

**UNIVERSIDAD CENTRAL**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y PAISAJE**  
**CENTRO DE ESTUDIOS ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DEL PAISAJE**



Marco Valencia Palacios  
**Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de  
regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile  
en las décadas de 1990 y 2000.**  
Universidad Central de Chile  
Santiago, Chile. Abril 2010

**DETERIORO DEL TEJIDO URBANO EN ÁREAS CENTRALES.  
EXPERIENCIAS PROGRAMÁTICAS DE REGENERACIÓN HABITACIONAL EN  
CENTROS HISTÓRICOS. LOS ALCANCES DE SANTIAGO DE CHILE EN LAS  
DÉCADAS DE 1990 Y 2000.**

**MARCO VALENCIA PALACIOS**

**RESUMEN**

*El siguiente texto presenta un panorama general sobre el tratamiento del tema habitacional en áreas urbanas centrales latinoamericanas y, en especial, Santiago de Chile. De modo particular, se aborda la problemática del deterioro físico, y a veces social de estas zonas. Este proceso, que se ha traducido en el vaciamiento de su población residente, ha significado la pérdida del valor residencial del centro urbano.*

*Se analizan variables de esta problemática, como es la del uso de suelo de las áreas centrales urbanas o metropolitanas, y su relación población flotante / población residente. También se hace revisión de políticas, mecanismos y acciones público / privadas para revitalizar estas zonas. Por otro lado, se da cuenta de los procesos de poblamiento y transformación del estrato social de estas áreas urbanas desde comienzos del siglo XX.*

*Se propone un recorrido por algunas investigaciones que sistematizan la experiencia de gestión para repoblar los centros de ciudades Latinoamericanas.*

**PALABRAS CLAVES:**

Centralidad, tejido habitacional, patrimonio, inclusión social, gentrificación urbana, rehabilitación, gestión urbana.

### **ABSTRACT**

*The following text presents a general panorama on the treatment of the residence topic in Latin American central urban areas and, especially, Santiago from Chile. In a particular way, the problem of physical and sometimes social deterioration of these areas is approached. This process that has been translated in its population's resident emptying has meant the loss of the residential value of urban centre.*

*Variables of this problem are analyzed, like the use of urban central floor or metropolitan areas, and their floating population / population resident relationship. Revision is also made of political, mechanisms and actions public / private to revitalize these areas. On the other hand, it realizes the urbanization and transformation processes of these urban areas social stratum from beginnings of the XX century.*

*It intends a journey for some investigations that systematize the management experience to repopulate the centers of Latin American cities.*

### **KEYWORDS**

Centralism, residence fabric, patrimony, social inclusion, urban gentrification, rehabilitation, urban management.

## TEMARIO:

1. INTRODUCCIÓN
  2. EL TEJIDO HABITACIONAL DE LA CENTRALIDAD EN CRISIS. DIAGNÓSTICO Y POLÍTICAS.
  3. EL PROBLEMA: LA REGENERACIÓN ¿CON O SIN INCLUSIÓN SOCIAL?.
  4. EXPERIENCIAS DE REGENERACIÓN HABITACIONAL EN LAS ÁREAS CENTRALES LATINOAMERICANAS.
  5. MARCO PROGRAMÁTICO PARA UN POSIBLE MEJORAMIENTO HABITACIONAL EN ÁREAS CENTRALES EN CHILE.
  6. CONCLUSIONES.
- BIBLIOGRAFÍA

## INTRODUCCION

El tema de la vivienda en las zonas centrales ha sido un asunto poco atendido por especialistas en comparación con el de la localización periférica de la vivienda social. Ello dado que, en términos cuantitativos, la presencia de conjuntos habitacionales centrales es exponencialmente menor a la permanente expansión de áreas residenciales periféricas en el subcontinente. En segundo término, la vivienda de bajo costo en zonas centrales fue considerada como un alojamiento transitorio de la población inmigrante nacional, que tan pronto mejoraba su situación económica se mudaba a la periferia para acceder a un lote de propiedad en donde paulatinamente se construía su vivienda con recursos propios<sup>1</sup>.

Sin embargo, desde mediados de la década de los ochenta este tema ha comenzado a ser objeto de estudio y acción por parte del sector público, y más recientemente por el sector privado. Desde esa década en las principales ciudades latinoamericanas se han incrementado las iniciativas para atender la vivienda deteriorada o generar una nueva oferta habitacional en las áreas centrales obsoletas, a través de diversas estrategias programáticas o proyectuales. Las lógicas de estas iniciativas difieren en varias de sus dimensiones: metodologías de diagnóstico e intervención, formas de gestión, estrategias

---

<sup>1</sup> Al respecto ver el texto clásico de Richard Morse. **La investigación urbana latinoamericana: tendencias y planteos**. ED. S.I.A.P., B. Aires, 1971.

Artículo\_ *Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

Marco Valencia Palacios

de intervención, mecanismo de financiamiento. Del mismo modo, se reconocen diversos promotores en la gestión de estas estrategias de rehabilitación: Los gobiernos locales, ONG's, grupos filantrópicos, la cooperación internacional y las propias organizaciones vecinales.

## 2. El tejido habitacional de la centralidad en crisis. Diagnóstico y Políticas.

Desde el punto de vista de la Políticas Públicas, en materia de acción habitacional, se puede señalar que desde la década de los noventa ha existido, en las diversas latitudes continentales, un avance significativo en materia de abordar el casco histórico de las ciudades. *“En el coloquio de Quito (1977) fueron definidos como centros históricos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”*<sup>2</sup>.

Del mismo modo, los especialistas han coincidido en que los centros históricos son espacios públicos que tienen elementos de integración social y de estructuración urbana que deben recuperar la centralidad para proyectarse a la ciudad desterrando la fragmentación urbana.<sup>3</sup>

Los esfuerzos por revitalizar la estructura física habitacional de éstas zonas; han abordado entre otros asuntos:

- a) Atender las consecuencias de un desastre natural (sismo, inundación) o un conflicto social (desalojos).
- b) Revertir los patrones de expansión horizontal de las metrópolis.
- c) Recapitalizar las externalidades positivas de la centralidad, para capturar la plusvalía despilfarrada por el abandono y precarización.
- d) Reutilizar o reciclar el espacio construido; rescatar y poner en valor el patrimonio edificado y los modos de vida tradicionales.
- e) Redensificar o repoblar las áreas centrales con más viviendas y habitantes, que las revitalicen.

Los centros históricos son territorios que habitualmente se asocian con el rico patrimonio urbano arquitectónico y los equipamientos públicos y culturales de carácter metropolitano que cobijan. La recuperación y valorización de estos territorios se ha convertido en un paradigma de las políticas culturales, urbanas y turísticas en la región. Estas iniciativas

---

<sup>2</sup> Margarita Gutman y Jorge E. Hardoy. “Centros históricos de América Latina: Un posible laboratorio para nuevas experiencias urbanas”. En **La gestión de la ciudad**. Conferencias y ponencias invitadas al V Congreso de Iberoamericano de Urbanismo”, Valencia, 1993.

<sup>3</sup> Fernando Carrión. “El centro histórico como objeto de deseo”. En F. Carrión et al eds. **Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable**, FLACSO, Quito, 2005. p.54.

Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.

Marco Valencia Palacios

tienen el doble propósito de revalorizar la identidad y simbólica de los cascos históricos y mejorar la posibilidades económicas de la ciudad. *“Sin embargo, ni los programas de recuperación del patrimonio edilicio, ni las políticas habitacionales, habían tenido en cuenta, salvo contadas y limitadas excepciones, el importante parque habitacional deteriorado habitado por población pobre, que aún caracteriza grandes barrios centrales y antiguos de las grandes ciudades.”*<sup>4</sup>

Pase a esta escasez de estudios, la literatura especializada ha reconocido las siguientes problemáticas de las áreas urbanas centrales:

- a) El problema del vaciamiento de población y vivienda. La expansión de actividades terciarias y la consolidación de zonas comerciales especializadas.
- b) Deterioro físico del espacio público y habitacional.
- c) Precarización social y ambiental. Pobreza y congestión.
- d) Procesos de segregación socio-espacial
- e) Programas de recuperación selectiva de zonas patrimoniales con resultados de gentrificación.

Latinoamérica posee un rico patrimonio urbano y arquitectónico acumulado durante siglos, y la gran mayoría se concentra en los cascos históricos de la ciudades. Estas zonas han sido objeto de protección mediante una serie de normativas de índole patrimonial, que buscan salvaguardar los valores históricos y de memoria colectiva inherentes a los bienes culturales que alojan los centros. Por otra parte, estos territorios se caracterizan por ser objeto de múltiples presiones de índole económica, social y cultural. Los centros históricos en el siglo 21 siguen representando una zona con una gran importancia social, simbólica y funcional para las sociedades latinoamericanas. Concentran gran parte del equipamiento cívico, cultural y de servicios de escala metropolitana o regional. Por sus avenidas atraviesan la gran mayoría de los flujos de transporte público metropolitano. Por ello, tienen una población flotante muy superior a la residente<sup>5</sup>. Del mismo modo, los territorios centrales de las grandes ciudades son un espacio donde confluyen diversos interés sobre el suelo urbano. El de los inversionistas inmobiliarios, el del gobierno local, el de los comerciantes formales e informales, etc.

Las áreas centrales y los centros históricos han padecido un proceso de vaciamiento de su población residente y de la vivienda. *“Este fenómeno ocurre de forma simultánea, complementaria y contradictoria con los procesos de urbanización expansiva en escala metropolitana”*<sup>6</sup>. Tanto la oferta inmobiliaria, como los programas de vivienda social

---

<sup>4</sup> Víctor Delgadillo. **“Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva.”** En revista INVI n° 63, Volumen 23 p. 93 (89-120), Santiago, 2008.

<sup>5</sup> Para el caso del centro de Santiago, la población flotante diaria sobrepasa el millón de personas. La comuna de Santiago por su parte, tiene 200.000 habitantes, según Censo 2002 habitantes. En Quito, Lima y Ciudad de México van 8 veces más personas de las que viven allí.

<sup>6</sup> Víctor Delgadillo. Op.cit p.94

Artículo\_ *Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

Marco Valencia Palacios

públicos y los procesos de informalidad habitacional de los pobres de las ciudades, prefieren los suelos periféricos dado su bajo valor, a costa de una urbanización con escaso equipamiento y baja cobertura y accesibilidad de servicios.

En el caso de Santiago, en las décadas recientes, el organismo público encargado de la operación de programas de producción de vivienda social (el SERVIU), periódicamente llama la ejecución de proyectos a licitación pública, en función de las metas cuantitativas trazadas por la ley de presupuesto. Las licitaciones en la década 80' y 90' definían la cantidad de viviendas por producir, el rango del valor de estas viviendas y las especificaciones técnicas definidas por la OGUC; *“las licitaciones no especificaban nada con respecto a la localización del conjunto en función del aporte del terreno.”*

*“Para entrar en este sistema de licitación, las empresas elegibles debían cubrir dos condiciones indispensables: disponer de reservas de terreno cuyo valor inmobiliario se ajustara a los montos de inversión definidos para la vivienda social; y disponer de respaldos financieros correspondientes al valor de la obra licitada. El subsidio a la oferta ha sido la clave para asegurar la participación de las empresas de construcción de viviendas de bajo estándar, un desafío que no se ha logrado superar en la mayoría de los países de Latinoamérica”<sup>7</sup>.* El subsidio a la oferta ha logrado hacer de la construcción de viviendas públicas un rubro de alta rentabilidad. Sin embargo, la dependencia generada en relación a la localización de esta vivienda en suelos baratos ha sido clave en la formación de zonas precarizadas en la periferia, cada vez más alejadas de los subcentros y además ha generado altos índice de segregación generando bastos barrios homogéneos socialmente en la periferia y en las áreas de expansión urbana.

Para el caso del área Metropolitana de Santiago, si se analiza el crecimiento poblacional por comuna desde 1982 a 2002, los datos indican un crecimiento sostenido de las comunas ubicadas en la zona radial y extra-radial de Santiago metropolitano y, a su vez, una marcada tendencia al decrecimiento poblacional en las zonas de pericentro y centro de la ciudad. Sin dudas, se puede afirmar que durante las últimas décadas del siglo 20, Santiago consolidó su forma de crecimiento expansivo horizontal.

El siguiente gráfico muestra el crecimiento de población por comuna entre 1970 y 1982, en el Área Metropolitana de Santiago. Los datos indican claramente el acelerado crecimiento de comunas orbitales (colindantes con el anillo Vespucio) que encarnaron el imaginario de urbanización residencial de la clase – media ‘empresadora’ de los años’80; La Florida y Maipú. El crecimiento de la comuna de La Pintana, responde a la reubicación de población pobre de la Región Metropolitana de Santiago, realizada por la dictadura militar, mediante la política de erradicaciones. Del mismo modo, se aprecia el crecimiento negativo de comunas centrales como Independencia.

---

<sup>7</sup> Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes. **Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social.** Ed Sur, Santiago, 2005. Pp.36-37.

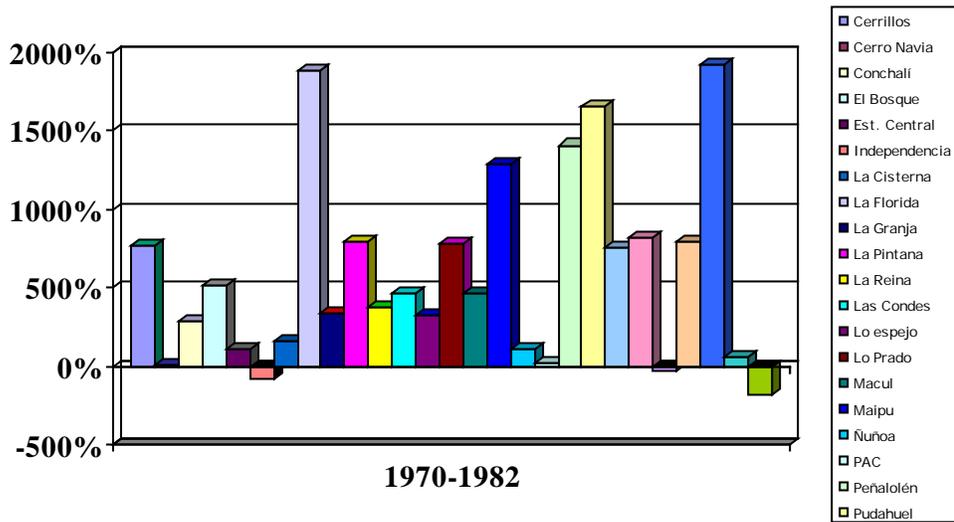


Fig. 1 Crecimiento demográfico por comunas del Área Metropolitana de Santiago entre 1970-1982

El siguiente gráfico presenta el crecimiento demográfico por comunas del Área Metropolitana de Santiago entre 1982-1992.

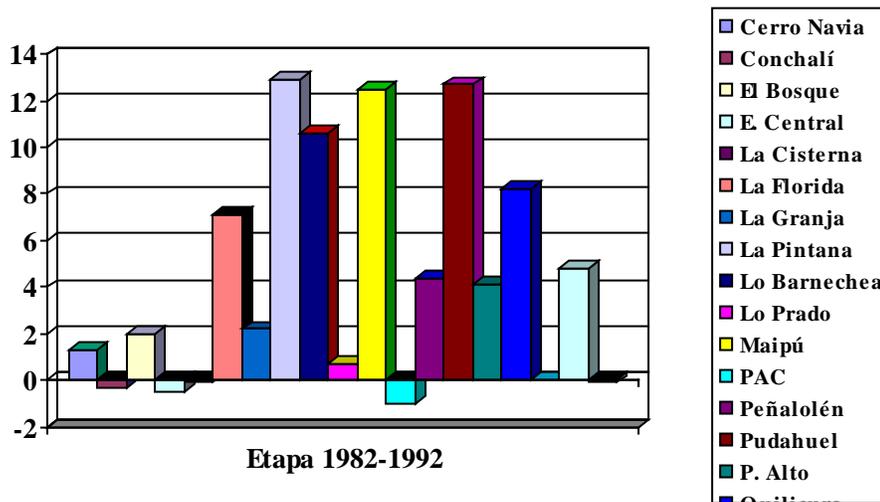


Fig.2. Crecimiento demográfico por comunas del Área Metropolitana de Santiago entre 1982-1992

El gráfico muestra la consolidación del crecimiento de las comunas orbitales en la década del 1980. La Pintana, Pudahuel y La Florida. Del mismo modo el decrecimiento de las comunas del pericentro, como Estación Central y Pedro Aguirre Cerda.

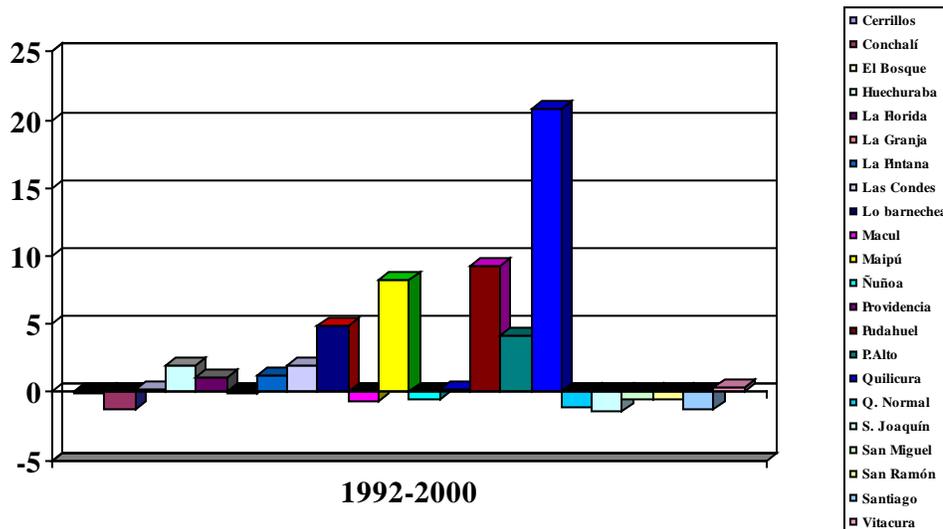


Fig.3 Crecimiento demográfico por comunas del Área Metropolitana de Santiago entre 1992-2000

El último gráfico demuestra con claridad que, entre los años 1992 y 2000, la tendencia de crecimiento presente en las comunas extraorbitales continúa, por ejemplo en Huechuraba, La Pintana y Lo Barnechea. Y por otro lado, la consolidación del vaciamiento de población en Ñuñoa, Recoleta, Santiago, Independencia, Estación Central y otras comunas centrales.

La pérdida de población y vivienda en las zonas centrales se explica por el deterioro físico y en algunos casos también social, de los bajos ingresos de la población residente, de la ineficiente oferta de viviendas sociales (generalmente de localización periférica), de las dinámicas del sector inmobiliario, así como de la expansión del sector terciario y los cambios de uso de suelo para actividades más rentables (comercio especializado, bodegaje, talleres de reparación de automóviles etc.). De este modo, gran cantidad de infraestructura, equipamiento, servicios, se mantiene relativamente ocioso o subutilizada, pues dichos espacios son utilizados de manera diversa por una gran cantidad de población flotante.

Pese a este diagnóstico negativo, en las últimas décadas se han desplegado variados programas de recuperación y revitalización de los cascos históricos. *“Cada vez más ciudades y poblados identifican inmuebles, ensambles o territorios urbanos, a los que se adjudican valores colectivos y se desarrollan importantes esfuerzos por recuperarlos para usos culturales, de servicios y comerciales (museos, bibliotecas, hoteles). Sin embargo, a diferencia de las ciudades europeas, las iniciativas de recuperación de los centros históricos en América Latina han estado más motivadas por la recuperación de los*

*monumentos y no de la vivienda, que aun continúa desempeñando una importante función urbana.*<sup>8</sup>

Los planes de regeneración y desarrollo integral de las zonas centrales deterioradas, con una visión amplia de desarrollo urbano, según Víctor Delgadillo, *“son incipientes y se quedan en el papel; mientras que los viejos planes de pintar fachadas, remozar los inmuebles más importantes y monumentales, y mejorar pequeños espacios públicos (circuitos turísticos, barrios y plazas) se continúan realizando”*.

Es sintomático el hecho de que se plantee como innovador un programa en Chile como el actual “Programa de Recuperación de Espacios Públicos”, aplicado desde 2002; que está en el paradigma de las intervenciones tradicionales sobre el casco histórico, en palabras de la propia ministra de vivienda *“Su propósito original fue impulsar la gestión y conservación del patrimonio urbano y arquitectónico de nuestras ciudades; hoy se amplía para dar cabida a una política de mejoramiento de la calidad de vida urbana, a través de la recuperación de espacios públicos ubicados en sectores urbanos deteriorados y de escasos recursos (...) al recuperar lo espacios públicos para el encuentro, goce y esparcimiento de la comunidad, se detona un proceso de revitalización en áreas urbanas consolidadas y un mejoramiento de la calidad de vida de la población”*<sup>9</sup> Revisando los proyectos financiados entre 2002 y 2007, se observa que en su gran mayoría corresponden a la restauración o mejoramiento de espacio públicos patrimoniales (la mayoría las plazas de armas de las ciudades más importantes de Chile). Los proyectos incluyen mejoramiento de fachadas, mobiliario, iluminación, etc. Es difícil pensar que estas mejorías cosméticas, sin duda positivas, signifiquen automáticamente un proceso de revitalización urbana y social.

### 3. El problema: La regeneración ¿con o sin inclusión social?

La problemática de la vivienda social de las áreas centrales antiguas latinoamericanas se resume, según Delgadillo, en dos corrientes de explicación. Una de carácter histórico y otra contemporánea.

La visión histórica plantea la crisis como la resultante del deteriorado estado del parque habitacional de los cascos históricos: riesgo de derrumbe o incendio, deficientes condiciones de habitabilidad y sanitarias, donde se hacían grupos de población de escasos recursos (con alta presencia de inmigrantes). Un alto porcentaje de viviendas en régimen de alquiler formal e informal, una gran irregularidad en la propiedad y una rica tipología de vivienda producida en el transcurso de la historia. En sentido amplio, también se puede incluir la histórica ausencia de una política habitacional para los barrios centrales.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Víctor Delgadillo. op.cit. p.94

<sup>9</sup> MINVU. **Programa de Recuperación de espacios Públicos**. Santiago, 2008. P.4

<sup>10</sup> En el caso chileno, con la honrosa excepción de la Política de Remodelaciones Urbanas de la Corporación de Mejoramiento Urbano, CORMU, en el período 1966-1973. Su objetivo era “enfrentar el crecimiento desmedido de los centros urbanos, dejando atrás zonas arcaicas, antiestéticas e insalubres que sobre Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. *Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

La raíz de esta problemática se encuentra en el proceso de expansión y modernización urbana de fines del siglo XIX. La explosiva migración campo-ciudad y la constitución de los pobres urbanos en la periferia de la ciudad, con la constituyente presión por ingresar a la centralidad urbana, generó la migración de las elites de los centros históricos de las ciudades a principios del siglo XX. En el caso chileno el modelo de Ciudad Jardín (viviendas aisladas, con baja densidad habitacional y rodeada de áreas verdes) fue el paisaje ofrecido a las clases altas para dejar el centro y migrar hacia las nuevas urbanizaciones del oriente de la ciudad (Ñuñoa y Providencia)<sup>11</sup>. Por su parte las casonas patronales del centro se subdividieron para ofrecerse como cuartos de arriendo para la población migrante o, bien cuando expresamente se construyeron hileras de cuartos de servicios sanitarios comunitarios para arrendarlos a los pobres de la ciudad. El arriendo a piso, los cuartos redondos, los conventillos, casa de vecindad, ciudadela, cité, corralón<sup>12</sup>; etc, son algunas de las tipologías habitacionales características de este gigantesco proceso de especulación de suelo urbano producido en la primera mitad del siglo XX<sup>13</sup>.

A pesar de la evidente crisis por la que atraviesan los cascos históricos durante la segunda mitad del siglo XX y de la pérdida del stock habitacional por cambio de uso (bodega, comercio especializado), las áreas centrales urbanas continúan cumpliendo un importante función habitacional para personas de bajos ingresos. Las familias deciden localizarse y permanecer allí por razones de cercanía a servicios, transporte y redes laborales entre otras.

Ese es el caso de la gran cantidad de Cités que todavía existen en las comunas centrales de Santiago de Chile. Los Cité constituyen una de las estructuras habitacionales más características del centro de Santiago; nacen a fines del Siglo XIX y principios del siglo XX, como una respuesta al problema social producido por la falta de viviendas para las clases más necesitadas. Inicialmente fue la Iglesia Católica, la que desarrolló el modelo de Cité, que luego fue seguido por el estado, propiciándolo a través de la Ley de Vivienda Obrera de 1906, que permitió finalmente a los particulares desarrollar con gran éxito este modelo de conjunto habitacional.

Si bien los cité en un principio fueron pensados para resolver las necesidades habitacionales de la población más modesta, el modelo se adaptó posteriormente a sectores de mayores ingresos. Es así como bajo el nombre de cité se agrupan conjuntos

---

cualquier otro espectáculo representaba la injusticia social y la inequidad económica". En revista AUCA n° 2, 1966, p.18. Citado por Alfonso Raposo et al. **La interpretación de la obra arquitectónica y proyecciones de la política en el espacio habitacional urbano. memorias e historia de la CORMU en Santiago.** Ediciones UCEN, Santiago, 2005.

<sup>11</sup> Ver el trabajo de Montserrat Palmer. **La ciudad jardín como modelo de crecimiento urbano.** Santiago 1935- 1960, PUC, Santiago, 1987.

<sup>12</sup> Los problemas sociales y políticos asociados a estas nuevas lógicas de producción habitacional en el caso de Santiago de Chile; se encuentran en Vicente Espinoza. **Para una historia de los pobres de la ciudad.** Ed. Sur. Santiago, 1985

<sup>13</sup> Para el historiador Armando de Ramón, otra de las razones que explican la masificación de nuevas tipología habitacionales para pobres en el centro de Santiago, fue el aumento de valores de suelo en los predios rurales colindantes a las obras públicas del centenario. Ver Armando de Ramón. **Santiago de Chile. Historia de una sociedad urbana.** Ed. Sudamericana. Santiago,2000.

Artículo\_ *Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

habitacionales destinados a distintas clases sociales, presentando características muy diversas en cuanto a sus dimensiones o al tipo y calidad de las viviendas que los componen.

*“Una de las primeras definiciones acerca de los cité, se refiere más bien a medidas higiénicas y de sanidad, que a la arquitectura, es así como “En la Revista de Higiene” del año 1895, el doctor Puga Borne intentaba una clasificación en tres tipos principales de viviendas sociales de la época; **Los cuartos Redondos**, es decir, aquellos desprovistos de toda abertura y comunicación con el exterior, que no sea la calle; **los ranchos**, cuyos materiales, todos de construcción ligera constituyen una masa de materias húmedas y putrescibles; y un tipo mejorado llamado **conventillo**, reunión de cuartos redondos, que tienen la ventaja de que cocina y lavado de ropa no se hacen en el dormitorio. Otros autores de la época también incluyen las **viviendas que se arriendan por piezas**, las **mejoras**, y **los cites**, definiéndolos como un conjunto de casitas continuas, que se levantan a un lado o a ambos de un estrecho pasaje.”*<sup>14</sup>

Alrededor del 33 % de los cites y pasajes de la comuna de Santiago fueron construidos a finales del siglo XIX y el 50% entre 1900 y 1940. Según la información de la Municipalidad de Santiago, solamente en la comuna de Santiago se registran 453 cites, y 72 pasajes agrupándose principalmente en el área norte y poniente de la comuna.<sup>15</sup>

La segunda forma de abordar la problemática, desde una perspectiva contemporánea; está constituida por las iniciativas de repoblamiento impulsada por los gobiernos locales o centrales y los inversionista inmobiliarios. Por una parte se busca mediante incentivos económicos (subsidios) atraer al clase media para adquirir una vivienda en el centro<sup>16</sup>.

Una segunda modalidad, de raigambre europea y norteamericana es la generación de programas de rehabilitación pensados para volver a atraer a la población de altos ingresos al centro de la ciudad (gentrificación). La revalorización de las arquitecturas antiguas, el descubrimiento de importantes inmuebles abandonados o subutilizados, que constituye un potencial mercado inmobiliario, ha impulsado en el primer mundo importantes esfuerzos en materia de gestión urbana y patrimonial con el fin de revitalizar esas zonas y hacerlas atractivas para las élites. Sin embargo, en el caso latinoamericano las pretensiones de generar una oferta habitacional para las élites, se tropiezan con la negativa percepción ciudadana de las áreas centrales de la ciudad: congestión,

---

<sup>14</sup> Citado por Pamela Chiang et al. **Ciudad Horizontal. Un espacio dinámico. Alternativas para la reconversión de pequeños bolsones urbanos.** Revista digital Diseño Urbano nº 3, UCENTRAL, 2005 p.3

<sup>15</sup> Datos extraídos de Pamela Chiang. op. Cit.

<sup>16</sup> En el caso de Santiago, se ha implementado desde 1990 el Programa de Renovación Urbana. Este ha sido, prácticamente el único instrumento de la política habitacional (hasta la nueva política habitacional definida por el gobierno de M. Bachelet, en el año 2006) definido en función de la localización del parque habitacional en la trama urbana. Este sistema premia mediante un subsidio de 200 UF a las familias que opten por una vivienda en las comunas centrales de la ciudad. El valor de las viviendas está definido para la clase media y la mayor parte de la oferta habitacional se compone de edificios de departamentos de mediana altura. Este programa ha sido centro de duras críticas por parte de las agrupaciones de defenbsade los barrios tradicionales del centro de Santiago, ya que el impacto de la densificación en altura (plusvalía y costo de la vida, altas densidades, nuevas dinámicas de flujos, nuevo modo de vida) es percibido como una amenaza para el tejido habitacional tradicional.

Artículo\_ *Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

Marco Valencia Palacios

contaminación, inseguridad, comercio ambulante, etc. Por ello, una variada gama de programas de recuperación patrimonial impulsan iniciativas en torno a la seguridad ciudadana y al reubicación del comercio informal que ocupa la vía pública<sup>17</sup>.

Otro elemento que define la especificidad del centro es que importantes zonas están en el marco legal de la protección patrimonial, condicionando cualquier acción que pretenda modificar los antiguos inmuebles. Se sabe que el patrimonio edilicio requiere de recursos financieros para ser puesto en valor, *“justo de lo que carece la población de bajos ingresos que en él habita (...) Sobre esta contradicción se han generalizado una serie de mitos que dicen que los pobres no valoran el patrimonio porque no tienen acceso a la educación; depredan el patrimonio a través de las modificaciones físicas que realizan para incrementar el espacio habitable; no hacen nada para mejorar sus condiciones de habitabilidad; y que en caso de mejorar sus viviendas con subsidios públicos no tendrán recursos para sostenerlos en el tiempo o los entregarán al especulación inmobiliaria.”*<sup>18</sup>

Existe una visión que platea, por el contrario, que la población pobre que vive en las zonas centrales, lucha por quedarse y vivir en estos territorios<sup>19</sup>; *“Mejora su alojamiento a pesar de no ser dueña del inmueble que ocupa y que la pobreza social no sólo es la causa que acelera la destrucción del patrimonio edilicio”*<sup>20</sup>, sino que ella es la responsable indirecta de que las arquitecturas antiguas hayan conservado su uso habitacional inhibiendo las presiones inmobiliarias.

Víctor Delgadillo en la investigación *“Centros Históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social; la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires. Ciudad de México y Quito en el período 1990-2003”*, da cuenta de una importante gama de experiencias realizadas en estos años en varias ciudades de la región. Todas ellas rebasan los planteamientos simplistas que insisten en la incompatibilidad entre la permanencia de la población pobres en zonas de regeneración patrimonial. Según el propio autor *“Algunas experiencias destacan la capacidad de gestión, ahorro y movilización de recursos de la población de bajos ingresos en la solución de su problemática habitacional. Asimismo, algunas experiencias han contribuido a la construcción de ciudad y han creado innovadoras formas de gestión y financiamiento.”*<sup>21</sup>

Las estrategias cuestionan la visión funcionalista clásica, en particular la zonificación ortodoxa; inclinándose por el fomento de programas mixtos (comercial, habitacional y cultural). Del mismo modo, se persigue como meta clave, la integración social de distintas clases, mediante la mezcla de financiamiento y los subsidios cruzados.

Las iniciativas de rescate patrimonial de los cascos históricos en Latinoamérica, han operado tradicionalmente en el ámbito de la regeneración edilicia, en particular el

---

<sup>17</sup> Delgadillo. op. cit. P.96

<sup>18</sup> Ibid

<sup>19</sup> Gazzoli, Rubén et al. **Inquilinatos y hoteles de Capital Federal y Dock Sur**. Buenos Aires, Argentina, Centro Editor de América Latina 2009.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid p.97

Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.

Marco Valencia Palacios

mejoramiento de la monumentalidad, los espacios públicos y la generación de equipamiento cultural; pero han dejado de lado el espacio habitacional<sup>22</sup>

Los proyectos de rescate del patrimonio inciden directa o indirectamente en la problemática de la vivienda en varios aspectos:

- a) Al no desarrollar acciones sobre el tejido habitacional este continúa deteriorándose
- b) Agudizan la desigualdad entre las zonas regeneradas y los territorios que siguen degradándose
- c) La revalorización de algunos territorios e inmuebles repercute en las zonas vecinas a las áreas intervenidas, aumentando el valor del suelo y las rentas urbanas, encareciendo el nivel de vida de la población colindante<sup>23</sup>
- d) La expulsión de la población y de la vivienda, para restaurar los inmuebles y cambiar su uso.<sup>24</sup>

Por otro lado, las cifras indican que en la década del noventa, cuando se han impulsado programas de regeneración patrimonial, la población de los centros históricos ha caído de forma importante.<sup>25</sup>

Fernando Carrión<sup>26</sup> ha planteado, para el caso de Quito, que un importante porcentaje de la población residente ha sido desplazada como consecuencia de la regeneración patrimonial y su impacto en las rentas urbanas y el costo de la vida. Lo complejo en este caso, no es sólo el desplazamiento sino la pérdida del tejido social y barrial, que es parte importante del patrimonio intangible que se pretende valorizar.

Para este autor, *“los centros históricos son lugares cívicos por donde la sociedad invisible se visibiliza y por donde la alteridad se genera (...) se convierten en los lugares privilegiados de producción de memoria, intentando de alguna manera romper con la uniformidad que genera la globalización; en este sentido el centro histórico se convierte en símbolo de la resistencia identitaria local”*.

Por su parte, Pablo Aravena, desarrolla una aguda crítica a los efectos de la patrimonialización del casco antiguo de Valparaíso. *“ el turismo tiende a construir una realidad social neocolonial: los habitantes tradicionales de esos centros históricos*

---

<sup>22</sup> El caso de Santiago es ilustrativo al respecto. Las obras bicentenarias del gobierno anterior para Santiago poniente: Biblioteca de Santiago y Centro Cultural Matucana 100, pese al impacto que han generado a nivel metropolitano, no estuvieron acompañadas de ninguna acción hacia el tejido habitacional existente. De hecho gran parte de los cines y pasajes de la comuna están en esta zona. No se debe dejar de mencionar eso, sí la existencia del subsidio patrimonial para la compra de inmuebles anteriores a 1953.

<sup>23</sup> Fernando Carrión. “El centro histórico como objeto de deseo”, En F. Carrión et al eds. **Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable**, FLACSO, Quito, 2005. p.54.

<sup>24</sup> El caso del programa de recuperación de centro histórico de Salvador de Bahía es ejemplo de ello. La población negra de bajos ingresos fue desalojada y compensada con una indemnización. Delgadillo Ibid. P.97

<sup>25</sup> En la década '90 el centro histórico de Quito perdió el 31, 4% de su población; el de Buenos Aires 20%, Ciudad de México el 14% y la comuna de Santiago el 17% .

<sup>26</sup> Fernando Carrión. “La valorización y rehabilitación de los centros históricos: su integración en los procesos de desarrollo económico y social”. En : Taller de valorización del patrimonio del centro histórico de ciudad de México. UNESCO 2002. Citado por Delgadillo. op.cit

Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.

*rehabilitados son expulsados para acoger (más limpios y más seguros) a los turistas". Asimismo- dada la retirada del estado – las distintas industrias ligadas al turismo tienden a licitarse, en una lógica en que predominan aquellos con mayor capacidad de operación financiera. Este tipo de restauración, continua Aravena “que tiene como fin no precisamente la conservación de los edificios antiguos, sino, más bien su recuperación inmobiliaria, expulsa a los habitantes tradicionales a lugares más baratos, llevando a cabo un recambio inducido cuyo efecto inmediato es la exclusión de los habitantes de las llamadas zonas patrimoniales, pero que trae el efecto añadido de vaciar de sentido lugares que se reivindican como de valor histórico”<sup>27</sup>*

De este modo, sentencia Aravena, desaparece una de las fuentes de la historia reciente de Valparaíso –por ejemplo la memoria de los ex trabajadores del sindicato portuario-. Así, parece ser que la industria turística no genera mejores condiciones ni oportunidades, cuanto más dilata la supervivencia de las poblaciones locales que se auto ofertan disfrazadas de autóctonas, *lo cual añade una cuota de patetismo a su miseria.*

Estas visiones, en suma, alertan de la necesidad de incorporar en primer término políticas sociales y de desarrollo económico para la población residente, de forma de evitar la agudización de la exclusión.

#### **4. Experiencias de regeneración habitacional en las Áreas Centrales Latinoamericanas**<sup>28</sup>

Entre las décadas de 1940 y 1970 el modelo predominante de intervención urbana fueron las Renovaciones o Remodelaciones urbanas. Se pretendía atender el parque habitacional deteriorado mediante operaciones de limpieza de tugurios y densificación en altura. Bajo el influjo de la doctrina CIAM y las teorías de la Unidad Vecinal, se construyeron importantes agrupaciones de blocks o de torres en súper manzanas en las zonas centrales o pericentrales de las ciudades.<sup>29</sup> Por otro lado, muchos de estos proyectos quedaron en etapa de plan, otros se realizaron en zonas periféricas.

La retirada del estado de importantes áreas de injerencia en el desarrollo urbano, y la imposición de lógicas libremercadas en materia de gestión, cambió esta visión utópica de mediados de siglo.

En adelante las estrategias de rehabilitación de los centros históricos han estado alojadas fuera del marco del Planeamiento Urbano tradicionalmente entendido; y han estado determinadas por las lógicas del mercado: Renovación Urbana bajo lógicas de maximización del uso de suelo, artefactos de la globalización, (megacentros de consumo urbano, World Trade Center, etc) o distritos financieros, etc.. La mayor parte de estas

---

<sup>27</sup> Pablo Aravena. **Trabajo memoria y experiencia.** Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, 2006. P.20

<sup>28</sup> Este capítulo se basa principalmente en la sistematización realizada por Victor Delgadillo, para el caso de programas de rehabilitación en algunos países latinoamericanos.. Victor Delgadillo. Op.cit.

<sup>29</sup> Para el caso de Santiago; Remodelación San Borja o Unidad Vecinal Portales son ilustrativos al respecto. Artículo\_ *Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

iniciativas no contemplan una gestión urbana hacia el tejido habitacional existente, ni tampoco (salvo las recientes operaciones de reciclaje patrimonial de escala monumental hechas por el sector público y/o privado en algunos cascos históricos<sup>30</sup>) una mirada patrimonial.

Una experiencia pionera fue el programa de renovación habitacional popular en la ciudad de México, después del terremoto de 1985. Se reconstruyeron 48.000 viviendas, 13 mil en una parte del centro histórico. Llama la atención el no desplazamiento de la población pobre residente en la periferia del área central. El programa fue producto de la demanda de las organizaciones de damnificados, más que de una voluntad política original. Los elementos novedosos del programa:

- a) La mezcla de financiamiento. Crédito del Banco mundial para obras recuperables. Recursos públicos para gastos no recuperables. Aportes de la comunidad internacional
- b) La expropiación masiva del suelo que se subsidió a los beneficiados.
- c) La creación de un organismo operador temporal especial descentralizado con patrimonio propio.
- d) La mezcla de usos, mediante la conservación de comercio y talleres
- e) La normativa en materia de preservación del casco histórico se negoció con las autoridades para rehabilitar 109 inmuebles con valor patrimonial, densificar los predios.
- f) La generación de nuevas formas de intervención edilicia en inmuebles con valor patrimonial que incluyen la rehabilitación de monumentos históricos , conservación o reconstrucción de fachada para no romper con la imagen urbana, y la construcción de viviendas nuevas en todo el predio

Los problemas. El alto valor del subsidio para la retención de población pobre (50%), lo que dificulta su replicabilidad. El alojamiento provisional de la población encareció el costo del programa (24% del total). Muchos inmuebles de valor histórico no formaron parte del programa por alto costo de rehabilitación. Las dimensiones muy reducidas de las viviendas no mejoraron la condición de hacinamiento (32 m<sup>2</sup>). La mayor limitación del programa fue su escasa replicabilidad, ya que operó como emergencia y no se institucionalizó.

#### Proyectos pilotos de rehabilitación completa de inmuebles de valor patrimonial

Estos proyectos ponen mayor énfasis en la recuperación de las arquitecturas relevantes que en la problemática social y en la generación de instrumentos para replicar estas operaciones. Son embargo, su ejecución sirve para la capacitación de personal técnico, como para extraer lineamientos para la generación de programas e instrumentos. En su gran mayoría han sido financiadas por la cooperación

---

<sup>30</sup> Puerto Madero en Buenos Aires, El Centro Cultural Matucana 100 en Santiago, por ejemplo.

internacional. (Por ejemplo los proyectos financiados por la Junta de Andalucía en B. Aires, C. De México, Santiago -cites-, Montevideo)

Aportes:

- a) Es posible rehabilitar inmuebles de valor histórico- arquitectónico y destinarlos a viviendas para la población de bajos ingresos que habita en ellos, o en el centro, pero con altos subsidios.
- b) El papel de promotor de la cooperación internacional, pero también sus limitantes. ¿pueden estos recursos resolver los problemas estructurales de índole social?
- c) Los recursos locales deben ser mayores a los de la cooperación internacional, que juega un rol importante como capital simbólico

#### Programas pioneros en rehabilitación habitacional

Estos programas ya pretenden atender la compleja problemática de la vivienda, a través de un conjunto diversificado de acciones habitacionales y de mejoramiento urbano, que se realizan de forma simultánea o en el marco de programas de recuperación de áreas centrales.

En Montevideo, se realizó el Programa Piloto de Reciclaje de Vivienda en Áreas centrales, durante los años 1990-1995. El objetivo reciclar algunos inmuebles antiguos, a través de un proceso de ayuda mutua, para destinarlos a vivienda de su población residente de bajos ingresos. Se buscó a demás detener el proceso de expulsión de población del centro, aprovechar la infraestructura y los servicios, experimentar sistemas constructivos religados a través de ayuda mutua (cooperativas) y procesos de autogestión, y obtener soluciones habitacionales dignas y de bajo costo. Se rehabilitaron 6 edificios con 82 viviendas en 5 barrios céntricos.

En la ciudad de Sao Paulo, durante los años 2001-2004, se desarrolló el Programa Morar no centro; en el marco de un plan de revitalización del centro de la ciudad. *“El programa incluyó una gama diversa de proyecto destinados a distintos tipos de población e inmuebles, con especial énfasis en la población organizada residente y de bajos ingresos: rehabilitación de edificios con y sin valor patrimonial, sustitución o rehabilitación de pórticos, construcción nueva sobre baldíos, reutilización de inmuebles abandonados, vivienda transitoria y en alquiler con opción de compra, etc.”*<sup>31</sup>El financiamiento estuvo a cargo del gobierno local federal. En el marco de un préstamo otorgado por el BID, se impulsa desde 2007, el Programa Habitacional de Integración para las zonas centrales dela ciudad. El proyecto pretende eliminar los desplazamientos de la población, dar vida al centro las 24 horas y aprovechar los inmuebles abandonados.

En la Ciudad de México 1998-2001 se realizaron acciones para mejoramiento de viviendas para población de bajos ingresos *“que había adquirido sus inmuebles pero no*

---

<sup>31</sup> Víctor Delgadillo, op. cit. 104

Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.

Marco Valencia Palacios

*contaba con recursos para rehabilitarlos*<sup>32</sup>. En este caso se adecuaron las líneas de financiamiento del organismo público de vivienda local a las particularidades del centro histórico, y se creó un Fondo de Salvamento para subsidiar los sobrecostos que implica la rehabilitación de los espacios comunes y las fachadas de los inmuebles históricos.

Por su parte, la Asociación Autogestionaria de Vivienda Pantano Bajo, en el casco histórico del Coro (Venezuela) representa un esfuerzo de agrupación ciudadana que ha desplegado un amplio programa de recuperación del patrimonio edificado. Entre 1997 y 2002 han reparado y reconstruido, con recursos propios y públicos, más de 70 viviendas tradicionales (con muros de barro y tejos de teja); han promovido la realización de proyectos turísticos y de producción de artesanías.

#### Programas de redensificación y repoblamiento habitacional de los centros históricos

Son programas que ponen el énfasis en la producción masiva de soluciones habitacionales en el casco histórico. Su objetivo está mucho más en el repoblamiento que en la protección del patrimonio. Como la lógica de la producción está en la maximización del uso del suelo, son por lo general proyectos de densificación en altura en zonas retrogradadas o baldías.

Por ejemplo, El Bando 2 y el Programa de Vivienda en conjunto en la ciudad de México, implementado entre los años 2001-2006. En este período el Gobierno del Distrito Federal impulsó, entre otras estrategias: Una política de desarrollo urbano restrictivo, que se propuso revertir el crecimiento desordenado y en extensión de la metrópolis, además del vaciamiento de las áreas centrales; la preservación del suelo periférico con valor ambiental y garantizar la disponibilidad del agua. Una ambiciosa política habitacional que se propuso la realización de 150 mil acciones de vivienda social. *“De acuerdo a fuentes oficiales, hasta junio de 200, de las poco más de 130 mil acciones realizadas en la ciudad, 16.650 se habían efectuado en la ciudad central. En el centro histórico el sector público había edificado 3.364 viviendas en 110 proyectos y el sector privado 3.885 acciones habitacionales.”*<sup>33</sup> *Se trata por cierto en su gran mayoría de obra nueva (74%). La rehabilitación de inmuebles existentes era mínima (3%).*

#### Programas especiales

Estos programas tienen que ver con situaciones de emergencia de la población residente, sea esta provocada por un desastre natural o por desalojos.

En Buenos Aires, el Programa Recup Boca, promovido por el gobierno local desde 1984, se transformó en 1990 ante la amenaza masiva de desalojo de la población pobre, debido a la quiebra de un propietario de decenas de conventillos. Ese año el gobierno de la ciudad adquirió 21 inmuebles para rehabilitarlos y destinarlos a los residentes. En 14 años se habían reconstruido 10 conjuntos, en función de su grado de deterioro y de su valor patrimonial.

---

<sup>32</sup> Ibid. P.105

<sup>33</sup> Ibid. P.106

Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.

Marco Valencia Palacios

Del mismo modo, el Programa para atender vivienda en riesgo en la Ciudad de México, expropió 107 inmuebles en riesgo, de los cuales cerca de la mitad se ubicaba en el centro histórico y en ellos se pretendía realizar más de un millar de viviendas. Este programa retomó algunos aspectos de la política pos sismo del 1985: expropiación de predios, la reubicación de familias en hoteles y campamentos, las ayudas para rentar una vivienda transitoria, y la reconstrucción o rehabilitación de la vivienda.

#### Programas de rehabilitación progresiva

Estos programas reconocen la carencia de recursos financieros por parte de propietarios y arrendatarios, unido a la inexistencia de créditos públicos o privados para mantener los inmuebles o atender la dimensión de los edificios deteriorados. *“En efecto la rehabilitación progresiva es una práctica de los pobladores que mejoran, reparan o rehabilitan paulatinamente su habitat, en función de procesos organizativos, esfuerzo individual o colectivo (...) se trata de una estrategia de intervención que recupera los inmuebles sin desplazar a los moradores y que generalmente no requiere de vivienda transitoria”*. La rehabilitación se inicia en zonas desocupadas y las familias van rotando hacia las viviendas intervenidas. El ritmo de avance lo marcan las inyecciones de recursos.<sup>34</sup>

En Argentina, el Movimiento de Ocupantes e inquilinos de Buenos Aires (Unión de cooperativas) realizan procesos de rehabilitación progresiva, como parte *“de un movimiento social más amplio que lucha por el derecho al centro de la ciudad y que surgió a partir de la ocupación de inmuebles abandonados”*. La rehabilitación progresiva constituye un instrumento innovador que ha permitido acortar la brecha entre los bajos ingresos de la población y los costos de rehabilitación del parque edilicio, lo que ha permitido que las familias permanezcan en las áreas centrales y mejorar su habitat de forma paulatina. Estas prácticas se han institucionalizado en algunas ciudades, a través de programas de intervención públicas, que tienen como eje el mejoramiento del parque habitacional de los cascos históricos.

En Montevideo, por ejemplo, funciona el Programa Oficinas Municipales de Rehabilitación, que desde 1995 otorga micro-créditos a población de escasos recursos para el mejoramiento de viviendas en zonas centrales. Es cofinanciado por la Junta de Andalucía y el Ministerio de Vivienda uruguayo. *“Se pretende conservar el patrimonio habitacional de los barrios, mejorar la calidad de vida de los habitantes de las viviendas deterioradas y fomentar la intervención privada en el mantenimiento del parque habitacional.”*

En Quito, el Programa Municipal *Pon a punto tu casa*, ofrece pequeños créditos para el mejoramiento habitacional, el orden de los 8 mil dólares. El financiamiento se otorga a propietarios con capacidad de pago, propiedad en regla e inmuebles con valor patrimonial. Otro caso, el Programa de Mejoramiento del barrio de San Isidro en la Habana Vieja, a cargo de la Oficina del historiador, en Cuba. La estrategia seguida fue atender a de manera prioritaria las viviendas en regular y buen estado, con reparaciones y

---

<sup>34</sup> Ibid. p. 109

mantenimiento, así como generar opciones de vivienda transitoria para reubicar a familias cuyos inmuebles son objeto de rehabilitación mayor.

### **5. Marco Programático para un posible mejoramiento habitacional en áreas centrales en Chile.**

Se pueden mencionar algunos Programas y subsidios que pueden generar marcos de financiamiento a posibles intervenciones en el tejido habitacional de cités y pasajes en las áreas centrales deterioradas del centro de Santiago.

El SUBSIDIO A LA REHABILITACION PATRIMONIAL. Establecido para Zonas de Conservación históricas y destinado a viviendas anteriores al DFL 2 de 1953, El subsidio alcanza las 2500 UF y en viviendas de un valor de hasta 1200 UF. Puede ser utilizado para la conservación y mejoramiento de cotes para estratos medios.

Por su parte, el PROGRAMA DE PROTECCION DEL PARIMONIO FAMILIAR, tiene como objetivo el mejoramiento de viviendas de hasta 650 UF. El monto del subsidio es de 55 UF. Dado el valor de las viviendas habría que pensar en pasajes con alto grado de deterioro.

El SUBSIDIO DE RENOVACION URBANA, tiene como objetivo primordial repoblar mediante densificación en altura las comunas centrales y peri centrales del Gran Santiago. Se ha implementado desde 1990, y ha sido prácticamente el único instrumento de la política habitacional (hasta la nueva política habitacional definida por le presente gobierno en el año 2006) definido en función de la localización del parque habitacional en la trama urbana. Este sistema premia mediante un subsidio de 200 UF a las familias que opten por una vivienda en las comunas centrales de la ciudad. El valor de las viviendas está definido para la clase media y la mayor parte de la oferta habitacional se compone de edificios de departamentos de mediana altura.

En relación con los programas de mejoramiento del entorno inmediato y del espacio público, se pueden nombrar.

El PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS, que está focalizado en loteos irregulares o extrema pobreza y que financia obras de mejoramiento hasta 150 UF. Podría ser usado en pasajes con alto grado de deterioro.

Igual que el PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL ENTORNO, que financia micro iniciativas hasta 15 UF.

El PROGRAMA QUIERO MI BARRIO, que tiene como objeto rehabilitar física y socialmente conjuntos habitacionales vulnerables y que opera con un conjunto de iniciativas que abarcan múltiples dimensiones (seguridad, identidad, mejoramiento de espacios público, mobiliario, etc). Eso sí no financia obras en las viviendas, sólo fachadas. Entre los actuales 200 barrios focalizados no existen cités pasajes.

Por su parte, el Fondo Concursable del PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PUBLICOS PATRIMONIALES, pretende impulsar la gestión y conservación del patrimonio arquitectónico y urbano de las ciudades; además desde 2008 da cabida a una política de mejoramiento de la calidad de vida urbana, a través de la recuperación de espacios públicos ubicados en sectores urbanos deteriorados y de escasos recursos. El fondo se creó para financiar proyectos presentados por los municipios, respaldados por la comunidad, que permitan a través de obras de mobiliario urbano, pavimentos, áreas verdes, iluminación u otros, recuperar lugares que forman parte de la memoria colectiva y que generan alto impacto urbano y social. Los montos de los proyectos financiados entre 2000 y 2007, están entre los 100 y 500 millones de pesos.

Sin embargo, este nuevo marco programático deberá enfrentar una serie de obstáculos, para avanzar en el objetivo de regeneración del tejido habitacional de nuestras áreas centrales deterioradas.

- a) Enfrentar las presiones del capital inmobiliario y la Política de Renovación Urbana.
- b) Abordar el problema de la tenencia de la propiedad, ya que gran parte de las familias son arrendatarias, o bien han accedido al inmueble de manera informal o por cesión.
- c) Fomentar la organización social, en lugares donde el tejido vecinal está altamente deteriorado, ya que programas de ésta naturaleza requieren altos niveles de capital social.
- d) Incorporar componentes de educación patrimonial en las comunidades, para complementar la valoración funcional del lugar, generalmente dada por la centralidad, con el sentido de historicidad, que fomenta aún más el arraigo.
- e) Cautelar que la regeneración de cascos históricos no contribuya a procesos de gentrificación masivos, que promueven la expulsión de la población residente.
- f) Hacer frente a los prejuicios culturales, que gran parte de los vecinos tradicionales tienen con la con nueva población inmigrante; de forma de avanzar hacia la consolidación de barrios multiculturales, evitando la getización de las minorías nacionales.
- g) Por último, avanzar en un marco jurídico especial para abordar la especificidad de este tejido habitacional.

## 6. CONCLUSIONES

El retorno a la áreas centrales en América Latina no está sólo marcado por el interés en la recuperación del patrimonio histórico, el turismo y las actividades culturales y el regreso de la población de mayores ingresos, sino en la dotación y/o mejoramiento de vivienda para residentes y población nueva.

La vivienda popular en el casco histórico se ha erigido como un gran desafío para las políticas públicas a partir de la década de los '90. Las iniciativas (insuficientes, por cierto) piloto y las de rehabilitación progresiva buscan equilibrar la recuperación del patrimonio histórico con la permanencia del uso habitacional y de la población residente de bajos ingresos.

Las principales dificultades de los programas que se han implementado dicen relación con que, varios programas se centran en los aspectos físicos y no se acompañan de políticas sociales y económicas para atender a la población; la no continuidad de las políticas en los distintos niveles; la invasión del tejido habitacional por los procesos de especialización comercial y/o terciarización; muchos de los programas piloto no se institucionalizan; y , por último, no se soluciona el problema legal de la tenencia y regularización de la propiedad.

Los aspectos destacables de la aplicación de estos programas son, el esfuerzo por la concentración territorial de pocas acciones. Es decir vincular rehabilitación habitacional con mejoramiento barrial, equipamiento y espacios públicos; La diversificación de soluciones habitacionales; la mezcla de usos equipamiento + vivienda + comercio.; la mezcla de financiamientos, mediante subsidios y recursos cruzados o ¿planes integrales de recuperación?; la institucionalización de instrumentos de financiamiento para la rehabilitación de vivienda, la rehabilitación escalonada y/o la rehabilitación progresiva, que busca evitar los costos asociados a la reubicación temporal de la población.

Por último de debe señalar que los Subsidios no sólo deben estar orientados a la oferta (inmobiliaria) sino también a la demanda organizada. (Capital social)

## BIBLIOGRAFIA

1. ARAVENA, PABLO. **Trabajo memoria y experiencia**. Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, 2006.
2. CARRIÓN, FERNANDO. "El centro histórico como objeto de deseo", En F. Carrión et alt eds. **Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable** , FLACSO, Quito, 2005.
3. CHIANG, PAMELA et alt. **Ciudad Horizontal. Un espacio dinámico. Alternativas para la reconversión de pequeños bolsones urbanos**. Revista digital Diseño Urbano nº 3, UCENTRAL, 2005.
4. DE RAMÓN; ARMANDO. **Santiago de Chile. Historia de una sociedad urbana**. Ed. Sudamericana. Santiago,2000.
5. DELGADILLO, VICTOR. "**Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva.**" En revista INVI nº 63, Volumen 23 p. 93 (89-120), Santiago, 2008.
6. ESPINOZA, VICENTE. **Para una historia de los pobres de la ciudad**. Ed. Sur. Santiago, 1985

*Artículo\_ Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional en centros históricos. Los alcances de Santiago de Chile en las décadas de 1990 y 2000.*

*Marco Valencia Palacios*

Gazzoli, Rubén et al. **Inquilinatos y hoteles de Capital Federal y Dock Sur**. Buenos Aires, Argentina, Centro Editor de América Latina, 2009.

7. GUTMAN, MARGARITA Y HARDOY, JORGE. "Centros históricos de América Latina: Un posible laboratorio para nuevas experiencias urbanas". En **La gestión de la ciudad**. Conferencias y ponencias invitadas al V Congreso de Iberoamericano de Urbanismo", Valencia, 1993.

8. MINVU. **Programa de Recuperación de espacios Públicos**. Santiago, 2008  
Palmer, Montserrat. **La ciudad jardín como modelo de crecimiento urbano**. Santiago 1935-1960, PUC, Santiago, 1987.

9. MORSE, RICHARD. **La investigación urbana latinoamericana: tendencias y planteos**. ED. S.I.A.P., B. Aires, 1971.

10. PALMER, MONTSERRAT. **La ciudad jardín como modelo de crecimiento urbano**. Santiago 1935- 1960, PUC, Santiago, 1987.

11. RAPOSO, ALFONSO et al. **La interpretación de la obra arquitectónica y proyecciones de la política en el espacio habitacional urbano. Memorias e historia de la CORMU en Santiago**. Ediciones UCEN, Santiago, 2005.

12. RODRÍGUEZ, ALFREDO Y SUGRANYES, ANA. **Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social**. Ed Sur, Santiago, 2005.

#### Fuentes consultadas

##### a) Sitios Web

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)  
[www.observatorionhabitacional.cl](http://www.observatorionhabitacional.cl)  
[www.dipres.cl](http://www.dipres.cl)  
[www.subdere.gob.cl](http://www.subdere.gob.cl)  
[www.chileclick.cl](http://www.chileclick.cl)  
[www.quieromibarrrio.cl](http://www.quieromibarrrio.cl)

##### b) Legislación

- D.S N° 40 de 2004. Nuevo Reglamento del sistema de subsidio habitacional
- D.S N°174 de 2005, Reglamenta Fondo Solidario de Vivienda
- D.S N° 255 de 2006, Reglamenta Programa de Protección del patrimonio familiar
- D.S N° 312 de 2006. Reglamenta Programa de Espacios Públicos
- Ley 19281. Establece normas sobre el arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa

##### c) Otras fuentes

Ministerio de Vivienda. Subsecretaría. Marisol Saborido (coordinadora), Viviana Fernández. Mauricio Villena. Informe Final de Evaluación. Fondo Solidario de Vivienda. Junio 2006.

MINVU. Guillermo Dascal, Maria Soledad Saborido, Jadille Concha. Informe final de Evaluación. Programa Rehabilitación de Espacios Públicos. Junio 2004

Observatorio Habitacional. Informe de Dinámica Habitacional. Balance 2007