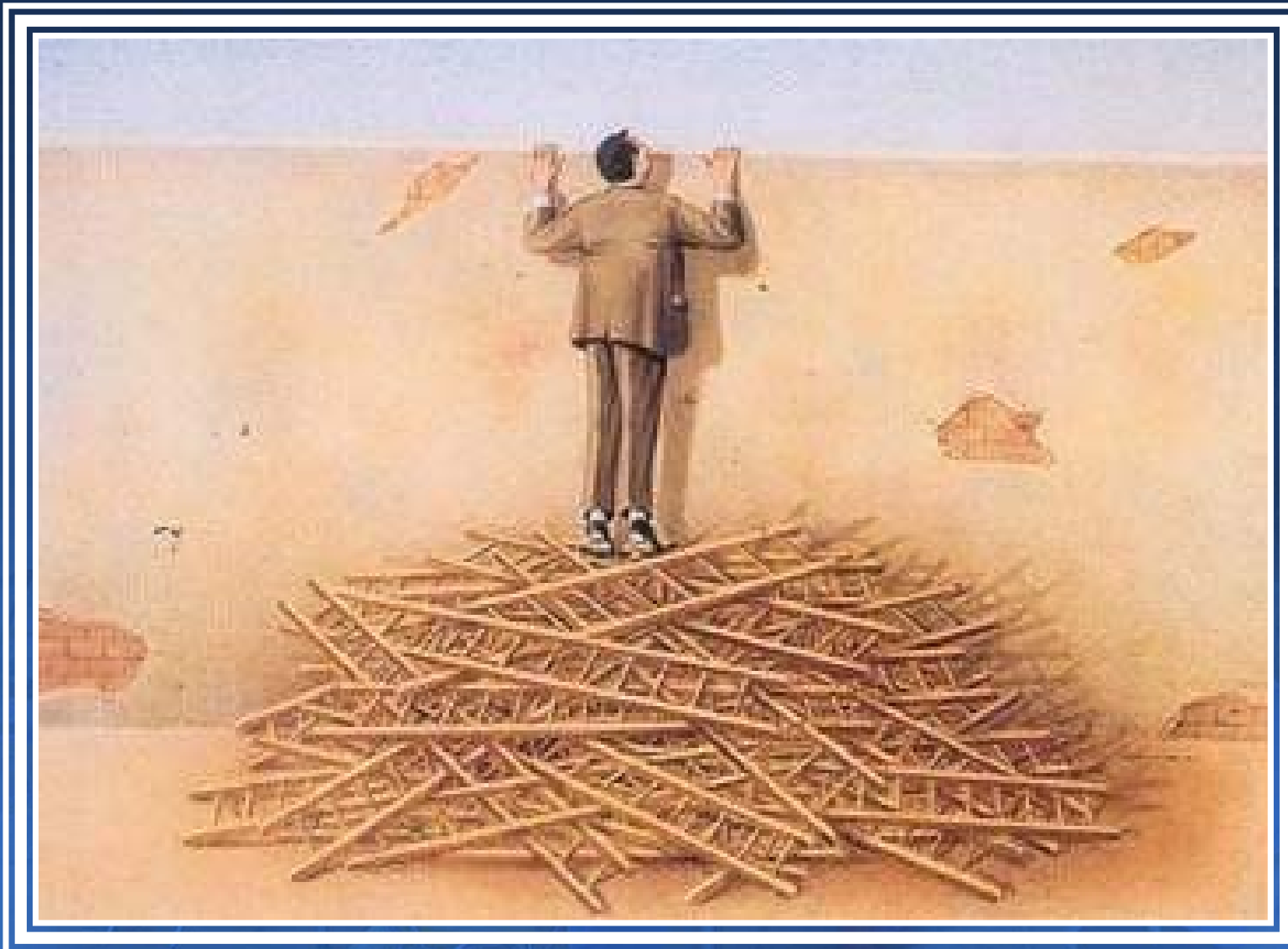
*Director Instituto de la Vivienda. FAU.*

*Universidad de Chile.*

*[rsepulve@uchile.cl](mailto:rsepulve@uchile.cl)*

*[www.invi.uchile.cl](http://www.invi.uchile.cl)*

*Para comprender la incorporación de programas de recuperación de tejido social y urbano deteriorado en la política habitacional chilena, se requiere reconocer ...*



FUENTE: HUMOR INTELIGENTE  
QUINO

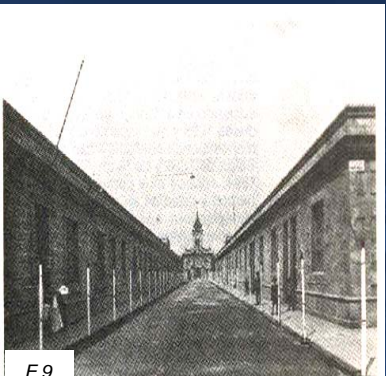
*...la extensa experiencia habitacional institucional pública desde 1906....*



*...diversas generaciones de políticas habitacionales en Chile ...*

**Chile posee una larga y extensa experiencia habitacional desde fines del siglo diecinueve, con políticas habitacionales imbuidas por enfoques higienistas, asistencialistas, estructuralistas y sectoriales, siendo pionero en programas habitacionales, tales como lotes con servicios y autoconstrucción y ayuda mutua.**

**Laboratorio de Políticas Neoliberales a contar de 1978.**



Población Huemul 2. 1943. Santiago.



a) Operación 20.000/700. Al exterior de la fábrica



b) Población San Luis. 1971. CORMU Comuna de Las Condes. 1971.



FUENTE: ARCHIVO INVI

**Extensa experiencia habitacional institucional pública desde 1906.**

# Primera generación de Políticas Habitacionales en el contexto del Estado de Bienestar

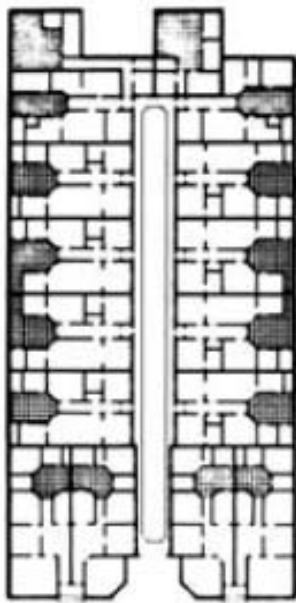


Figura 3.3  
Planta de conjunto.  
El cité ocupa el interior de la manzana, y obtiene altas densidades habitacionales.  
Fuente: Boza, Dubal



SANTIAGO: POBLACION ARAUCO



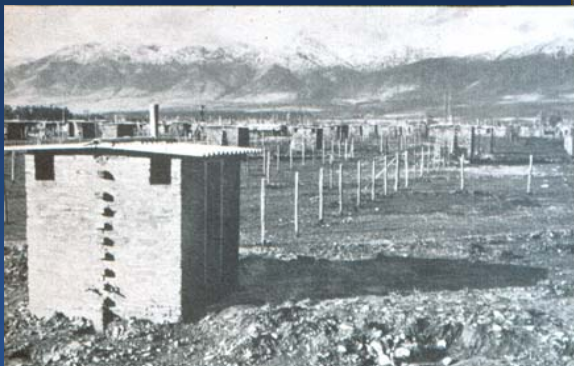
Foto 3.8  
Vista interior del cité desde la calle. Se observan los detalles decorativos hechos con ladrillo y estucos.  
Fuente: Foto C. Gutiérrez

FUENTE: ARCHIVO INVI

## Sistema de Llave en Mano ...



*Segunda Generación de Políticas Habitacionales en Chile (desde los Lotes con Servicios al Programa Chile Barrio).*



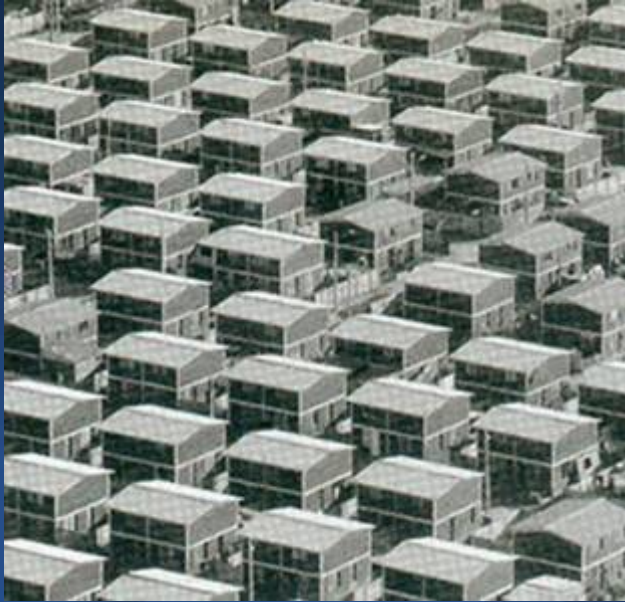
*Énfasis en el proceso*

**CHILE: 1959. Población San Gregorio en Santiago.**

FUENTE: ARCHIVO INVI



## Tercera Generación de Políticas Habitacionales en Chile (Facilitación).



*Subsidio a la demanda, ahorro previo,  
crédito hipotecario  
Procedimientos de asignación transparentes*

## Tercera Generación de Políticas Habitacionales en Chile (Facilitación).



CHILE: 2004. Casas CHUBI Comuna Pénalolen en Santiago. FUENTE: ARCHIVO INVI



# Ejemplo de una política habitacional vivierendista concentradora de familias vulnerables en la periferia de las ciudades

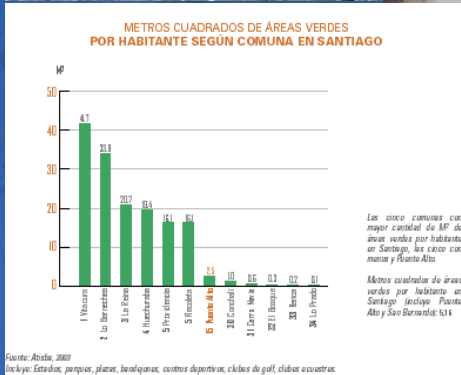


Reparaciones a nivel nacional:  
**El Gobierno detecta 30 mil viviendas sociales con fallas**

El ministro Jaime Ravinet dijo que la cartera de Vivienda y Urbanismo destina 20 mil millones de pesos para su reparación.

El ministro Jaime Ravinet informó que en todo el país hay unas 30 mil viviendas básicas con fallas e indicó que están siendo reparadas con un presupuesto de \$20 mil millones. Ravinet salió así al paso de informaciones que señalaban que en la Región del Biobío hay 6.560 viviendas mal construidas. Preciso que su cartera fue la que ordenó repararlas. Criticó a la Contraloría Regional por la difusión de informes presuntamente reservados. El secretario de Estado precisó que en las 30 mil viviendas en reparaciones se detectan 300 mil fallas. Todas las empleadas, dijo, han sido o serán demarcadas.

MOLESTIA DEL MINISTRO



FUENTE: ARCHIVO INVI  
[www.prourbana.cl](http://www.prourbana.cl)



... políticas habitacionales en el marco de la facilitación que rompen **la estructura de las ciudades** ... claro que generan empleo y sirven para las estadísticas ...



***Ejemplo de una política habitacional viviendista que ha aumentado los procesos de segregación ...***



FUENTE: [http://www.pabellon.cl/comunas/ladehesa/news/valle-la-dehesa/valle-la-dehesa\\_1.htm](http://www.pabellon.cl/comunas/ladehesa/news/valle-la-dehesa/valle-la-dehesa_1.htm)

***... políticas habitacionales en el marco de la facilitación que rompen la estructura de las ciudades ... claro que generan empleo y sirven para las estadísticas ...***



## Ejemplos de una “exitosa” Política Habitacional Viviendista.

### CHILE: “DESTRUYENDO PAISAJE URBANO”

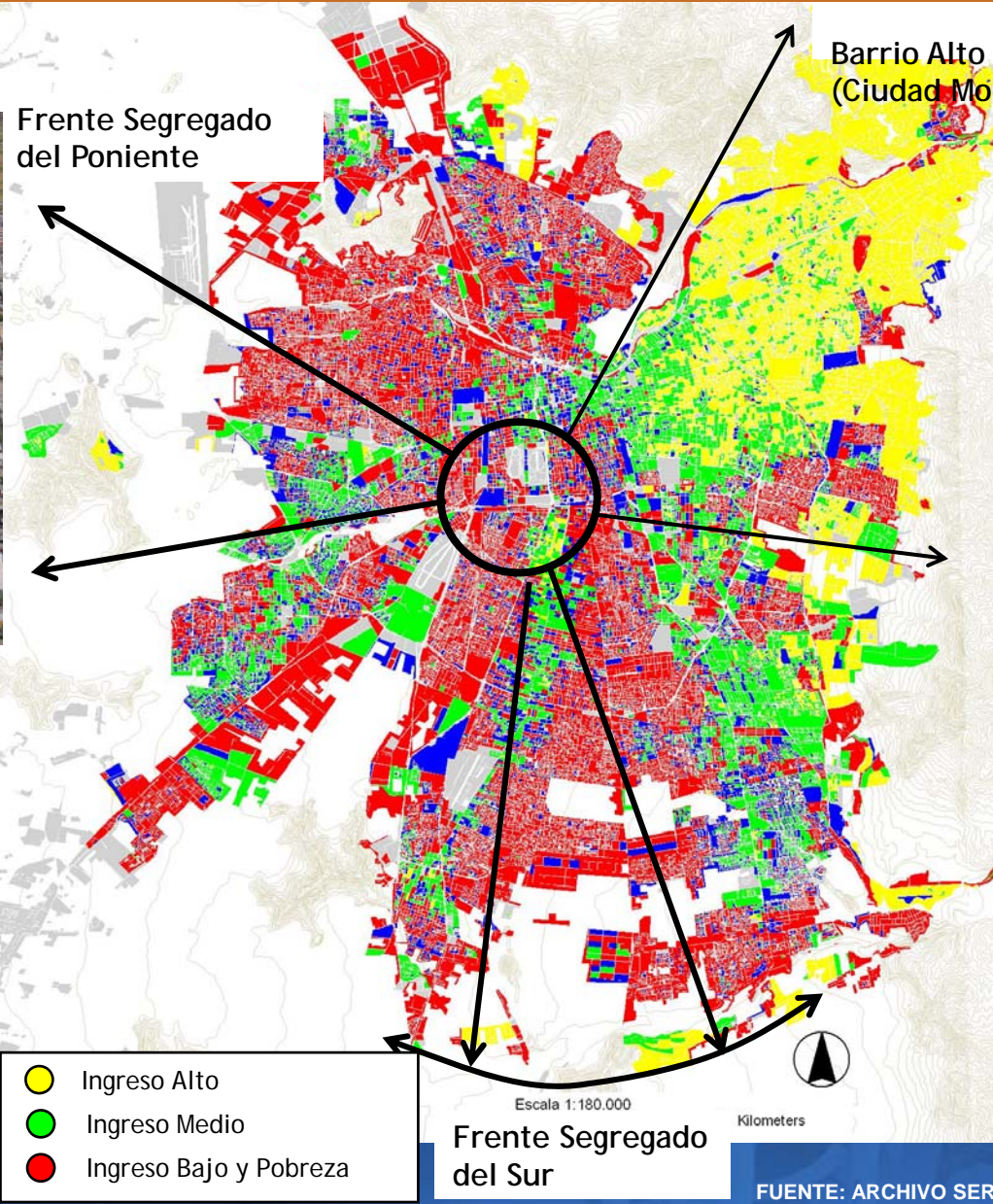


FUENTE: ARCHIVO INVI Y MARIO TORRES

*... políticas habitacionales en el marco de la facilitación rompen la calidad del espacio publico ...*



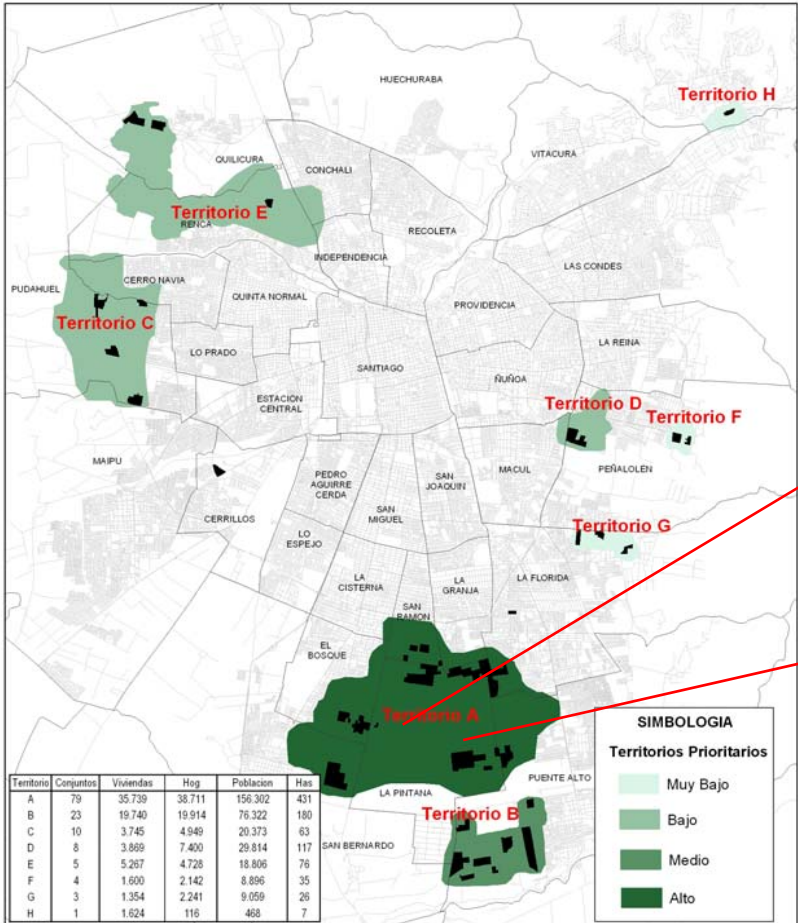
# Se han entregado viviendas, pero se ha fragmentado la ciudad ....






# El Estado ha concentrado vivienda y familias en situación de pobreza....

Identificación de Unidades Territoriales con deterioro Físico - Espacial



CHILE: Santiago. Sector Sur. Población El Volcán

FUENTE: ARCHIVO INVI  
IZABEL ZAPATA  
SUR CONSULTORES


 Proyecto F.A.U.:  
 Identificación de Unidades Territoriales deterioradas  
 según caracterización físico-espacial y socioeconómica  
 de conjuntos de viviendas sociales que requieren estrategias de mejoramiento  
 urbano en el AMS

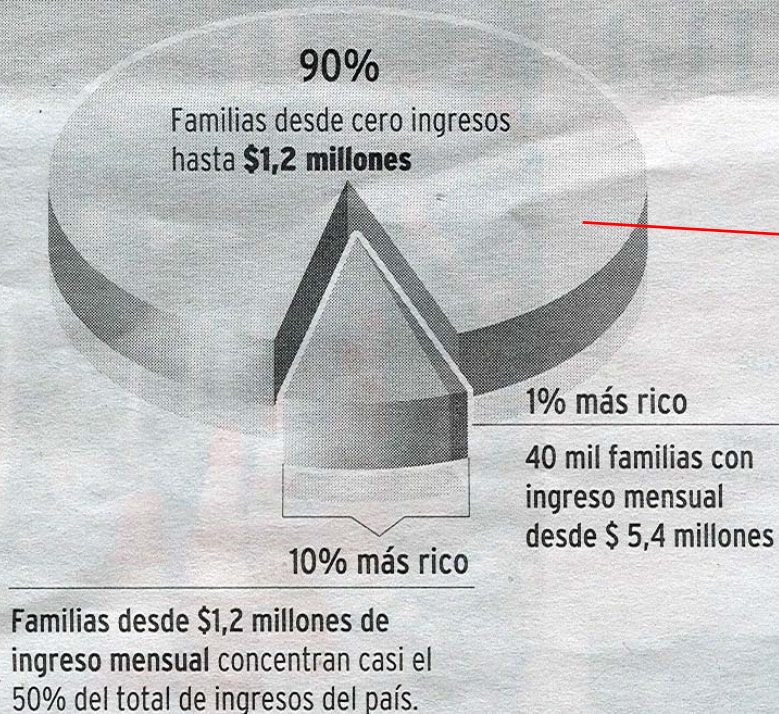
Investigador Responsable: Isabel Zapata A.      Co-Investigador: Enrique Aliste A.  
 Instituto de la Vivienda      Memorista: Gonzalo Arias S.      Stgo., Junio 2007

La desigual distribución de los ingresos tiene su expresión en la dimensión territorial

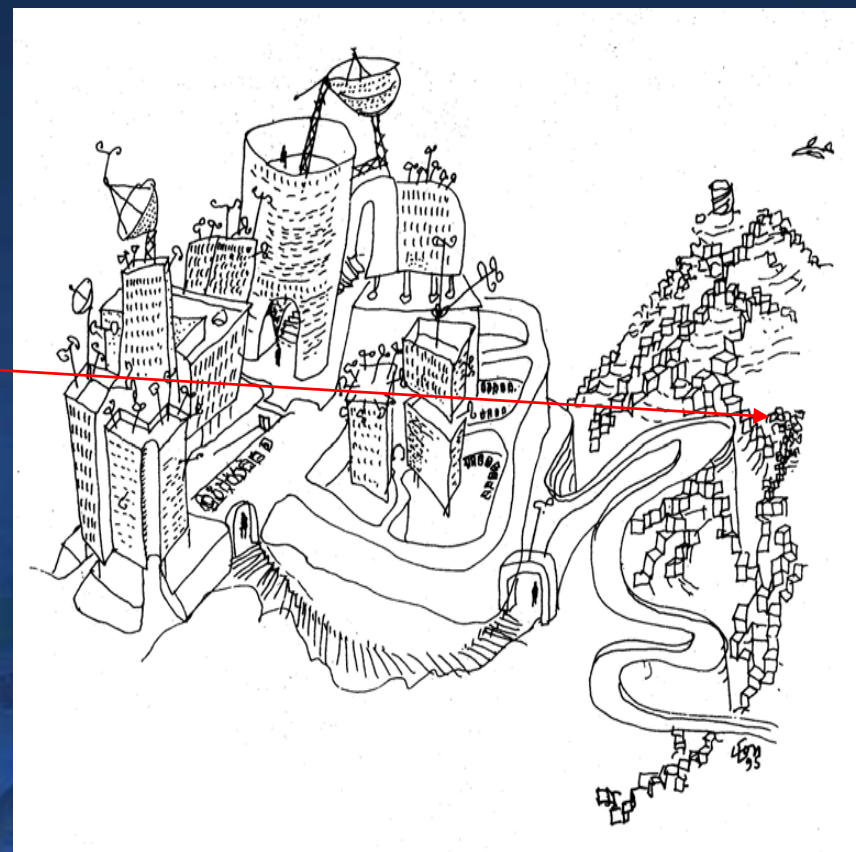


# Las desigualdades se expresan en el territorio....

## Reparto de ingresos de los chilenos



1 US\$ = \$ 500.-



FUENTE: ARCHIVO INVI  
DIARIO LA TERCERA

*La desigual distribución de los ingresos tiene su expresión en la dimensión territorial*

**... Concentración de población de menores ingresos en ciertos sectores de la ciudad...**



...el deterioro urbano y social contribuye al incremento de enfrentamientos entre vecinos...



Ana Silva fue herida por perdigones.



Los restos de la "batalla" permanecían esta mañana a la entrada de Villa Anguita.



A metros de la comisaría quedó esta señalética.



Uno de los tres autos destruidos en el incidente.

TRES DETENIDOS Y UNA MUJER BALEADA DEJAN INCIDENTES EN SAN BERNARDO  
Villa Anguita. Septiembre 2008.

INVU

... se requiere intervernir definitivamente.....



**...el deterioro urbano y social contribuye al incremento de enfrentamientos entre vecinos...**



**MUJER BALEADA DEJAN INCIDENTES EN SAN BERNARDO**  
**Villa Anguita. Septiembre 2008.**

**TRES DETENIDOS Y UNA MUJER**

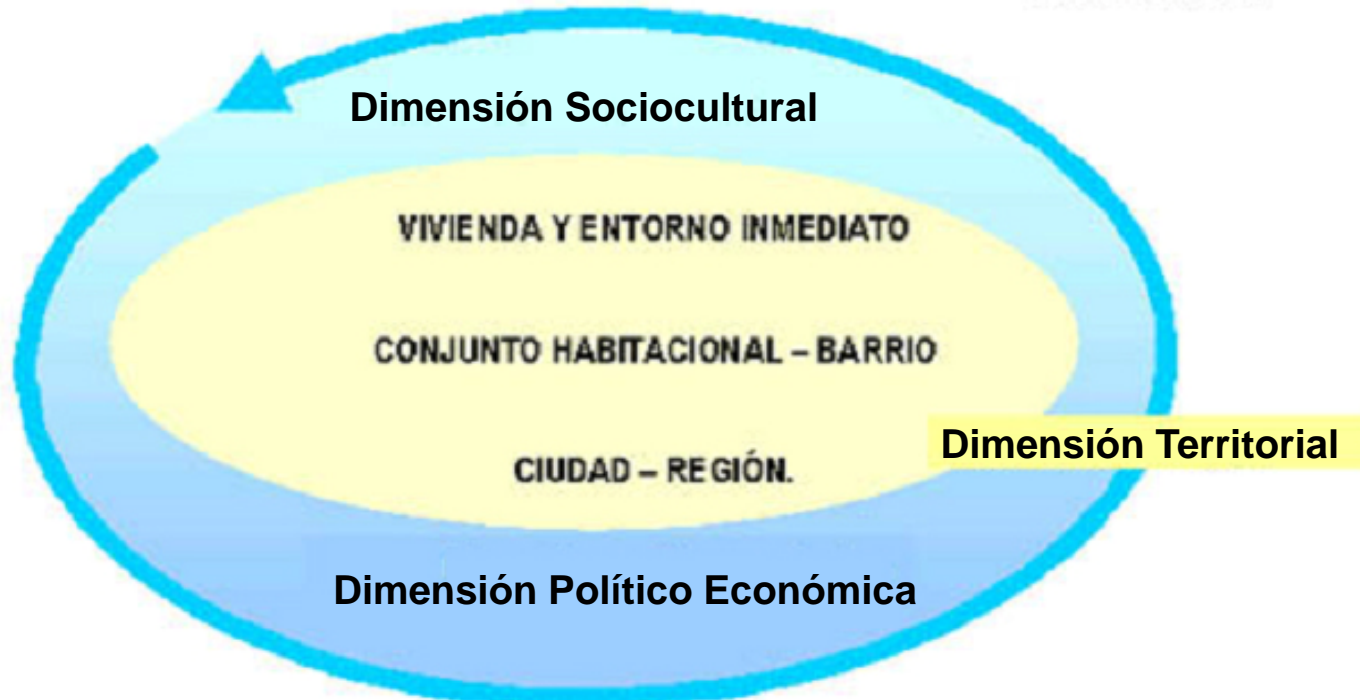
FUENTE: ARCHIVO MINVU

**... se requiere intervernir definitivamente.....**



*Las respuestas en materia habitacional deben considerar las tres dimensiones que conforman el hábitat residencial ...*

Prospección    Planificación    Diseño    Construcción    Provisión    Uso y Administración



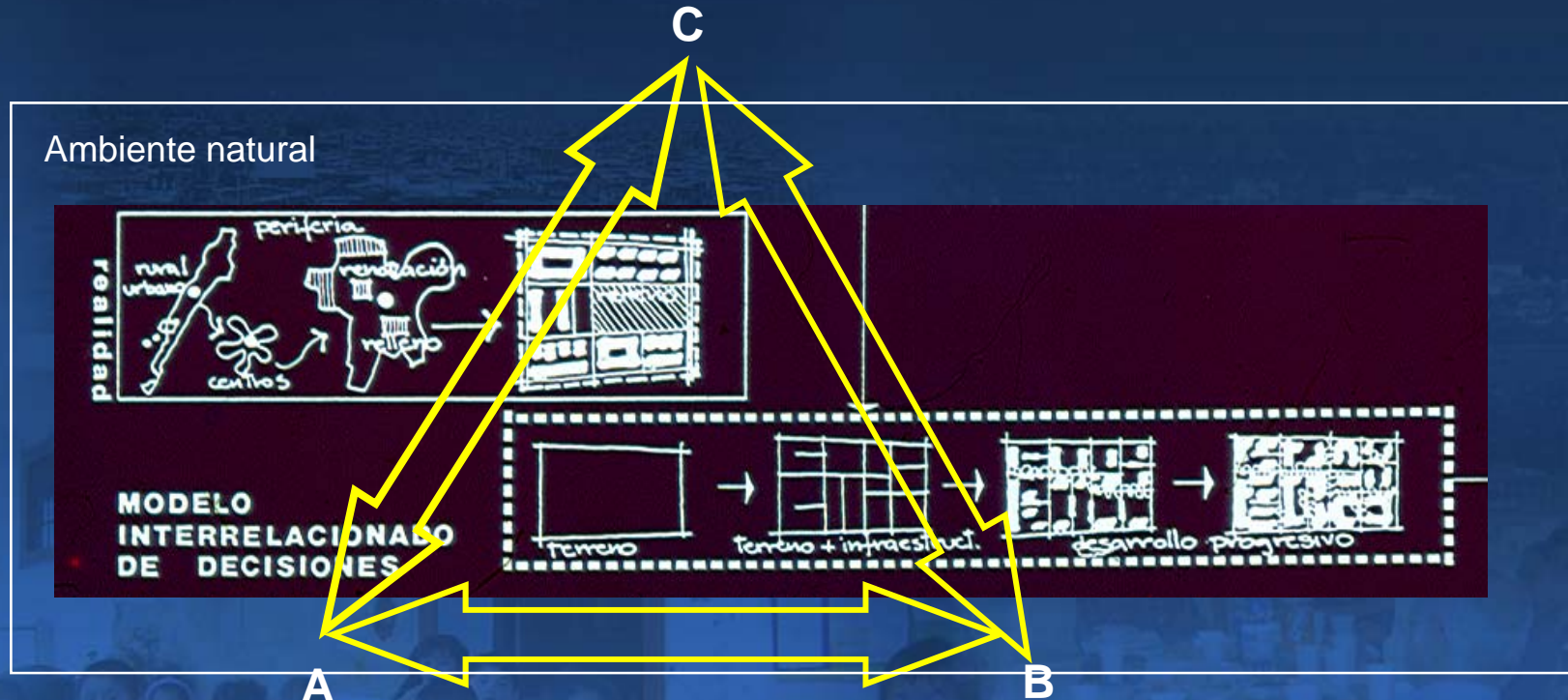
Conjunto sistémico de **bienes y servicios del hábitat en configuraciones territoriales y sociales complejas.**

*... y la **calidad de las interrelaciones** que se producen en las dimensiones ...*



# En el hábitat residencial se debe considerar que operan tres lógicas ...

Acumulación y reproducción del capital



Acumulación y reproducción del poder político

Reproducción de la vida

FUENTE: CORAGGIO J., 1999  
SEPULVEDA R., 2006

Según como se comprendan estas **tres lógicas que interactúan en el hábitat residencial**, será el tipo de acción pública sobre el territorio.

... la interacción de estas lógicas definirá el **impacto en las dimensiones del hábitat...**



*Es necesario tener presente que en la urbanización capitalista, la **vivienda** es una mercancía muy particular*



FUENTE: ARCHIVO INVI

Fortalecimiento social

Construcción

Equipamientos

Obras Urbanización

Valor suelo

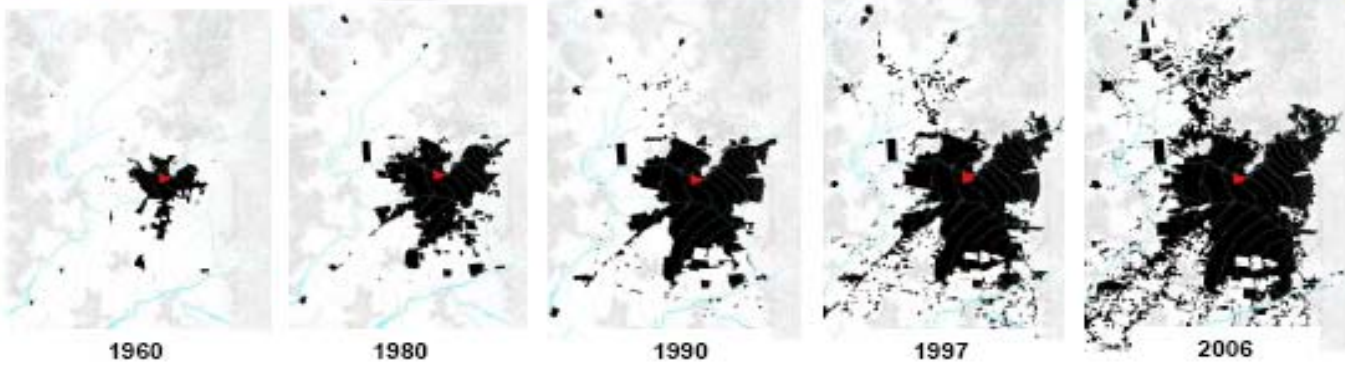
*... cuyo **valor económico** tiene una **composición compleja** y se conjuga en el mercado en diferentes formas ...*



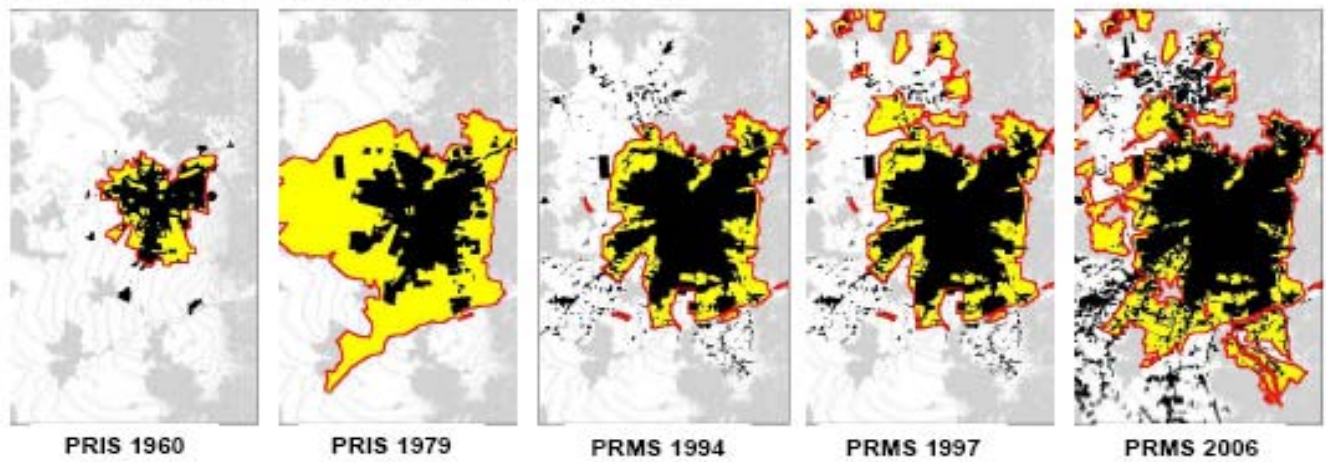
*Junto a la Nueva Política Habitacional Chilena de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social 2006 – 2010, se ha impulsado un **proceso de Reforma Urbana***



# Crecimiento Urbano



Evolución del Plan Regulador Metropolitano de Santiago



FUENTE: ARCHIVO MINVU

*... Sin abordar el tema urbano no hay política habitacional exitosa ....*



**Junto a la Nueva Política Habitacional Chilena de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social 2006 – 2010, se ha impulsado un *proceso de Reforma Urbana***

Cuadro N° 1  
Evolución de las Superficies por Ámbito en la Región Metropolitana de Santiago  
Total, Rural y en PRMS  
1994 – a la fecha

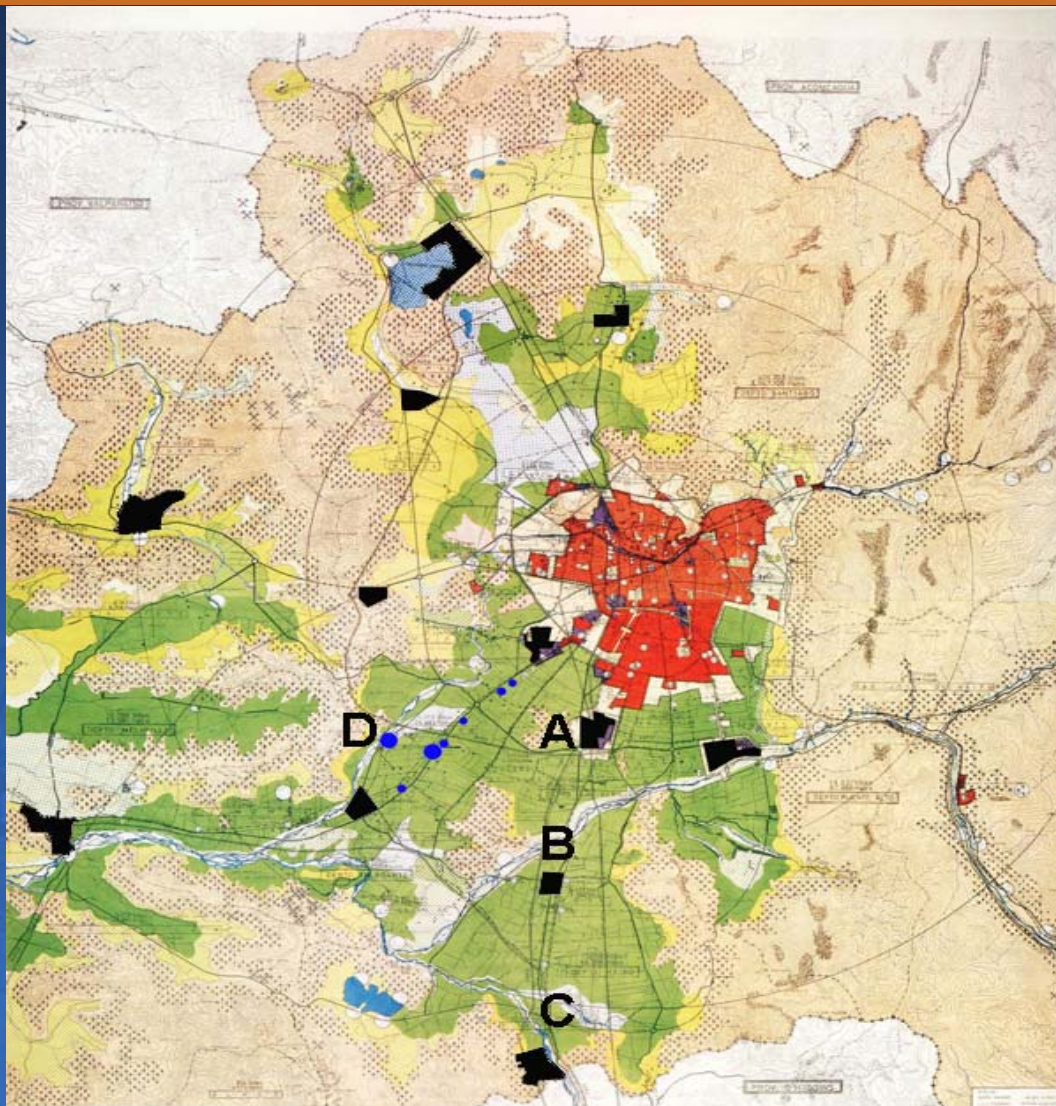
AÑOS	SUPERFICIE REGIÓN METROPOLITANA							
	TOTAL		RURAL		PRMS		URBANA	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
1994	1.540.340	100,00	761.620	49,44	778.720	50,56	76.496	9,82
1997	1.540.340	100,00	554.010	35,97	986.330	64,03	96.814	9,82
2006	1.540.340	100,00	0	0,00	1.540.340	100,00	113.586	7,37
A la fecha	1.540.340	100,00	0	0,00	1.540.340	100,00	113.586	7,37

De las cifras del Cuadro N° 1, es posible concluir que el suelo constituye el principal recurso de la actividad urbanística. El suelo, en cuanto soporte y en tanto sistema, condiciona el carácter y la naturaleza del núcleo urbano resultante.

FUENTE: INFORME COMITÉ ASESOR O.T. RM. 2008-

***El futuro desarrollo del Área Metropolitana de Santiago, reconocido unilateralmente como proceso de generación de ganancias por el cambio de uso de suelo de sus periferias, hace muy difícil abordar su complejidad urbana con otra mirada o alternativa de desarrollo que no sea el monopolio de la especulación inmobiliaria***

*Junto a la Nueva Política Habitacional Chilena de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social 2006 – 2010, se ha impulsado un **proceso de Reforma Urbana***



*Si se considera que al año 1994 la **Región Metropolitana contaba con 761.620 hectáreas** de suelo rural , pero el 2006, se cambio normativamente su condición.*

*Podemos suponer que en esa superficie, un **30% de ellas no tienen ninguna posibilidad de desarrollo inmobiliario por efectos de riesgos** (aunque ello no significa que no tengan precio), por el sólo hecho normativo éstas aumentan su valor en 9.5 US\$, por tanto el valor de la tierra alcanzaría a **US\$ 53.574.740.000** (UF 1.332.835.000).*

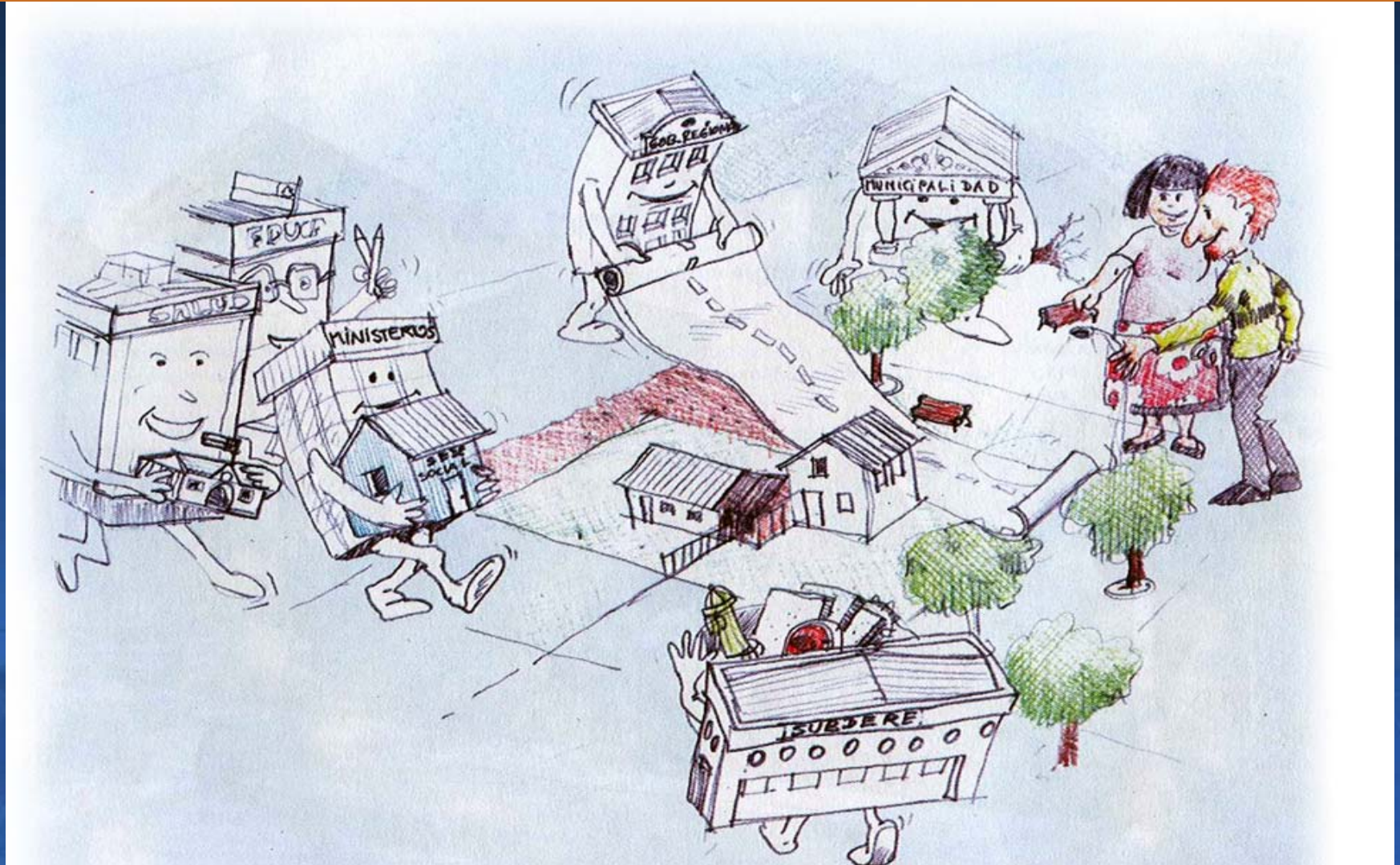
*Este **mayor valor sólo queda en manos de los propietarios de la tierra,***

FUENTE: ARCHIVO INVI 2008

*... expansión urbana es un macro negocio incompatible con una política de integración....*



## Políticas Habitacionales y urbanas integrales....



FUENTE: INVI RICARDO TAPIA

... Se requiere de la voluntad política para lograr la **coordinación intersectorial y descentralización** que involucra al conjunto de la sociedad ...





# Programa de Recuperación de Barrios QUIERO MI BARRIO



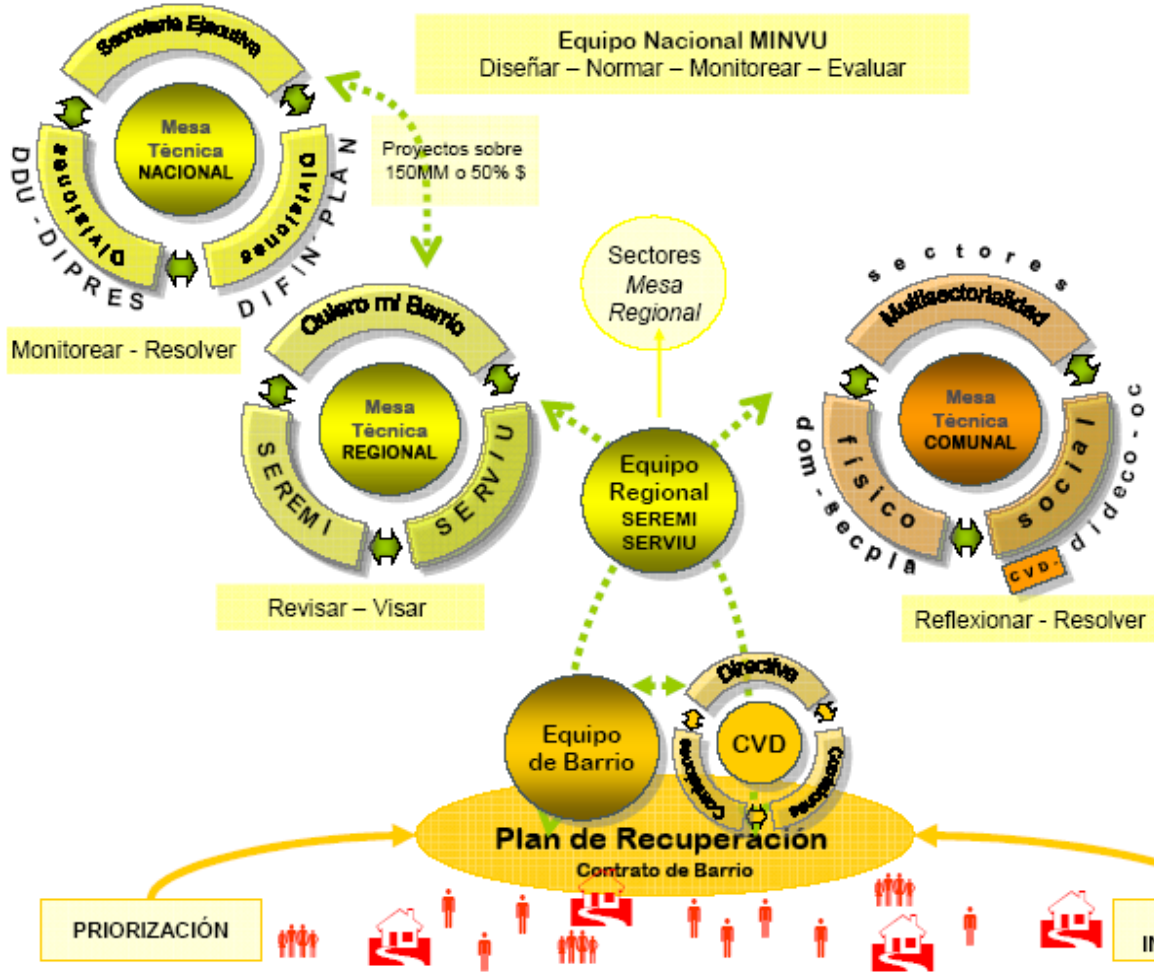
FUENTE: ARCHIVO MINVU

- **Integral:** Actuación que combina lo urbano y lo social.
- **Intersectorial:** Actuación pública (y privada) concertada.
- **Participativo:** Incorpora a los vecinos actor clave del proceso.
- **Innovador:** Genera soluciones individualizadas por barrio.
- **Sinérgico:** Concentra y focaliza la actuación intersectorial.



# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado "Quiero Mi Barrio" ...

## Estructura de Gestión



ANTECEDENTES



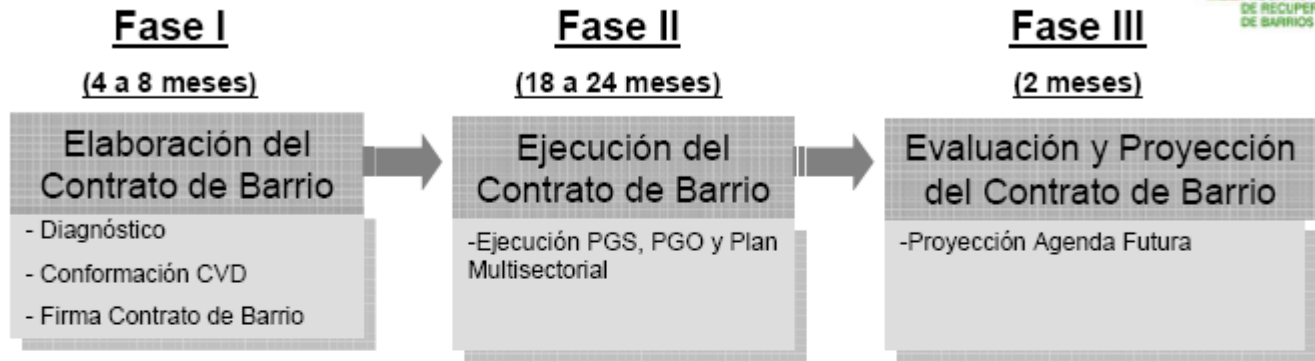
FUENTE: ARCHIVO MINVU

... modelo de gestión operativa....



# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado "Quiero Mi Barrio" ...

## Modelo de Operación: monitoreo y evaluación



ANTECEDENTES

- FI:** Diagnóstico barrio + Definición plan de recuperación
- FII:** Monitoreo y control proceso por CVD + Sistematización y evaluación por equipo barrio
- FIII:** Medición resultados plan de recuperación del barrio + Sistematización del proceso
- Salida:** Medición de impactos a nivel barrial

- FI:** Levantamiento línea de base barrios del Programa
- FII:** Asistencia técnica + Monitoreo y control de productos + Sistematización resultados intern.
- FIII:** Monitoreo y control de productos + Sistematización resultados del Programa
- Salida:** Medición de impactos del Programa



FUENTE: ARCHIVO MINVU

... etapas en la gestión operativa del Programa.....



# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado "Quiero Mi Barrio" ...

ESTADO DE AVANCE: Logros de la Gestión

## Gestión de los procesos sociales y proyectos de obras: LOGROS



### ✓ 1.- Activación comunitaria

- Re-encuentro de los vecinos  
El PQMB ha permitido que vecinos "se vean las caras nuevamente"
- Reactivación de las organizaciones  
Muchas organizaciones se han vuelto más visibles y activas



### - Alta convocatoria y satisfacción con eventos

\*Fuente: encuesta satisfacción fase I



FUENTE: ARCHIVO MINVU

... activación de un sistema social en estado de latencia.....

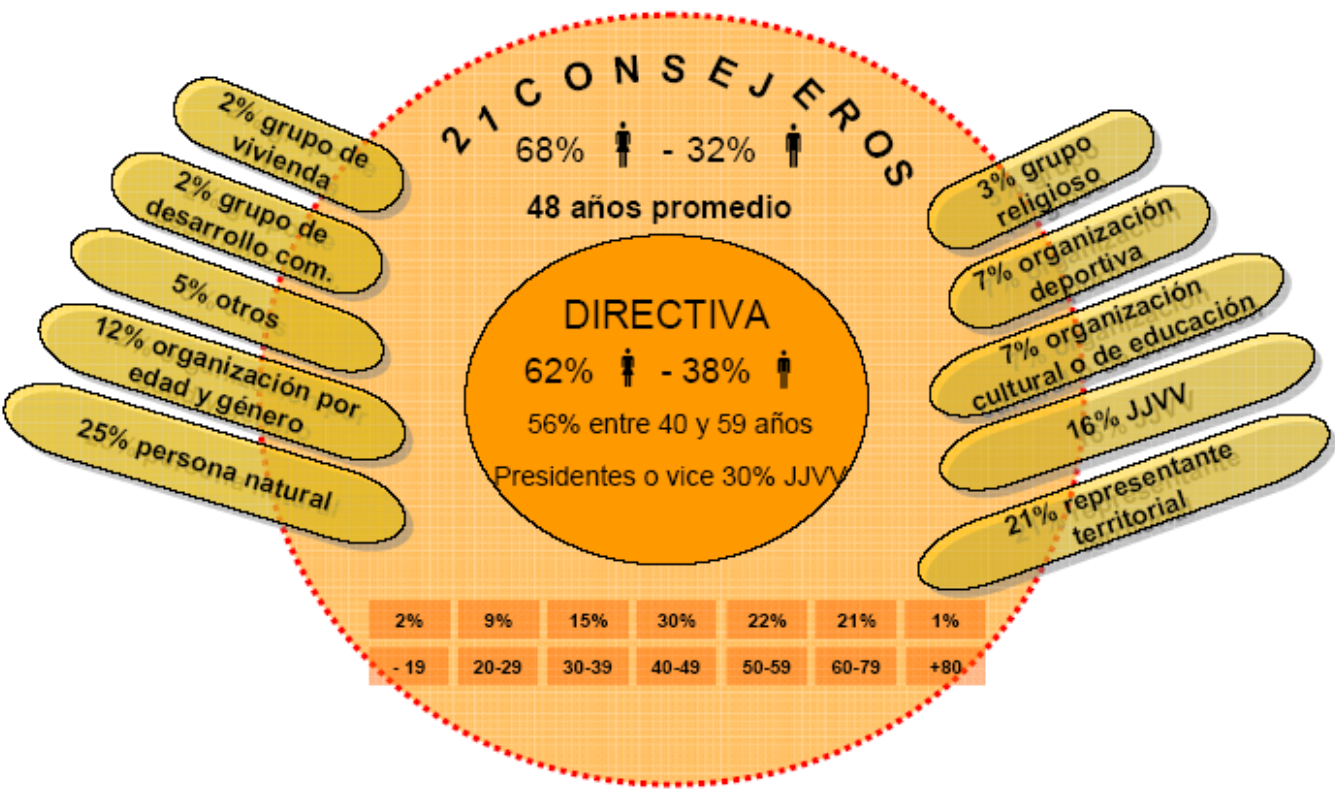
# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado "Quiero Mi Barrio" ...

## Gestión de los procesos sociales y proyectos de obras: LOGROS



✓3.- 154 barrios con CVD CONFORMADO

ESTADO DE AVANCE: Logros de la Gestión



FUENTE: ARCHIVO MINVU

... nueva forma de organización social que acoge múltiples representantes de organizaciones diversas.....



# Programas de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado ...



FUENTE: ARCHIVO RICARDO TAPIA 2008

*... algunas reflexiones a modo de síntesis.....*



# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado ...

**1.- La multidimensionalidad e intersectorialidad de cualquier programa de regeneración de tejido social y urbano, es parte consustancial al programa,** por cuanto debe considerar acciones en las tres dimensiones del hábitat (sociocultural, territorial y político económica), que trascienden largamente la intervención sólo del espacio público.



**2.- Se debe propiciar una intervención multifocal** (gobierno central en sus distintos sectores, gobierno local, Organizaciones de la Sociedad Civil, privados y la comunidad local), en que los **Municipios adquieren un rol central como articuladores de estas tres dimensiones** y de los actores que concurran en cada una de ellas.



3.- A nivel de las alianzas, **la gestión local debiera orientarse a articular los intereses de los distintos actores** que concurren en el territorio, de manera de hacerlos dialogar y de ver las potencialidades estratégicas que tiene el trabajo asociativo.



FUENTE: ARCHIVO MINVU

**... algunas reflexiones a modo de síntesis.....**



# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado “Quiero Mi Barrio” ...



4.- Es necesario contar **con un sistema de diagnóstico cuantitativo, que disponga de un sistema de indicadores que posibilite una mirada inicial y global respecto de los barrios,** con una adecuada flexibilidad de manera de incorporar información cualitativa y sobre todo, referida a las comunidades (su historia, sus organizaciones, su capacidad de transformarse en una contraparte activa y su visión de los problemas del barrio).



5.- Se requiere de **planes de intervención mayor: interbarriales e intercomunales,** que obliga al desarrollo de planes estratégicos muchos mas complejos, pero también, haciendo un efectivo uso de los recursos públicos como inversión social.

6.- Sin lugar a dudas la **participación social es el eje de la Recuperación Barrial.**

FUENTE: ZOOM 2006

**... algunas reflexiones a modo de síntesis.....**

# Programa de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado “Quiero Mi Barrio” ...



FUENTE: HUMOR INTELIGENTE  
QUINO

7.- Las **propias comunidades tienen cierto grado de dificultad para entender las acciones integrales planteadas, que tienden a verla como una “nueva oferta” que viene del sector público central.** Para evitar ello, se requiere de un largo e informado proceso de empoderamiento y generación de capital social, que va en contradicción con los tiempos planteados para la intervención.

8.- El **compromiso con la participación ciudadana desplegadas por los equipos profesionales** y los dirigentes históricos es una potencia a considerar.

9.- la **intervención en el mantenimiento y/o ampliación de las unidades habitacionales, es un eje clave de programas** de recuperación barrial en la dimensión territorial.

10.- La necesaria implementación de un **Sistema de Monitoreo, seguimiento y evaluación del Programa** de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado,

**... algunas reflexiones a modo de síntesis.....**

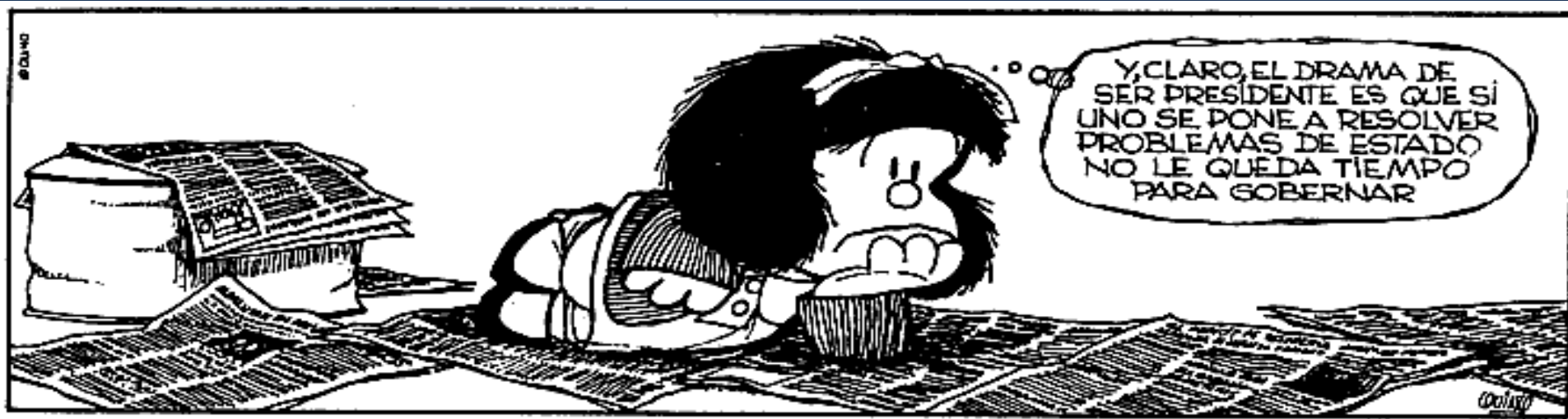


## Programas de Regeneración de Tejido Social y Urbano Deteriorado ...



FUENTE: ARCHIVO INVI

**Construir satifadores sinérgicos que den respuesta a los requerimientos de la reproducción de la vida humana en su dimensión socio cultural, económico- político y espacio- territorial.**



FUENTE: QUINO

***Sin voluntad política ni una participación activa de todos los actores involucrados, que generen acuerdos de sociedad, difícilmente se podrá lograr darle una adecuada sostenibilidad a las acciones de recuperación de tejido social y urbano deteriorado.***