



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

**Rehabilitación en barrios segregados:  
Análisis de la movilidad habitacional en Bajos de Mena**

Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magister en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente

**Patricia Jiménez Vidal**

Profesor guía:  
Francisco Sabatini

Santiago de Chile, 2017



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

# **Rehabilitación de barrios segregados: Análisis de la movilidad habitacional en Bajos de Mena**

Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magister en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente

**Patricia Jiménez Vidal**

Profesor guía:  
Francisco Sabatini

Santiago de Chile, 2017



## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>RESUMEN</b> .....	<b>7</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>Planteamiento de la Investigación</b> .....	<b>11</b>
<b>Justificación</b> .....	<b>13</b>
Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Consolidando una estrategia de re-segregación	
13	
Rehabilitación en Bajos de Mena: ¿Oportunidad o Amenaza?.....	15
<b>Pregunta de Investigación</b> .....	<b>21</b>
<b>Marco Teórico</b> .....	<b>22</b>
Origen de barrios segregados: Primera movilidad hacia la exclusión .....	22
Abandono a la homogeneidad y el gueto urbano: Desafíos de las clases populares .....	27
Subjetivismo – Historia Local – Imaginarios Urbanos: Variables de resistencia a la movilidad	
habitacional.....	30
<b>Hipótesis</b> .....	<b>33</b>
Hipótesis 1. (Residentes de salida) .....	33
Hipótesis 2.....	33
<b>Objetivos</b> .....	<b>34</b>
Objetivo General .....	34
Objetivos Específicos.....	34
<b>Marco Metodológico</b> .....	<b>35</b>
Enfoque y tipo de la investigación .....	35
Diseño de la investigación .....	36
<b>Unidad de análisis</b> .....	<b>36</b>
<b>Selección de la muestra</b> .....	<b>36</b>
Identificación y justificación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	37
<b>Historia oral: Entrevistas en profundidad</b> .....	<b>38</b>
<b>Observación – Notas de Campo</b> .....	<b>39</b>
<b>Archivos y documentos</b> .....	<b>39</b>
Plan de análisis .....	40
Aspectos éticos .....	41
<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>41</b>
<b>Bajos de Mena: Primera movilidad hacia la exclusión</b> .....	<b>42</b>
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	<b>49</b>
<b>Rehabilitación Urbana: Una nueva forma de exclusión</b> .....	<b>49</b>
<b>Etapas del Plan Piloto: “Planificación por tanteo”</b> .....	<b>51</b>
<b>La tomas irregulares actuando a favor de la erradicación</b> .....	<b>56</b>



<b>CAPÍTULO 3.....</b>	<b>61</b>
<b>Tendencias de la movilidad habitacional y precios de mercado.....</b>	<b>61</b>
<b>Proyecto CNT: Materialización de la resistencia .....</b>	<b>66</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.72</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO N° 1: Catastro Comunal CVS .....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO N° 2: Catastro de viviendas período 1990 – 2003, CVS intervenidos/a intervenir en la comuna de Puente Alto .....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXO N° 3: CVS alta criticidad en la comuna de Puente Alto .....</b>	<b>83</b>



## LISTADO DE IMÁGENES

- Imagen N° 1:** Programas de análisis en el marco de la política habitacional chilena  
**Imagen N° 2:** Catastro de Condominios de Vivienda Social RM  
**Imagen N° 3:** Definición de Zonas prioritarias en la RM  
**Imagen N° 4:** Localización de Condominios Sociales AMGS pre y post 1976  
**Imagen N° 5:** Erradicación de poblaciones entre 1979 – 1985  
**Imagen N° 6:** Esquema recolección de datos  
**Imagen N° 7:** Evolución de ocupación territorial comuna de Puente Alto y Bajos de Mena  
**Imagen N° 8:** Trama interior / Límites que obstruyen la continuidad vial  
**Imagen N° 9:** Propuesta Plan Maestro ZP, articulador de polígonos PQB más polígonos PCS Segunda Oportunidad  
**Imagen N° 10:** Resultados Parciales - Decisión de Movilidad de Familias a Octubre 2015  
**Imagen N° 11:** Estado físico de block sin demolición SERVIU  
**Imagen N° 12:** Preferencias según encuesta realizada Primer Llamado (2013) y Plan de Cierre (2015)  
**Imagen N° 13:** Construcción Comisaría Bajos de Mena paralelo a demolición de Población El Volcán II  
**Imagen N° 14:** Valores Promedio por Tipología de Vivienda Gran Santiago  
**Imagen N° 15:** Tipología de viviendas de destino- Bajos de Mena  
**Imagen N° 16:** Tendencias de Movilidad habitacional  
**Imagen N° 17:** Etapas de desocupación Francisco Coloane y Cerro Morado  
**Imagen N° 18:** Construcción Plan Maestro La Legua Emergencia

## LISTADO DE TABLAS

- Tabla N° 1:** Conjuntos intervenidos por comuna - Programa Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad  
**Tabla N° 2:** CVS Alta Criticidad- Catastro Nacional  
**Tabla N° 3:** Etapas del Programa de RCS  
**Tabla N° 4:** Selección de entrevistas  
**Tabla N° 5:** Etapas de codificación de datos  
**Tabla N° 6:** Muestra de procedencia de los habitantes de Francisco Coloane y Cerro Morado  
**Tabla N° 7:** Selección de inmuebles por etapa de intervención  
**Tabla N° 8:** Desglose de montos de asignación  
**Tabla N° 9:** Precios de adquisición por tendencia de destino



## ABREVIATURAS

ACOP: Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios.  
AD: Asignación Directa.  
AMGS: Área Metropolitana Gran Santiago.  
AMS: Área Metropolitana Santiago.  
ATL: Asistencia Técnica Legal.  
CCHC: Cámara Chilena de la Construcción.  
CCS: Catastro Condominios Sociales.  
CCSS: Conjuntos Sociales.  
CDESC: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.  
CEHU: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos.  
CIAM: Congreso Internacional de Arquitectura Moderna.  
CNDU: Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.  
CNT: Conjunto en Nuevos Terrenos.  
CV: Compraventa.  
CVS: Conjunto Vivienda Social.  
D.L: Decreto Ley.  
D.S: Decreto Supremo.  
DIBAM: Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos.  
DIPRES: Dirección de Presupuestos. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.  
ERU: Equipo Rehabilitación Urbana.  
MIDEPLAN: Ministerio de Planificación y Cooperación.  
MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.  
MZ: Macro zona (intervención Bajos de Mena)  
OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.  
ONU: Organización de las Naciones Unidas.  
OH: Observatorio Habitacional Minvu.  
OSUAH: Observatorio Social de la Universidad Alberto Hurtado  
PAP: Plan de Ahorro Popular.  
PNDU: Política Nacional de Desarrollo Urbano.  
PRC: Plan Regulador Comunal.  
PRMS: Plan Regulador Metropolitano Santiago.  
PRCS: Programa Recuperación de Condominios Sociales: 2a Oportunidad.  
Res: Resolución  
SEREMI: Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.  
SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanización.  
SGAT: Servicio de Gestión de Asistencia Técnica.  
SR: Segregación Residencial.  
SRS: Segregación Residencial Socioeconómica.  
VS: Vivienda social.



## RESUMEN

El presente estudio examina el impacto que produce la integración de barrios segregados en los habitantes de la vivienda social periférica. Junto a ello, cuestiona las decisiones e intervenciones del Estado, frente a su construcción, transformación y rehabilitación; profundizando en las dinámicas socio-territoriales que se desprenden de las actuaciones que procuran terminar con la segregación socio espacial, pero que paradójicamente la disgregan. Una propuesta de integración urbana que implica la relocalización de sus residentes, fragmenta la estructura social y reitera la problemática de exclusión de los grupos vulnerables.

Este planteamiento responde a un fenómeno de orden público que se manifiesta con una estrategia de solución hace aproximadamente una década en Santiago de Chile. Las críticas sobre la calidad de las viviendas construidas en el marco de una política urbana que históricamente ha priorizado saldar la problemática del déficit, sumado a las carencias de la segregación residencial y a la mala calidad de vida contenida en el gueto urbano, son los argumentos principales para intervenir barrios degradados con la propuesta de un Plan Maestro que presenta claridad en términos espaciales, pero ambigüedad en el destino de sus usuarios.

La rehabilitación urbano-habitacional adquiere protagonismo en la gestión pública con el desarrollo de planes maestros de una envergadura y complejidad superior a las intervenciones que ejecutaba hasta entonces, el Programa Quiero Mi Barrio. Esta diferenciación impulsa la conformación del Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad, que a partir del año 2012, contempla la reconversión de dos barrios degradados para el Área Metropolitana Gran Santiago: Bajos de Mena en Puente Alto y Parinacota en Quilicura, Bajos de Mena identificado como el mayor gueto del Chile (Poduje, 2010). Este programa tiene como objetivo rehabilitar zonas críticas y construir barrios integrados por medio de dos acciones preliminares a la construcción del Plan Maestro: Demolición de los Conjuntos de Vivienda Social y relocalización de la población residente.

Dicha política se presenta con carácter resolutivo en términos espaciales, pero disolutivo en términos sociales, provocando una disputa local producto de una improvisación deliberada en los planes de acción que desarrolla el planteamiento de la movilidad habitacional. La incertidumbre de los residentes y la exacerbación del gueto que conlleva el escenario de demolición, generan diferentes posturas frente al planteamiento del Estado. No obstante, la adhesión o resistencia de sus habitantes al planteamiento estatal, no son reflejo directo de sus deseos y necesidades, y visto así, la efectividad del Programa es cuestionable.



Al contrarrestar la visión urbana y local, se puede sostener que desde una escala metropolitana, el crecimiento urbano ha permitido reducir la distancia geográfica de la segregación, valorizar el suelo y generar una nueva oportunidad de mercado. En este contexto, el territorio se vuelve atractivo a nuevas inversiones del sector público y privado, reiterando la problemática que dio origen a su conformación, pero que ahora consiste en disolver aquella concentración habitacional que el mismo Estado originó. Desde una escala local, los efectos de la segregación, se sostienen en un ambiente degradado hasta que el desarrollo urbano muestra luces de integración; sin embargo, esta oportunidad que aparece después de años de estancamiento, es arrebatada por la amenaza estatal de rehabilitación.

Para analizar la disputa y las negociaciones que se van sosteniendo a lo largo del proceso de movilidad habitacional, se encajan ambas visiones y se observa el fenómeno de la intervención en sus dos caras: Estado y residentes. La visión territorial será abordada en los Conjuntos de Vivienda Social: Francisco Coloane y Cerro Morado en Bajos de Mena. Ambos se encuentran actualmente en proceso de demolición y movilidad habitacional. Su emplazamiento es parte integral del Plan Maestro local, además su área es la que adquiere mayor conflicto; producto de la aglomeración, densificación, y condiciones de hacinamiento de los hogares residentes. Lo central, será indagar sobre el impacto socio territorial que genera esta acción y como ésta, y sus dinámicas subyacentes, inciden en la decisión de movilizarse o resistir al proceso de erradicación.

**Palabras claves: Segregación Residencial, Vivienda Social, Movilidad Habitacional**



## INTRODUCCIÓN

Entre los principales problemas urbanos que enfrentan los países en vías de desarrollo se encuentran la pobreza y la desigualdad que se produce al separar, categorizar y delimitar cada segmento socio económico en diferentes espacios geográficos, obedeciendo a un sistema de agrupación que tiende a dificultar la movilidad social y la interacción socio espacial entre dispares. La segregación del uso de la tierra urbana no es un fenómeno casual, sino que es resultado de numerosas decisiones planteadas por las instituciones públicas, los negocios inmobiliarios y los hogares individuales (Amato, 1970); avaladas por la creación de instrumentos de planificación territorial que no reconocen la integración social como resultado de una integración urbana. Para contrarrestar los efectos de la segregación residencial, es necesario comprender que la construcción de lugares integrados posee además de una mezcla de clases sociales, buenas combinaciones de usos primarios, siendo responsabilidad de los organismos públicos y semipúblicos la derivación de planes y proyectos que ayuden a la diversidad urbana (Jacobs, 1961).

Frente a este planteamiento, se sostiene que las ciudades chilenas, principalmente las de carácter metropolitano, se han configurado con fuertes procesos de segregación residencial (Sabatini, Cáceres & Cerda, 2001; Rodríguez, 2001; Rasse, 2015). La conformación de barrios segregados es la respuesta de una política urbana que históricamente ha priorizado saldar la problemática del déficit habitacional, desplazando a los grupos vulnerables hacia extensas y lejanas zonas periféricas mal equipadas, con el fin de destinar los usos de tierra carente de valor urbano, a la vivienda social. Los grupos de menores ingresos han estado dispuestos a relocalizarse con el fin de obtener una solución habitacional definitiva, permitiendo la liberación de los mercados de suelo y con ello el ascenso del promotor inmobiliario (Sabatini, 2015). Bajo esta estrategia, el Estado en su rol de agente, tiende a favorecer un área más que a otra en el abastecimiento y desarrollo de ciertos atributos urbanos, así la vivienda social se torna exclusiva en una doble perspectiva: ubicación y falta de equipamiento complementario al habitacional. Ambas negativas se traducen en el costo de adquisición de una vivienda formal, sustentando la creación de barrios segregados como una solución de intercambio que delimita y restringe la ocupación de las clases pobres a una exclusión permanente.

Massey (2015) establece que el aislamiento espacial es el principio de la segregación residencial. Los indicadores que definen el grado de tal aislamiento se refieren al tamaño de la aglomeración, a la distribución geográfica de sus integrantes respecto a otras clases sociales, y al grado en que los miembros de un grupo viven en barrios habitados exclusivamente por los miembros del



mismo grupo. En la misma línea, Sabatini, Cáceres & Cerda (2001, p. 27) sostienen que: “la segregación residencial puede definirse como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social” Así, la ausencia o escasez relativa de mezcla socioeconómica en las subunidades territoriales de una ciudad, indican un aumento de la segregación residencial y una tendencia a la homogeneidad interna de cada unidad (Rodríguez J, 2001). En base a esta conceptualización, Rodríguez. A & Winchester. L (2001) hacen un juicio comparativo entre las escalas de visión y medición sobre la ciudad, planteando el contrapunto que existe dentro una historia exitosa en términos globales y macroeconómicos versus su realidad cotidiana, donde no hay duda que Santiago es una ciudad con gran segregación socioeconómica.

El acelerado crecimiento urbano y la alta tasa de movilidad habitacional de las últimas décadas, ha transformado el patrón tradicional de segregación, modificando su escala geográfica en una reducción o ampliación de ella (Sabatini, Cáceres & Cerda, 2001). En este escenario, los procesos de poblamiento y densificación habitacional han ido configurando nuevas dinámicas de proximidad entre grupos socioeconómicos dispares (Dureau, 2006), transformando las configuraciones locales respecto a su inserción metropolitana; límites, escala, y forma. Esta interdependencia otorga cierta temporalidad a los barrios segregados, puesto que pese a su condición, la transformación natural que genera el crecimiento de la ciudad es la variable que determina su ciclo de marginalidad.

En esta línea, Dematteis (1998) plantea que la constante transformación que implica el crecimiento de la ciudad, genera ciclos de ocupación por el cual transitan grandes asentamientos, donde inevitablemente su movilidad residencial implica fragmentación urbana. Los procesos que están detrás de la conformación de las nuevas estructuras territoriales tienden a aumentar los desplazamientos poblacionales y las migraciones intra urbanas; resaltando la movilidad en las grandes ciudades que presentan mayor crecimiento, concentran grandes inversiones, y generan un dinámico mercado de la vivienda (Ortiz & Morales, 2002). El mayor impacto de tales transformaciones, se dirige especialmente a las zonas donde la falta de consolidación permite reestructurar socio espacialmente su entorno, y resituar estigmas territoriales.

El aumento de la población y la densificación de las zonas centrales, ha incentivado la consolidación de zonas intermedias entre el centro y las áreas segregadas de la ciudad. Este hecho trae como consecuencia el debilitamiento del modelo centro-periferia, y la extinción de los límites de la ciudad dual (Dureau, 2006). Dureau, Le Roux & Piron (2012) plantean que el modelo de desarrollo periférico es substituido por un modelo más endógeno donde las movilidades residenciales intra-urbanas son el nuevo patrón de poblamiento; y frente a ello, la condición de barrios segregados deja de



ser perpetua. El reemplazo de un crecimiento urbano "hacia afuera" por uno "hacia adentro" son los que Poduje (2011) pone en evidencia para Santiago de Chile en una base comparativa de censos: "Entre 1992 y 2002 el 9 por ciento de las viviendas nuevas de Santiago se construyeron dentro del anillo circunvalar Américo Vespucio, esa proporción creció a 38 por ciento en el periodo que va desde 2002 al momento del pre-censo de 2011" (Sabatini, 2015 p. 29). En relación a tal planteamiento, la ciudad de Santiago no tiene como patrón exclusivo el crecimiento periférico suburbano, sino está creciendo en base tres formas: expansión por continuidad física, suma de conurbaciones por expansión, y densificación de espacios centrales y peri-centrales (Contreras, 2016). Este reordenamiento territorial, implica que la periferia de hace veinte años excluida, experimente transformaciones, produciendo un alza en la demanda producto de la valorización de suelos anteriormente segregados.

### **Planteamiento de la Investigación**

La ruptura del patrón tradicional de segregación, ha traído como resultado que los precios del suelo hayan crecido más rápido en la periferia popular que en el resto de la ciudad (Sabatini, 2015). Hipótesis que se comprueba con la estadística elaborada por Collect para el Observatorio MINVU (2012) donde el precio promedio de venta de vivienda para las comunas del Gran Santiago entre el periodo 1995-2012, demuestra la velocidad comparativa en el alza del suelo periférico en relación a los demás suelos de la ciudad. Esta tendencia determina la permanencia de los grandes conglomerados de vivienda social, volviéndolos un foco de interés para el sector público privado; no por sus construcciones, sino por la nueva rentabilidad que adquiere su localización.

Si dentro de las principales causas de la conformación de barrios segregados se atribuyen al funcionamiento de los mercados de suelo, complementario a la construcción de identidades sociales (Sabatini, Cáceres & Cerda, 2001), la expansión urbana y el alza del precio en la periferia conllevan a una reiteración de la problemática que dio origen a la conformación del barrio, la cual ahora consiste en cómo disolver aquella concentración habitacional que el mismo Estado generó. En el contexto de rehabilitación urbana, la falta de regulación de los mercados de suelo favorece la disolución socio espacial, puesto que el monto estático del subsidio en relación al alza en la demanda del sector, generan un impacto directo en el precio del suelo. Este fenómeno antecede al nuevo escenario físico de reconversión, sin embargo es bajo esta operación política que el Estado actualiza el nuevo valor de mercado y permite nuevas negociaciones asociadas a las rentas de la tierra.

La lógica de la intervención pública, se vincula a dos conceptos descritos por Sabatini (2015) donde la "obsolescencia económica", se describe como las áreas donde el valor potencial del suelo



excede con significancia lo que se está pagando por él, de este modo la vivienda social de años se vuelve un impedimento al crecimiento económico local dado por los alcances del desarrollo urbano. Este principio es el incentivo que está detrás de las acciones del Estado para abordar los suelos desde la "destrucción creativa" de sus construcciones, donde la demolición y reconstrucción, fuera de ser la forma de explotar la brecha de renta, permite reiniciar el ciclo del capital inmobiliario (Sabatini, 2015 p.30) re-segregando a las clases vulnerables hacia nuevas periferias que prologan su condición subalterna.

Llegado un punto de evolución de la economía inmobiliaria, la vivienda social ya no puede ser parte de la ciudad y se produce una disminución de segregación residencial producto de la "gentrificación sin expulsión" (Sabatini, 2015), como el proceso que disocia a los habitantes de su territorio, y destruye su comunidad local. No obstante, la inserción de nuevas clases sociales al futuro proyecto habitacional es una hipótesis cuestionable en el marco de la implementación del Programa Recuperación de Condominios Sociales (PRCS), en la Región Metropolitana. Al parecer se trata de una planificación a corto plazo, que maneja la desocupación y demolición de los Conjuntos de Vivienda Social (CVS) como un proceso independiente a la construcción del Plan Maestro. La ambigüedad en el destino social que contempla la propuesta habitacional, responde a una idea que Silva (2011) explica como la voluntad política de improvisar deliberadamente planes de acción para abordar grandes proyectos, destacando tres aspectos claves en la línea de desarrollo urbano en Chile: La creencia del Estado en su propio poder para manejar a la gente y el lugar; privilegiar la posición de los mercados para el desarrollo de la ciudad; y la vulnerabilidad política de las comunidades directamente afectadas por tales proyectos.

Esta política cuestiona el derecho de propiedad de las clases vulnerables, otorgando legitimidad a la reutilización del suelo por parte del sector público y favoreciendo la inserción del sector privado para activar los mercados de la tierra, iniciando bajo una acción conjunta, las actualizaciones de rentabilidad que se venían insinuando con la movilidad y poblamiento natural del crecimiento urbano. Para tal efecto, la reconversión de un barrio segregado en condición de gueto urbano, a un barrio integrado; es el principal argumento para destruir, expulsar, reconstruir y repoblar. Si el PRCS busca la liberación de tierras, la demolición de viviendas a cambio del monto de expropiación o "subsidiario", se torna el mecanismo de presión que la política urbana emplea para adjudicarse los derechos de propiedad sobre los suelos de su interés. Este propósito evidencia el carácter transitorio de la vivienda formal de los grupos pobres, así la solución definitiva es amenazada por su localización en tanto el Estado determina el ciclo de vida de su radicación. Este hecho reitera el desplazamiento de los más vulnerables hacia nuevas periferias carentes de valor urbano.



En consecuencia, la oportunidad que ofrece el desarrollo urbano de disminuir el carácter segregado de los barrios que se construyeron en principio aislados, desencadena una nueva amenaza bajo un planteamiento estatal que se encubre tras una propuesta de rehabilitación urbana que conlleva a separar la integración espacial de la integración social, experimentando una nueva forma de re segregación hacia la comunidad residente. La falta de planificación sobre los procesos de desocupación y movilidad habitacional, exagera los conflictos locales provocando disputas no sólo entre el Estado y los pobladores, sino además entre pobladores frente a la aceptación o resistencia a una nueva exclusión urbana. Este escenario favorece la desintegración social y la efectividad del planteamiento estatal.

### **Justificación**

La relevancia del presente estudio, apunta a profundizar la intervención del Estado frente a la rehabilitación de sectores de gran deterioro urbano-habitacional declarados Zonas Prioritarias de intervención (ZP), y específicamente en los Conjuntos de Vivienda Social (CVS) denominados de Alta Criticidad, en los cuales se determina ejecutar un plan de acción que moviliza a la población residente para un posterior desarrollo proyectual que integra espacialmente el territorio, pero disuelve su actual estructura socio espacial.

### **Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Consolidando una estrategia de re-segregación**

Al indagar en el diseño y aplicación de diferentes programas ministeriales que dan lugar a esta temática, se puede sostener un lineamiento de intervenciones que han construido el camino a las prácticas desarrolladas hoy por el Programa de Recuperación de Condominios Sociales (PRCS) en Bajos de Mena.

El Programa de Recuperación de Barrios: Quiero Mi Barrio (QMB), se vuelve uno de los compromisos fundamentales en la agenda \_Vivienda, ciudad y territorio\_ del Gobierno de Michelle Bachelet para su período 2006-2010. De un total de 200 barrios que integran el Programa a nivel nacional, 86 se ubican en la Región Metropolitana. Dentro de ellos, tres son considerados de “alta criticidad”; Santa Adriana en la comuna de Lo Espejo, Las Viñitas en la comuna de Cerro Navia, y Villa Portales en la comuna de Estación Central (SEREMI & OSUAH, 2008), todos ubicados en el perímetro interior del anillo Américo Vespucio. Con el fin de diferenciar el grado de deterioro y dilucidar políticas de acción según su escala de intervención, el programa da cuenta del panorama

nacional de barrios deteriorados con la apuesta de iniciar su recuperación física y social (MINVU, 2016). Sin embargo, el requerimiento de una cirugía mayor de intervención, va a sustentar la creación de un programa piloto que no desprestigie la trayectoria reconocida hasta entonces por el QMB. En las primeras intervenciones sobre los CVS de alta criticidad es donde surgen los primeros cuestionamientos sobre los diagnósticos y las posibles estrategias de solución, específicamente en el criterio de atribuir el deterioro social al técnico estructural de las viviendas. Esta idea, nace con el fin de respaldar la demolición física de las edificaciones y sostener la movilidad parcial de sus residentes. Sin embargo, hasta entonces, la relocalización de la totalidad de las familias queda suscrita a nuevos proyectos localizados en áreas cercanas a los CVS demolidos.

Durante el gobierno del Sebastián Piñera (2010-2014), se consolida la diferenciación de programas según el grado de deterioro y escala de intervención de los CVS. Entre los años 2012 y 2015 estuvo vigente el Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad, que con algunas variaciones desde el año 2015 se denomina: Programa de Regeneración de Condominios Sociales (DIPRES, 2016). Este programa retoma y desarrolla la incipiente idea de demolición versus movilidad que se comenzó a gestar con la recuperación de los tres barrios críticos del Programa Quiero Mi Barrio. La imagen negativa durante los primeros años de implementación del Programa logra masificarse entre las clases vulnerables, llevando a su cambio nominal posterior al cambio de gobierno. Sin embargo, no surgen variaciones significativas en los contenidos de sus lineamientos.

Imagen N° 1: Programas de análisis en el marco de la política habitacional chilena



Fuente: MINVU, 2016



## **Rehabilitación en Bajos de Mena: ¿Oportunidad o Amenaza?**

El PRCS tiene como finalidad rehabilitar zonas críticas y construir barrios integrados por medio de dos acciones preliminares a la construcción del Plan Maestro: Relocalización de su población residente y demolición de los CVS. Su implementación se ha desarrollado desde el año 2013 a la actualidad en dos comunas del Área Metropolitana Gran Santiago: Puente Alto y Quilicura (MINVU, 2013). La diferencia de ambos planes de intervención radica en su dimensión y en los CVS insertos en cada uno de ellos. La comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (CEHU) y la Secretaria Ejecutiva de Desarrollo de Barrios determina cuatro CVS prioritarios para dar inicio a la implementación del Plan Piloto en Bajos de Mena. De los cuatro, uno proviene de un proceso de reconversión anterior a la implementación del programa, dos de ellos se encuentran en actual proceso de movilidad y demolición; y el último es diagnosticado el año 2016, pensando en una futura intervención aún no definida. Por el contrario, Parinacota en Quilicura contempla la intervención de un CVS (ver Tabla N°1).

Concordante a dicho diagnóstico, el anexo N°1 muestra que ambas comunas albergan los mayores porcentajes de viviendas sociales respecto a las 38 comunas analizadas según Catastro de poblaciones Serviu 1990 – 2003. Además, el estudio realizado por ATISBA las identifica como los mayores guetos del Gran Santiago, y Bajos de Mena como el mayor gueto de Chile (Poduje, 2010, p.24). La diferencia con el diagnóstico MINVU, recae en el CVS identificado en Quilicura. No obstante, en ambos estudios, surge el cuestionamiento sobre la medición y los criterios comparativos entre Bajos de Mena, como un barrio que presenta la dimensión y densificación de una ciudad regional con 49 CVS según Catastro CCSS 1990 – 2003 (anexo N°2), mientras que Lo Marcoleta - El Mañío o Parinacota corresponden a CVS específicos dentro de la comuna, incomparable a la escala que presenta el territorio de Bajos de Mena.

La elección de profundizar en el caso de Bajos de Mena, y posteriormente en dos CVS en actual proceso de intervención, responde a tres argumentos principales. Por una parte, si bien los Planes Maestros de ambos barrios se elaboraron en forma conjunta, la intervención piloto y emblemática corresponde a Bajos de Mena. Su diagnóstico la define como el área urbana más degradada de la región metropolitana (MINVU, 2013), con una suma de CVS declarados de “alta criticidad” (anexo N°3) y con el desarrollo de un Plan Maestro que abarca la intervención de más de uno de ellos. Por otra parte, actores locales, tanto dirigentes como residentes, han politizado el fenómeno de la intervención, dando espacio a la confrontación y al cuestionamiento de movilidad habitacional planteado por el PRCS.



Las reacciones de la población, junto a las dinámicas socio territoriales que ha desencadenado los lineamientos del programa, logra desatar una disputa local desarrollada con distintos matices a lo largo de la intervención. Dicha rivalidad se sostiene entre los diferentes organismos del Estado que inciden en la práctica territorial y los actores, residentes o no, vinculados en mejorar el beneficio de la relocalización. A este contexto, se le suman experiencias pasadas, donde Bajos de Mena ha sido un territorio que da sustento a la experimentación de un Plan Piloto que plantea desde el año 2013, la relocalización de alrededor de 1400 familias entre los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado.

La tendencia a que esta intervención sea un paradigma de futuras reconversiones es lo que hace relevante el caso de estudio actual. Puente Alto se considera la comuna con mayor impacto a nivel nacional con 11 CVS de “Alta Criticidad” de los 52 casos registrados en la RM. En relación a su dimensión, los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado en su suma son los que alojan mayor cantidad de familias sujetas a la implementación del Plan Piloto.

**Tabla Nº 1** Conjuntos intervenidos por comuna - Programa Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad

Año inicio	Región	Comuna	Nombre Conjunto
2013 <sup>(1)</sup>	Metropolitana	Puente Alto	*Volcán II
2013	Metropolitana	Puente Alto	Francisco Coloane
2013	Metropolitana	Puente Alto	Cerro Morado
2015 <sup>(2)</sup>	Metropolitana	Puente Alto	*Marta Brunet
2013	Metropolitana	Quilicura	Parinacota
2013	Valparaíso	Viña del Mar	Brisas del Mar-Nuevo Horizonte II
2013	O'Higgins	Rancagua	Vicuña Mackenna
2015	Metropolitana	Antofagasta	Jorge Alessandri
2015	Valparaíso	Puchuncaví	San Agustín
2015	Maule	Talca	Las Américas
2015	Los Ríos	Valdivia	San Pedro Los Alcaldes

(1) Volcán II: (Intervención desde el año 2006, se traspa del Programa Quiero Mi Barrio al Programa Recuperación Condominios Sociales el año 2013)

(2) Marta Brunet: (Elaboración diagnóstico socio urbano, año 2015-2016. Aún no tiene fecha de intervención territorial)

**Fuente:** Elaboración propia a partir de datos MINVU 2016.



**Tabla N° 2:** CVS Alta Criticidad- Catastro Nacional

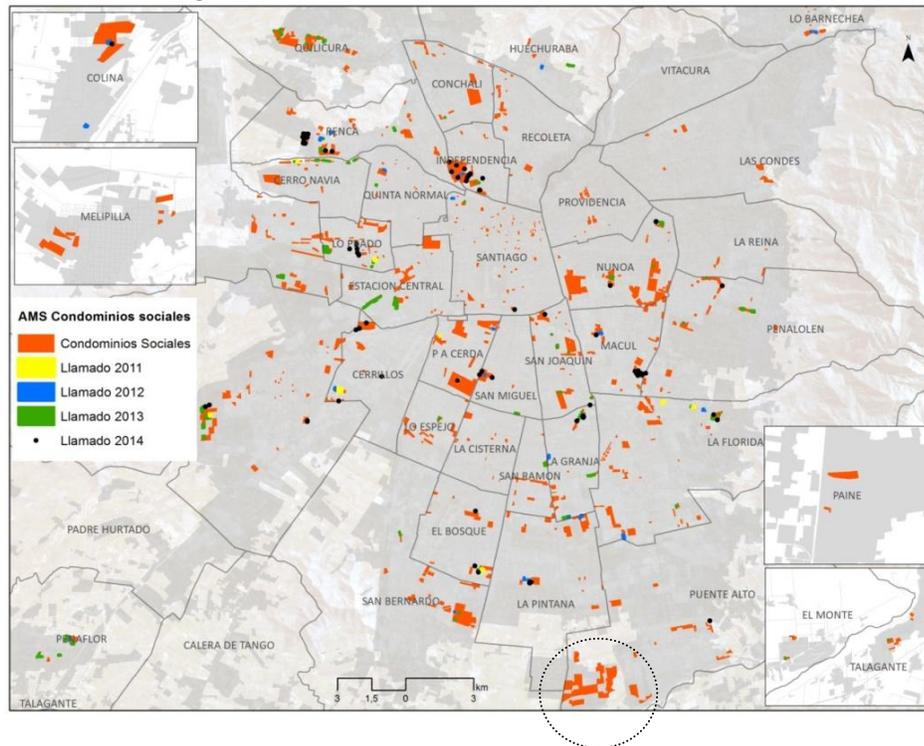
Región	N° de conjuntos	Porcentajes
Tarapacá	1	1%
Valparaíso	17	20%
Región Metropolitana	52	63%
O Higgins	7	8%
Maule	2	2%
Bio Bio	3	4%
Los Ríos	1	1%
Total	83	100%

**Fuente:** SEREMI, 2015

El análisis del fenómeno a una escala metropolitana, permite visualizar los diferentes paradigmas adoptados en la configuración actual metropolitana. Al relacionar la Imagen N°2, con el Anexo N°1, se visualiza la concentración de CVS en áreas segregadas de la periferia sur y norponiente. Además se logra distinguir que en las comunas macro periféricas (ver Colina, Melipilla, San Bernardo, Puente Alto, Paine, Quilicura), existe un aumento en la escala y aglomeración de los CVS; en contraposición a la distribución de los CVS ejecutados con anterioridad en las comunas céntricas de la RM (ver Santiago).

El mapa de Catastro Condominios Sociales (CCS), muestra el lineamiento histórico de las políticas habitacionales frente a la problemática del déficit, vinculando el crecimiento urbano con el aumento de soluciones habitacionales y la construcción de barrios segregados. En este escenario, la relevancia que adquiere Bajos de Mena para el sector público, responde principalmente a variables atractivas para efectos de inversión como son la amplia superficie de suelo respecto a las demás concentraciones de CVS, y el alza en el valor del suelo periurbano de la zona sur del AMGS. Tales intereses son factibles de concretar por medio de la falta de consolidación socio espacial local, la cual facilita la inserción pública en el territorio, ya que sus condiciones de segregación urbana son el principio del proyecto de integración.

Imagen N° 2: Catastro de Condominios de Vivienda Social RM



Fuente: CCS SEREMI- MINVU

Sumado a criterios locales, el diagnóstico señala que: “la precaria calidad de vida de las personas que habitan los condominios sociales de Bajos de Mena, constituye una configuración de elementos que se relacionan con la calidad y dimensión de las viviendas, con la configuración barrial, con la inaccesibilidad a los bienes y beneficios que otorga la ciudad, con la segregación y segmentación social y residencial (MINVU, Planes Maestros Zonas Prioritarias Puente Alto y Quilicura. Programa de Recuperación de Condominios de Viviendas Sociales., 2013). Negativas que se atribuyen a todas las escalas de uso: urbana, local y habitacional; sin embargo el diagnóstico sobre su escala mínima es lo que detona el planteamiento de la relocalización. De tal manera, la intervención de hogares produce fragmentación socio espacial, así la decisión de adherirse o no a la movilidad habitacional es lo que determina la continuidad del Plan Maestro.

La revisión de antecedentes públicos que señalan el mal estado de las edificaciones, se refieren principalmente a los altos índices de densificación y las condiciones de hacinamiento al interior de las viviendas, fenómeno que proviene de una problemática social, y no de la calidad técnica de las edificaciones. En referencia a la escala vivienda y conjunto, MINVU (2014) señala que tales índices son producto de la existencia de hogares plurifamiliares en espacios reducidos, generando áreas de conflicto



en recintos comunes a nivel de conjunto y vecindario, especificando que “los mayores problemas de los condominios se concentran en ampliaciones irregulares, escaleras, techumbres, ventanas y sitios eriazos abandonados. Actualmente, muchos de los condominios sociales presentan serios problemas en su infraestructura, lo que se ha visto agravado por la falta de mantención” (MINVU, Plan de cierre-Programa Segunda Oportunidad, 2014). De esta idea, se infiere que la problemática se desarrolla en el marco de las relaciones comunitarias, y de las consecuencias físicas que acarrearán sus conflictos en espacios públicos, comunes, conectores, o residuales; conformando un deterioro paulatino que se puede desprender en todas las escalas que competen al habitante. Las escasas o nulas posibilidades que las nuevas generaciones presentan de independizarse de su núcleo familiar de origen, reafirma que las condiciones de vida sostenidas en un barrio segregado potencian la interdependencia familiar y la imposibilidad de su inserción social; que en su mayoría, limita incluso la postulación regular hacia la adquisición de una vivienda formal.

Si bien, el PRCS se centra en la rehabilitación de zonas degradadas, sus demoliciones aluden a un carácter resolutivo en términos espaciales, pero disolutivo en términos sociales. La movilidad habitacional se expone como la oportunidad que ofrece el Estado para salir del gueto. Gueto que el mismo Estado genera y disuelve por medio de la localización y relocalización de las clases vulnerables; promoviendo su estigmatización social como una construcción externalizada al barrio que se utiliza como un artificio público para argumentar la propuesta de intervención.

Un fuerte aliado al discurso político, es el discurso mediático. El caso de estudio es el más emblemático a nivel nacional, evidentemente referenciado en programas televisivos y prensa escrita. El sector está constantemente estigmatizado por los medios de comunicación, tales como lo señalan titulares de periódicos como el diario “La Segunda” que titula: “Bajos de Mena, el barrio de Puente Alto que se convirtió en el gueto de los pobres”. Pese a tener 120.000 habitantes, no cuenta con farmacias, tiendas, cuartel policial o de Bomberos, sucursales bancarias ni plazas. Sólo tierra y muchas viviendas sociales” (Barrientos, 2012). The Clinic añade: “Bajos de Mena: sobreviviendo en el gueto más grande de Chile” (Pizarro, 2013). Y respaldando el diagnóstico MINVU, ATISBA (2010) sostiene que Bajos de Mena es el “Gueto” más grande de Chile. (MINVU, XVIII Bienal de Arquitectura y Territorio. “Ciudades para ciudadanos”., 2012). Difusión que contribuye a fortalecer el estigma y a manipular y el precio de mercado.

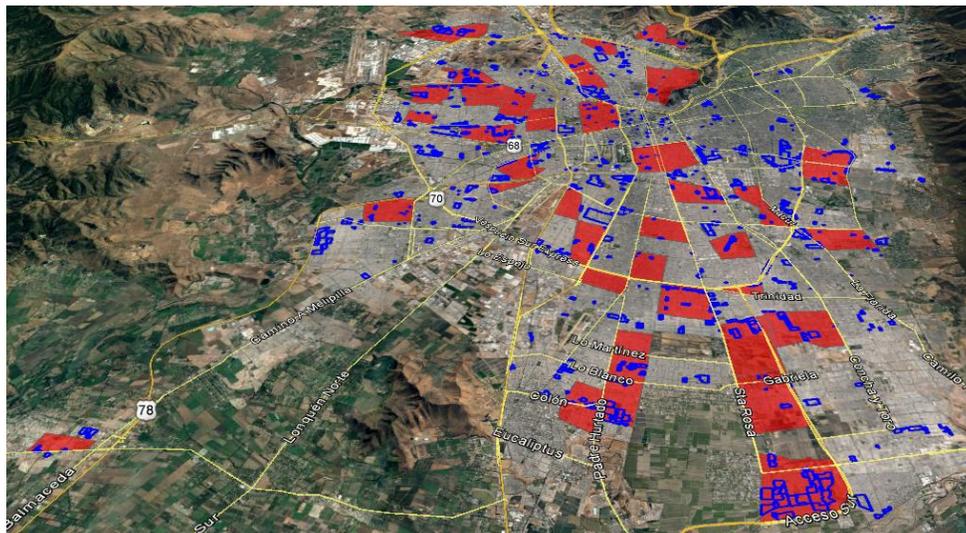
Bajo tales argumentos, el Plan Maestro considera darle fin a la segregación y a la condición de gueto urbano, dirigiéndose a resolver las problemáticas locales respecto a la provisión de bienes y servicios en vista de proyectar un barrio con integración de usos, además de su integración urbana. No

obstante, presenta ambigüedad en el destino social de la nueva conformación territorial. En este escenario, las estrategias y procedimientos que anteceden a la transformación de la imagen de deterioro local sostenida por años, apunta a resolver las problemáticas físico territoriales, pero genera drásticas dinámicas sociales que apuntan a la desintegración de la comunidad residente y a una relocalización basada en destierro de sus habitantes hacia lugares donde aún la ciudad no promete su inclusión.

En este contexto, la definición de Zonas Prioritarias (ZP) establecidas por el MINVU, son el respaldo normativo que consolida la relocalización hacia nuevas periferias segregadas. La totalidad de los CVS seleccionados para la comuna de Puente Alto se ubican en el sector de Bajos de Mena; definido por Res. Exenta N°8310, del 16 de octubre 2012. La ZP abarca la totalidad del sector de Bajos de Mena con una superficie aproximada de 600 hectáreas; con límite norte; calle río Puelche, límite sur; Autopista Acceso Sur, límite oriente; Autopista Acceso Sur y límite poniente; Avenida Santa Rosa (MINVU, Ficha IDI, 2014).

La declaración de ZP en Bajos de Mena, prohíbe la adquisición de viviendas que provengan de un sistema subsidiario, y por tanto del programa habitacional en curso. Con dicha operación, el planteamiento del Estado dirige oferta de mercado y los destinos de la relocalización. El panorama metropolitano no es alentador en términos de optar a una mejor opción que la de permanecer en el escenario actual, puesto que la definición de ZP en el AMGS direccionaría la movilidad habitacional hacia nuevas periferias urbanas, retomando la dinámica de exclusión que los habitantes de Bajos de Mena han sostenido por alrededor de dos décadas.

**Imagen N° 3:** Definición de Zonas prioritarias en la RM



Fuente: ZP v/s CVS, SEREMI, 2012



## **Pregunta de Investigación**

¿Si Bajos de Mena es considerado política y socialmente como un barrio segregado y uno de los mayores guetos del país, entonces: ¿qué motiva sólo a una minoría a irse y a una mayoría a quedarse?



## Marco Teórico

### Origen de barrios segregados: Primera movilidad hacia la exclusión

Profundizar en el origen de los barrios segregados permitirá conocer la trayectoria de políticas urbanas pasadas en vista de comprender el escenario actual de su rehabilitación. Con ello se visualizará, a una escala metropolitana, las medidas adoptadas por el Estado frente al déficit y a los criterios de calidad y localización vinculados a la solución habitacional. En este sentido, se torna relevante hilar las causas de configuración de dichos barrios a la implementación de políticas actuales adoptadas para su reconversión. La propuesta de rehabilitación urbana reitera la exclusión de los grupos pobres, no en términos formales, sino en el trasfondo que hace perdurable su condición. Por ello, la concentración en barrios segregados y la disolución a puertas de su integración, si bien responde a una operación socio espacialmente inversa, es idéntica en sus efectos sociales.

Al analizar el crecimiento urbano que desencadena la migración campo-ciudad durante la primera mitad del siglo XX, se establece una dinámica de ocupación ilegal que irrumpe en forma masiva los centros urbanos y detona un conflicto latente en vista de la escasa oferta y provisión del Estado por sostener dicha población (Ducci, 1997). La proliferación de este fenómeno, se torna el mayor desafío dentro de las políticas habitacionales: el radicar o erradicar campamentos. Frente a este dilema; Brain, Prieto & Sabatini (2010) realizan un estudio comparativo entre la decisión de vivir en los asentamientos irregulares o en los conjuntos de vivienda social de la Área Metropolitana de Santiago, vinculando la buena localización de campamentos con la posibilidad de acceder a una vivienda formal. De esta forma, la ocupación de suelos centrales se torna el mejor mecanismo de presión sobre los gobiernos de turno para efectuar una reacción política que libere tierras de atractivo valor urbano y se plantee una solución habitacional definitiva. Así el desplazamiento de las clases vulnerables hacia conglomerados de vivienda social en áreas periféricas, se convierte en un paradigma sostenible en el marco del sistema neoliberal chileno. Con éxito frente a la reducción del déficit y con solución a los requerimientos habitacionales, los grupos vulnerables adquieren una solución definitiva en sacrificio del abandono a la ciudad de las oportunidades.

En el marco de las políticas urbanas, la historia gubernamental se presenta con una línea de desarrollo que apunta a entregar soluciones parcializadas, donde la integración urbana y el beneficio de una buena localización, se torna una apremiante al sistema subsidiario actual. Esta visión nace y se contrapone con los drásticos vaivenes políticos y sus tendencias frente a cómo planificar y operar con las clases vulnerables y su habitabilidad. Durante el gobierno de Allende (1970-1973), la vivienda fue

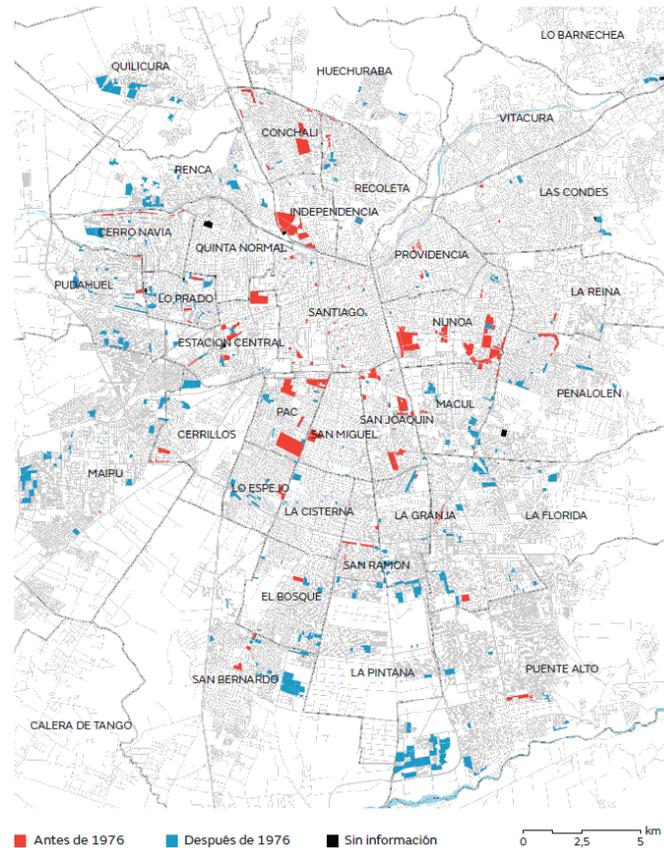


concebida como un derecho y se traza como objetivo terminar con el déficit en un plazo prudente, generando planes y programas que formalizan los asentamientos irregulares ya existentes. En complemento a la provisión de vivienda, se considera la construcción de atributos urbanos que dan cabida a una mejoría real de la estructura socio espacial residencial. El plan de emergencia de 1971 se encarga de dotar de servicios sanitarios y urbanizar campamentos, mientras que el Programa Habitacional de 1972-1973, se enfoca en la construcción de vivienda social, rehabilitación urbana, equipamiento social, relleno urbano y mejoramiento de poblaciones (CCHC, 2013). El enfoque de radicación y empoderamiento de las clases populares en las tomas de terreno, llega a su fin con el golpe de Estado (Ducci, 1997). Este giro político va a fundar la concepción de la ciudad segregada actual.

Posterior a la reorganización del Ministerio del año 1973, se aprueba la primera Política de Desarrollo Urbano para la ciudad de Santiago en marzo de 1979, eliminando los límites de expansión urbana y dando paso al libre mercado de suelos (MINVU, 2013). La eliminación de límites urbanos considera una ampliación del área urbana del Gran Santiago en 64.000 hectáreas a la superficie urbana existente (CNDU, 2012). En esta línea, Sabatini (2000, p.2) afirma que: “La temprana y radical liberalización de los mercados urbanos chilenos tuvo consecuencias inesperadas en los precios del suelo y en la segregación residencial en Santiago: Los precios del suelo han crecido persistentemente desde la eliminación en 1979 de la norma sobre "límites urbanos" y otras reformas; y la segregación ha reducido su escala geográfica en importantes áreas, debido a la acción del robusto sector inmobiliario privado surgido en los años ochenta” .

El levantamiento de tal restricción, trae como efecto una nueva concepción de la escala urbana y nuevos patrones de distribución habitacional que favorecen la movilidad desde zonas céntricas hacia zonas periféricas. Producto de esta transformación nominal, la reforma permite construir tipologías de vivienda urbana con la densificación que proyectan los CVS en zonas anteriormente rurales, legalizando el desplazamiento a gran escala desde las áreas centrales hacia las áreas periféricas (ver imagen N°4). Como impacto local, la reforma genera el alza del precio del suelo y un cambio en su uso. Ambos fenómenos contribuyen a aumentar la distancia geográfica de las viviendas respecto a los sectores laborales y al equipamiento complementario que requieren para el desarrollo de su integración. Contribuyendo a esta idea, el nuevo uso de suelo se respalda con las modificaciones del PRMS y del PRC, generando un impacto ambiental local y metropolitano con la transformación de un uso de suelo agrícola a urbano; fundando la condición segregada no sólo en los nuevos habitantes de los CVS, sino además a los habitantes locales y originarios, puesto que la urbanización pone fin a su actividad laboral y entrega la misma condición de aislamiento respecto a las oportunidades de inserción social.

Imagen N° 4: Localización de Condominios Sociales AMGS pre y post 1976



Fuente: Área de Estudios. Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios. MINVU (2013).

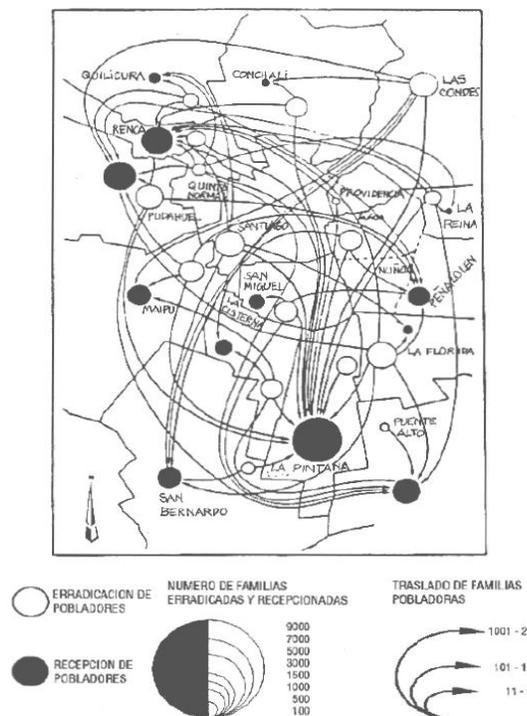
Si se considera que el objetivo principal de la PNDU del año 1979, es armonizar los lineamientos sectoriales con la política global de organización económica y social vigente en el país durante el gobierno militar, se comprende que la aplicación de la “Economía Social de Mercado” implica reordenaciones en materia de política pública (MINVU & CEHU, 2009). Si bien, la incorporación de suelo urbano pretendía bajar el precio del mismo, paradójicamente ocurre el efecto contrario, y dicho precio aumentó en un 200 % (CNDU, 2012). Este efecto se respalda con el planteamiento de la PNDU, la cual declara que el suelo urbano no es un recurso escaso y que quedaría definido por su mayor rentabilidad. También se señala que la concentración espacial de la población genera ventajas competitivas para el desarrollo de las actividades económicas y sociales; de tal manera el uso del suelo urbano se rige por disposiciones flexibles, definidas por los fluctuaciones de mercado (CNDU, 2012, Cap. 1). Estos principios apuntan a reducir o anular la regulación sobre el uso y precio



del suelo urbano, fomentando el comportamiento natural del mercado, que por sí solo, fomenta la exclusión de los grupos más vulnerables.

En 1978 se implementa un nuevo modelo de política habitacional basado en el subsidio a la demanda y la complementación con crédito y ahorro (CCHC, 2013). Este mecanismo comienza con un desarrollo gradual y paulatino de programas de vivienda, además de la dotación de servicios básicos a aquellos campamentos que por su dimensión y bajo valor de suelo se hacía más fácil y conveniente radicar. Frente a tal solución subsidiaria, convergen por una parte, la necesidad de los grupos vulnerables de una solución habitacional y la urgencia de una radicación legal, y por otra, la necesidad del Estado de liberar las tierras de ocupación transitoria que impiden el desarrollo sistemático de una economía neoliberal. Esta movilidad se constituye con la promulgación del Decreto N° 2.552 de febrero de 1979, denominado "Programa de viviendas básicas de erradicación de campamentos", que entre ese año y 1985 radicó y erradicó 28.703 familias dentro de la ciudad. Del total de las familias erradicadas un 77,3% fue desplazado a sólo cinco comunas del área sur de Santiago: La Pintana, Puente Alto, La Granja, San Bernardo y Peñalolén (DIBAM, 2016). Estigmatizando desde ese entonces, la zona sur del área metropolitana.

Imagen N° 5: Erradicación de poblaciones entre 1979 – 1985



Traslado de familias erradicadas, comunas de origen ○ y destino ●

Fuente: Morales y Rojas (1987)



Pese al planteamiento de movilidad masiva, el problema del déficit habitacional hacia el año 1979 sigue en curso. El crecimiento de la población urbana posterior a ese año fue tal, que no se logra cumplir con los requerimientos de viviendas nuevas. En el intento de disminuir el déficit que la misma liberación del límite urbano de la PNDU fomentó, se establece un plan de erradicación y se paralizan las ‘tomas’ de terreno, puesto que las migraciones intra-urbanas vienen a reemplazar, en forma abrupta, la sistemática migración campo ciudad de años anteriores. En referencia a las demandas de la población, desde 1974 hasta 1989, la construcción de viviendas alcanzó cifras inferiores a las 40.000 unidades por año, que no alcanzan a cubrir los requerimientos de nuevas viviendas producto del crecimiento de hogares (MINVU, 2008). En 1990 el déficit habitacional superó al millón de viviendas (MIDEPLAN, 1996), cifra que incorpora un nuevo componente del déficit: las familias allegadas. La misma represión del Gobierno Militar a la invasión o ‘toma’ de tierras, generó una nueva variable que apunta a la conformación de hogares plurifamiliares: “ya no sólo se habitaba en viviendas de mala calidad o en mal estado, sino que además se compartía la vivienda con otro u otros grupos familiares, sin suficiente privacidad y en difíciles condiciones de convivencia diaria” MINVU (2009). Densificación que repercute en el deterioro social de las relaciones familiares y vecinales, junto al deterioro físico espacial de los inmuebles. De esta manera, instaurar un parque habitacional de CVS fuera de la ciudad, se torna un mecanismo atractivo para localizar el incremento del déficit dentro de los mismos Conjuntos.

En un período de unos veintiséis años (1980 a 2006) se construyeron más de quinientas mil viviendas sociales. Esta producción masiva reduce el déficit habitacional acumulado por medio del Subsidio Habitacional (Rodríguez & Sugranyes, 2011). Su implementación conlleva a una planificación territorial fragmentada, donde se excluye a los estratos de mayor vulnerabilidad y con menor capacidad de ahorro, a terrenos que les permite solucionar el problema del techo, en sacrificio de posibles oportunidades de inserción social que le podía permitir una mejor localización. De este planteamiento, el Ministerio genera una diversidad de programas que apuntan a dividir y segregar aún más las distintas clases sociales que postulan a la obtención de una vivienda, clasificándolas según su capacidad de ahorro, en vulnerables, emergentes, y medias; hecho que fomenta la creación de zonas homogéneas, y que ofrece la peor solución al más pobre.

A veinte años de la liberación de los mercados de suelo, Montes (1999) reflexiona acerca del cumplimiento de los objetivos propuestos, señalando las adversidades que han ocasionado la aplicación de las políticas urbanas pasadas. Por una parte, “los precios del suelo siguieron subiendo y los grupos pobres no se vieron beneficiados como se pensaba” En este escenario, el subsidio habitacional ha sido



afectado por el encarecimiento de los terrenos, construyendo viviendas sociales en áreas donde los precios del suelo son menores, y por tanto, segregados. A esta condición de pobreza se le suman nuevas dimensiones de desintegración social: “barrios lejanos y mal equipados y, lo que es más preocupante, barrios en que la aglomeración de pobreza facilita la desintegración social” (Montes, 1999, p.3). La vivienda se ha pensado programáticamente aislada de las actividades que se vinculan a ella, dando cuenta que las políticas habitacionales han actuado en forma parcializada, así la dotación de inmuebles proporciona exclusivamente la solución del techo, mientras la problemática de inserción socio territorial sigue en curso.

### **Abandono a la homogeneidad y el gueto urbano: Desafíos de las clases populares**

Desde el análisis crítico que Lefebvre (1969) realiza sobre la Carta de Atenas (1933), se cuestiona la definición funcional acerca de las necesidades humanas dirigidas a las acciones generalizadas en el trabajar, habitar, circular, cultivar el cuerpo y el espíritu; dejando fuera el deseo, lo lúdico, lo simbólico, lo imaginativo entre otras necesidades por descubrir. A partir de esta simplificación de funciones, los arquitectos del CIAM, atribuyen que el caos urbano es producto de la mezcla de dichas funciones, afirmando que “Para que la ciudad ideal estructural-funcionalista sea perfectamente clara, ordenada y comprensible (es decir dominable), los autores de la Carta de Atenas deciden separar cada uno de estos espacios en que se realizan dichas funciones. En una zona se trabaja, en otra se habita, en otra se compra, en otra se aprende y divierte y entre todas ellas se circula constantemente, obsesivamente. La separación de funciones allí donde se ha llevado a rajatabla ha llevado a la destrucción de la vida humana” (Gaviria, Prólogo Lefebvre, 1969, p.7). Principio moderno y postmoderno que sigue constituyendo nuestras actuales estructuras urbanas.

La categorización de usos de suelo da origen a la distribución homogénea de las funciones, más elemental aún que la homogeneidad social del espacio. En la localización de clases vulnerables, este principio es avalado por la creación de instrumentos de planificación territorial que no han reconocido la integración social como parte de una integración urbana, incluso han fomentado su carácter homogéneo a través de reformas legales \_sectoriales y metropolitanas\_ que han facilitado la materialización de proyectos de alta densidad con zonificaciones que no han promovido la integración de barrios mixtos. Sabatini & Trebilcock (2014) afirman que la exclusión socio-espacial, que excede cierta escala, es más bien el producto de los mercados de suelo, y asimismo, de la zonificación como forma de gestión y administración de la segregación” (p.47).



Si bien, la responsabilidad de fomentar inversiones privadas que construyan lugares integrados y más gratos desde lo económico y social, recae principalmente en los organismos públicos y semipúblicos, existe un emprendimiento ciudadano que nace de las propias personas y de actores privados menores, que operan fuera del marco de acción pública, y tienen como finalidad aportar en forma constante a la construcción de barrios integrados (Jacobs, 1961). Este enfoque al que Durkheim llama “solidaridad mecánica” atribuye la unión de la sociedad al trabajo cooperativo y a la solidaridad entre las partes (Rasse, 2015, p. 128), clave para la subsistencia dentro de barrios segregados.

El equipamiento complementario al habitacional se vuelve fundamental para una combinación diversificada de usos y para sostener un desarrollo local que permita establecer dinámicas inclusivas. En este escenario, los habitantes de grandes conglomerados de vivienda social, se enfrentan a una segregación socio espacial producto de su localización y zonificación, desafío que las clases vulnerables sólo pueden enfrentar mientras el Estado se vincule a ellas a través de su interacción. Dammert (2004), establece que la imagen de ciudad como espacio de interacción se muestra como espacio de conflicto, donde la diversidad social se convierte en una variable de peligro que requiere ser excluida o segregada. Sabatini & Trebilcock (2014, p.44) afirman que la exclusión ya constituye la separación de las personas y una pérdida radical de diversidad social. Además señalan que: “Los Barrios populares extensos, homogéneos y lejanos son los que mejor anidan el gueto, aunque sean nuevos y sus viviendas estén recién construidas”. Para contrarrestar esta amenaza, las acciones populares que surgen del emprendimiento local son las únicas capaces de combatir, disminuir, o atenuar los efectos de la segregación, la homogeneidad funcional, la homogeneidad socio espacial, y el fenómeno del gueto.

El gueto “es una forma especial de violencia colectiva concretizada en el espacio urbano”, para la cual detecta cuatro elementos constitutivos del fenómeno: “estigma, restricción, confinamiento espacial y encasillamiento institucional” (Wacquant, 2001, p.77). El gueto es un instrumento sociorganizacional que emplea el espacio para reconciliar dos propósitos antinómicos: maximizar las ganancias materiales extraídas de un grupo considerado mancillado y mancillante, y minimizar el contacto íntimo con sus miembros para alejar la amenaza de la corrosión y el contagio simbólicos que llevan consigo” (Wacquant, 2001, p.75). Bajo esta premisa, es que lugares homogéneos y guetizados han entrado de igual forma en una dinámica de competencia. La homogeneidad funcional es acometida por los grupos locales, mientras la segregación socio espacial es debilitada por el crecimiento de la ciudad. Como impedimento a esta aproximación de integración urbana, el fortalecimiento al fenómeno del gueto es la estrategia que el Estado utiliza para conservar su segregación local y su homogeneidad socio espacial, en vista de facilitar su intervención posterior.



En este sentido, la propuesta pública que plantea terminar con el gueto urbano bajo un plan de integración, es una estrategia efectiva para revalorizar el suelo, previa movilización de su población residente. De esta manera, la localización y relocalización de grupos vulnerables se condiciona por el precio del suelo y por la rentabilidad que dicha operación ofrezca al sector inmobiliario. Sabatini & Trebilcock. (2014, p.44) reafirman esta idea señalando que: “Los mercados de suelo hacen daño porque producen un nivel de exclusión socio-espacial que es excesiva en relación con las preferencias y disposición a una menor segregación espacial que proveen nuestros patrones culturales. (...) Suelen maximizar estas ganancias exacerbando la segregación, ya sea cuando sus proyectos hacen de la “adolescencia urbana” un negocio asociado a la movilidad social o cuando la escala de los proyectos, especialmente bajo la modalidad del “barrio cerrado”, les permite controlar y capitalizar los procesos de valorización de los terrenos”.

Si la segregación producida por los mercados del suelo beneficia a los agentes inmobiliarios, quienes están constantemente avalados por las decisiones del Estado como la cara visible de una planificación que obedece por sobre todo al control de capitales asociados a la tierra, entonces es acá donde los grupos sociales son los que activan por medio de su demanda su ciclo de rentabilidad. Harvey (2011) plantea que la crisis del capitalismo consiste justamente en la sobreabundancia de capital de inversión en relación con las oportunidades de realización. Y es en este sentido, que el impulso cultural de construir lugares integrados queda suprimido por el consenso del poder estatal y los grupos económicos predominantes.

Siguiendo esta línea, Sabatini et al (2012) sostienen que los residentes de distintas ciudades chilenas han demostrado estar dispuestos a convivir con personas de otra condición social, pese al temor que pueda ocasionar dicha integración en la plusvalía de sus suelos “En cuanto a los costos económicos, el principal temor es que las propiedades de mayor valor vean afectada su plusvalía, ya sea porque disminuya su valor o se incremente menos que el de unidades no mezcladas. Al respecto, diversos estudios realizados en Estados Unidos han mostrado que los conjuntos mixtos no afectan significativamente el valor de las unidades de mayor valor que los integran ni tampoco el de las propiedades vecinas; es más, pueden generar efectos positivos cuando contribuyen a la rehabilitación o mejoramiento de zonas deterioradas” (Goetz, Lam & Heitlinger, 1996, p .65. Citado de Sabatini et al, 2012).

En vista de ello, no existirían obstáculos sociales determinantes en la conformación de barrios integrados, sino más bien corresponde a la práctica de vivir dentro de un modelo separatista que el mismo mercado inmobiliario se ha encargado de propagar. Este modelo se inserta en las clases



vulnerables por medio de políticas habitacionales neoliberales que operan en directa correlación con el mercado inmobiliario. Finalmente la construcción de barrios homogéneos y segregados es una estrategia que facilita el control sobre el territorio, sobre su creación, mantención y disolución.

### **Subjetivismo – Historia Local – Imaginarios Urbanos: Variables de resistencia a la movilidad habitacional**

Indagar en la simbología y en las dimensiones de significado que los habitantes construyen a lo largo de sus vivencias, representa el nexo a su espacialidad. El conflicto interno recae en la prolongación de una intervención que perturba la percepción de una realidad, hasta entonces ensimismada en un patrón de subsistencia que se logra sobrellevar dentro de una condición segregada. La acción del Estado en el territorio, violenta la mentalidad de las personas, confunde sus percepciones, logrando desatar conflictos profundamente más complejos que los visualizados en el entorno físico.

Bajo este supuesto, los aportes metodológicos de Schütz sostienen bajo un consenso ya establecido que la realidad social está determinada por la biografía y su experiencia inmediata. La “vida cotidiana” como perspectiva fenomenológica, genera proyectos de acción desde la biografía del individuo y de su posición particular en el espacio y el tiempo, configurando un repositorio de conocimiento disponible que consiste en el almacenamiento pasivo de experiencias (Schütz, 1932 p.107).

La propuesta schütziana puso énfasis en enfocar la interpretación de los significados del mundo en las acciones e interacciones de los sujetos sociales. La influencia de Weber en Schütz es directriz dentro de su estudio de acción social. Weber (1997: 5) define que “por acción social debe entenderse una conducta humana, siempre que el sujeto o los sujetos de la acción enlacen a ella un sentido subjetivo”. El problema, según Schütz, radica en cómo el sujeto entrega el significado. Cómo sus acciones condicen un devenir interno, en el cual su significancia sería la resultante reflexión de las vivencias. De esta manera, el significado no es algo inherente a los hechos mismos, sino responde a un proceso mucho más profundo que es reflejo de algo quizás inconsciente, que determina patrones de acción futuros. En este sentido, Schütz considera como principio la “inaccesibilidad” a la conciencia del otro, y afirma que lo que percibimos de los otros no son más que indicios de sus vivencias, de las cuales inferimos su existencia y su carácter, más no su significado (Rizo, 2011). Sin embargo, este acercamiento permitiría inferir patrones de deseos y conductas. Introducirse en el mundo cotidiano del individuo es un proceso necesario para diagnosticar los efectos internos que conlleva la transformación de su representación.



El campo subjetivo nos transporta a los imaginarios urbanos, éstos forman parte de la subjetividad individual y colectiva, desde la cual se puede abordar la relación entre imaginario y espacio, en ello el lugar. Bajo esta lógica, existe un creciente interés por abordar la realidad social desde una dimensión intangible, cultural, y simbólica (Lindón, 2007). Esta tendencia busca por medio de la aproximación, incorporar la perspectiva humana y la sensibilidad local a los procesos de transformación urbana, articulando lo socio-económico y material, con lo socio-simbólico.

Entre definiciones de imaginario se han abierto numerosas perspectivas. No obstante, la base teórica de su concepción responde a imaginarios, imágenes y representaciones. Acá Hiernaux recupera la tradición de Durand y desde allí plantea que: “las percepciones se transforman en representaciones y éstas, por un proceso simbólico se constituyen en imaginarios” (Lindón, 2007). Durand, define el imaginario como “la inevitable re-presentación, la facultad de simbolización de la cual emergen continuamente todos los miedos, todas las esperanzas y sus frutos culturales, deviene del poder existencial” (Durand, 1994: p. 77 citado de Hiernaux, 2007). Es entonces el imaginario un reflejo y proyección de una imagen mental, donde la representación actúa como una respuesta corporal-espacial, de la profundidad de un sentimiento fundado en la experiencia.

El imaginario aporta un complemento a las representaciones, las transforma simbólicamente para ser tanto guías de análisis como guías de acción (Hiernaux, 2007). En ello se sustenta la fuerza creativa del imaginario que supera la simple representación: el imaginario crea imágenes actuantes, imágenes-guías, imágenes que conducen procesos y no solo representan realidades materiales o subjetivas. En este sentido es un proceso dinámico que otorga sentido a la simple representación mental y es capaz de guiar la acción (Hiernaux & Lindón, 2007). Bajo esta reflexión, sería capaz de proyectar realidades futuras por medio de escenarios presentes, donde el acontecer cotidiano se condiciona para alcanzar la imagen mental que traza el camino de la acción. Este planteamiento canaliza los procesos de transformación espacial en expectativas o desesperanzas, condicionando las acciones y decisiones que frente a la permanencia o retirada de un escenario de conflicto.

En esta dinámica, la intervención del Estado destruye el significado histórico del territorio, donde los imaginarios de un presente ya son pasado, desorientando la imagen de futuro. Así es como el contexto de demolición tiene una afectación directa en campo imaginario y psicológico, puesto que la propuesta encubre y vela la imagen futura de la propuesta de integración, por tanto se torna inimaginable la vinculación del ser en el espacio de post transformación urbana.



En ese contexto\_ siguiendo el argumento de Lefebvre\_ donde: “todas las relaciones sociales, ya sea relativas a la clase, la familia, la comunidad, el mercado o el poder estatal, permanecen abstractas e infundadas hasta no ser expresamente espacializadas, es decir, convertidas en relaciones espaciales materiales y simbólicas” reafirmando la inseparabilidad del espacio a lo social, Soja (2008) sostiene que la producción de espacialidad o «creación de geografías» comienza con el cuerpo, con la construcción del ser, del sujeto humano como una entidad particularmente espacial, implícita en una relación compleja con su entorno.



## Hipótesis

**Hipótesis 1. (Residentes de salida)** Los años de demolición y desocupación han sido la mejor estrategia para fomentar la salida de los residentes. El escenario de destrucción, durante la implementación del PRCS, ha exacerbado la mala de calidad de vida, desatando una violencia local, que consolida el gueto que el Estado ha venido propiciando. La incertidumbre de una solución sobre los CVS en vías de expropiación, el temor a quedarse sin solución habitacional por el alza del precio de las viviendas, y la protección hacia su núcleo familiar sobre los peligros que se han desatado entre vecinos, son algunas de las variables que han impulsado la movilidad hacia lugares que no ofrecen una mejor localización pero sí los alejan de la amenaza constante que significa sostener el proceso de intervención.

**Hipótesis 2. (Resistentes a la salida)** Pese a que no se ha planteado un nuevo proyecto habitacional dentro de los terrenos expropiados, es intuido por parte de la población residente. Las expectativas de vivir en un lugar integrado, con inversiones públicas de desarrollo local -que comienzan a construirse paralelo al proceso de demolición- ha dado espacio a la lucha y al enfrentamiento con los organismos públicos para exigir una solución local y presionar, bajo su inmovilidad, la cabida en un proyecto aún no definido. Las familias que resisten al planteamiento de la movilidad habitacional, tienen cierta claridad sobre su incidencia dentro de la ejecución del PRCS, atendiendo a dos causas principales: la plusvalía futura que conlleva la reconversión del barrio y la incapacidad de reemplazar las redes sociales que han logrado construir con su historia local.



## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Analizar críticamente la efectividad del Programa Recuperación de Condominios Sociales: Segunda oportunidad en los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado, profundizando en las causas que impulsan a los habitantes a tomar la decisión de sumarse o resistir a los procesos de movilidad habitacional en el contexto de transformación socio territorial que conlleva su implementación.

### **Objetivos Específicos**

- Describir los distintos actores, residentes y no residentes, que inciden en la intervención de los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado.
- Analizar el proceso de movilidad habitacional en el marco del PRCS, según la adherencia o negación a la ejecución del proyecto durante el periodo de intervención (2013 a 2016).
- Describir las expectativas que los residentes de salida presentan frente a la movilidad habitacional; y las expectativas de la población que permanece dentro de la intervención espera posterior a la reconversión.
- Analizar el impacto que ha generado la intervención del Programa de Recuperación de Condominios Sociales en el precio del suelo del sector de Bajos de Mena desde el año 2013 al 2016.



## Marco Metodológico

### Enfoque y tipo de la investigación

La presente investigación se plantea con un enfoque cualitativo, puesto que este tipo de metodología se refiere en su amplio sentido a la producción de datos descriptivos que se originan de las palabras, de las personas, y su conducta observable (Taylor y Bogdan, 1987). Este tipo de investigación “trata de identificar la naturaleza profunda de las realidades, su estructura dinámica, aquella que da razón plena de su comportamiento y manifestaciones. De aquí, que lo cualitativo (que es el todo integrado) no se opone a lo cuantitativo (que es sólo un aspecto), sino que lo implica e integra” (Martínez, 2006, p. 128).

Como la implementación del PRCS, responde a un fenómeno reciente, se trabajará principalmente con fuentes primarias que permitan analizar el Plan Piloto hasta ahora. Esta posición permitirá profundizar en las causas que impulsan a los habitantes, involucrados en el objeto de estudio, a tomar la decisión de sumarse o resistir a los procesos de movilidad habitacional en el contexto de transformación socio territorial que conlleva la acción de una política de que reitera la exclusión de los grupos vulnerables.

El estudio será de carácter descriptivo exploratorio, puesto que los estudios exploratorios se interesan fundamentalmente en descubrir y los descriptivos se centran en medir con la mayor precisión posible el objeto de estudio (Hernández, et al, 1997 p.62). Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de las personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis (Dankhe, 1986. citado de Hernández, et al, 1997 p.60). No se han observado estudios específicos sobre los procesos de relocalización de las clases vulnerables en los habitantes de la vivienda social periférica, como tampoco sobre el escenario que el Estado construye para concretar su expulsión. Enfocarse en la percepción y vivencia de los pobladores será fuente comparativa a los resultados del Programa Habitacional.

Desde el objeto de estudio, se plantea investigar dos poblaciones vinculadas por su aplicación conjunta en el marco del Plan Maestro de Bajos de Mena. Los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado se estudian con el fin de respaldar las estrategias utilizadas por el Estado que procura su integración, bajo la disolución de su población residente. El caso de estudio representa la realidad a la cual se exponen todos los barrios declarados críticos, donde el éxito o fracaso de la aplicación del Plan Piloto será determinante para generar un modelo de re segregación futura.



## **Diseño de la investigación**

### **Unidad de análisis**

Para la presente investigación se distinguen dos unidades de análisis en correlación directa dentro de ambas poblaciones de estudio:

- a. Programa de Recuperación/Regeneración de Condominios Sociales: Los efectos socio territoriales que desencadena su intervención en las Poblaciones Francisco Coloane y Cerro Morado en el sector de Bajos de Mena.
- b. Habitantes de la Poblaciones Francisco Coloane y Cerro Morado: Las causas de aceptación o resistencia a la movilidad habitacional planteada por el programa.

### **Selección de la muestra**

Una vez que se ha definido la unidad de análisis, se procede a delimitar la población. El tipo de muestra corresponde a una muestra no probabilística, puesto que no responde a un procedimiento mecánico, sino que depende de la toma de decisiones de una persona o grupo de personas (Hernández, el al, 1997 p.209). Como la investigación apunta a indagar en las razones que argumentan la decisión de los habitantes frente al planteamiento del PRCS, se toma una muestra de cada espacio temporal representativa del proceso sostenido hasta ahora, en el territorio.

La técnica de muestreo tiene por objetivo proporcionar muestras representativas de la realidad de un grupo social, de modo que las interrelaciones se puedan utilizar como conclusiones parciales a cada etapa de implementación del PRCS. Parte del muestreo será de carácter cualitativo no aleatorio, los entrevistados se seleccionan a través de la representación de un grupo social que permita acercarse a la realidad del periodo transcurrido en el proceso de movilidad habitacional desde el año 2013 al 2016.

Esta muestra se encuentra delimitada entre los participantes involucrados en las diferentes fases que integra la movilidad habitacional en los conjuntos de estudio. Se presentan cuatro etapas de desarrollo según su año de adjudicación; y transversalmente en paralelo, aquellos que nunca se han adherido a la propuesta estatal.



**Tabla N° 3:** Etapas del Programa de RCS

FASE DE LA MOVILIDAD	PERIODO DE OPERACIÓN
PRIMER LLAMADO	2013-2014
SEGUNDO LLAMADO	2014-2015
PLAN DE CIERRE	2016-2017
POBLACIÓN RESIDENTE CNT (Construcción Nuevos Terrenos)	TRANSVERSAL

**Fuente:** Elaboración propia a partir de información ERU

En vista de ello, los entrevistados serán definidos de acuerdo a una muestra de sujetos-tipo.

- **Actores de la comunidad local:** Los miembros que serán seleccionados corresponden a pobladores activos dentro del proceso de movilidad habitacional.
- **Actores claves:** Se seleccionarán dirigentes vecinales que sean parte del proceso de movilidad en los diferentes llamados subsidiarios.

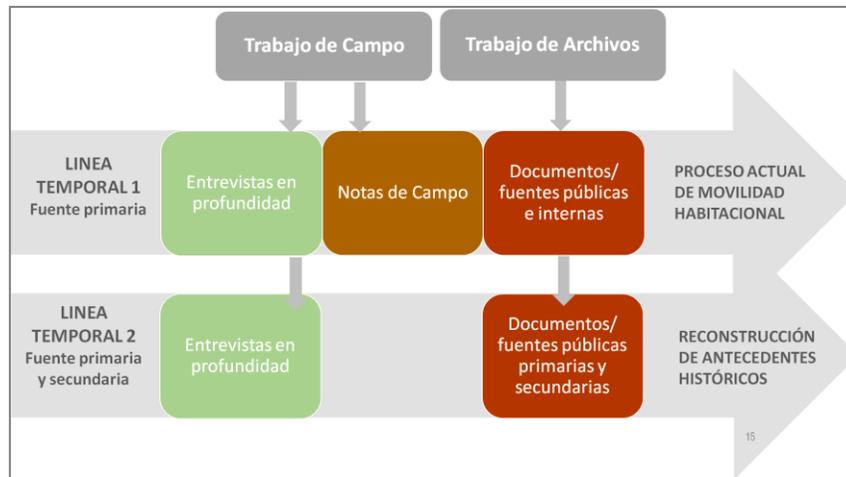
En vista de poder realizar un análisis comparativo entre la voz de los residentes y el planteamiento político que ha operado frente a la intervención, se considerará una muestra de los argumentos públicos que han dado origen a la estrategia utilizada en las poblaciones de estudio, como también las fuentes internas que reflejan los efectos cotidianos durante el desarrollo de la aplicación del mismo programa.

### **Identificación y justificación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Se recolectan datos que permitan reconstruir un marco de antecedente histórico que dé cuenta de las historias de vida de los pobladores, a partir del encuentro de dos fuentes primarias: Entrevistas y archivos que puedan sostener una caracterización desde la voz de los residentes y la voz institucional. Para investigar el fenómeno en su actualidad, se trabajará con una perspectiva integrada de tres fuentes primarias, relacionando la voz del investigado, la voz del investigador, y la voz institucional.

En ambos espacios temporales el fin se basa en contrarrestar y cuestionar los resultados del PRCS con la visión de los pobladores.

Imagen N° 6: Esquema recolección de datos



Fuente: Elaboración propia, 2016.

### Historia oral: Entrevistas en profundidad

Se realizan entrevistas biográficas a los habitantes de los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado. El criterio de los entrevistados está dirigido a las diferentes etapas que componen el proceso de movilidad, abarcando la diversidad de experiencias de los pobladores respecto a la transformación socio espacial durante el periodo de intervención. El sello de las entrevistas cualitativas en profundidad “es el aprendizaje sobre lo que es importante en la mente de los informantes: sus significados, perspectivas y definiciones; el modo en que ellos ven, clasifican y experimentan el mundo” (Taylor y Bogdan, 1987 p. 20). Esta búsqueda se convierte en la raíz del estudio, puesto que su recolección viene a construir el debate de los supuestos que conllevan a terminar con la segregación y el efecto del gueto urbano, además de indagar sobre los motivos que impulsan a la decisión de moverse o resistirse al planteamiento del PRCS.

La estructura de la pauta permite expandir la matriz temporal de la vivencia actual del habitante hacia un tiempo pasado, con la biografía de su historia particular; y hacia un tiempo futuro, con las expectativas que surgen producto del impacto de la transformación socio espacial que el Programa implica. Ambas visiones son incidentes y necesarias de rescatar para comprender los factores que están detrás de la decisión ante el planteamiento de movilidad habitacional. Además, con las salidas de años anteriores se podrán percibir las diferencias respecto a los efectos del Programa.



Tabla N° 4: Selección de entrevistas

SELECCIÓN DE ENTREVISTADOS				
FASE DE LA MOVILIDAD	CARACTERÍSTICAS DEL POBLADOR			TOTAL ENTREVISTAS POR GRUPO
	Dirigente	Tercera edad	Jefe de hogar trabajador activo	Habitantes de los CVS
Unidad de análisis				
Primer llamado	X	X	X	3
Segundo llamado	X	X	X	3
Plan de cierre	X	X	X	3
CNT* (no salen de la población)	X	X	X	3
<b>Total entrevistas por grupo</b>	4	4	4	<b>12</b>

\* Residente que se queda a la Construcción Nuevos Terrenos. Selección de muestra de la población que nunca firmó CV con Serviu.

Fuente: Elaboración propia, 2016.

### Observación – Notas de Campo

En la presente investigación se trabaja con observación participativa, puesto que el observador interactúa en forma directa con los sujetos de observación, tratando de establecer relaciones abiertas, confiables y de interacción rutinaria. La selección del grupo observado corresponde tanto a los habitantes que no se han relocalizado y continúan residiendo en un escenario de demolición, como aquellos que sí han salido de la población. El acercamiento directo a la fase denominada: “Plan de Cierre” (2016) permite observar el escenario que se ha desencadenado después de tres años de intervención. El tipo de interacción consiste en conocer los requerimientos de los distintos habitantes que conforman este universo e interactuar, bajo esta solicitud, en las necesidades y preferencias de movilidad habitacional y en las variaciones en cuanto a las tendencias de salir o no de la población.

### Archivos y documentos

Para construir los antecedentes y argumentos que dieron pie a la intervención estatal, se utilizan archivos del sector público, que integren: resoluciones- diagnósticos- planes maestros- encuestas y bases de datos respecto al manejo y coherencia con el planteamiento del PRCS. Se apunta a relacionar la historia documentada a las historias de vida obtenidas con las entrevistas en profundidad. De esta manera, se podrá establecer una visión integrada entre el enfoque institucional y el de los habitantes frente a la problemática del territorio; además se pondrá en discusión, a partir de ambos relatos, la coherencia del discurso versus la acción territorial.



El proceso de movilidad habitacional actual, responde a una operación reciente que abarca el periodo 2013-2016. Al ser un fenómeno que aún no entrega resultados completos de su proceso de reconversión, se cuenta con fuentes de carácter interno, puesto que los datos oficiales requieren de un tiempo de ejecución y de resultados concretos respecto al fenómeno que se está midiendo. En este contexto, toda institución genera información periódica, construyendo bancos de datos parciales, que en forma rutinaria se convierten en información valiosa para la metodología de esta investigación. Además de las fuentes de carácter interno, se consultan las publicaciones de gobierno, que al ser recepcionadas como fuentes oficiales, producen un gran impacto en la reacción de los habitantes, digno de profundizar y asociar a los efectos en la población residente.

En vista de analizar el impacto que produce la intervención del programa en el precio del suelo del sector de Bajos de Mena, se consultarán datos de transacciones referidas a la movilidad habitacional. Se investigan los precios de adquisición de los tres periodos de intervención (Primer llamado-Segundo llamado- Plan de Cierre).

### **Plan de análisis**

En cuanto a la investigación cualitativa, se rescata el planteamiento de Taylor & Bogdan (1987) orientado hacia el desarrollo de una comprensión profunda de los escenarios o personas que se estudian, analizando y codificando sus propios datos. El análisis de los datos, implica tres etapas diferenciadas. La primera es una fase de descubrimiento en progreso: identificar temas y desarrollar conceptos y proposiciones. La segunda fase, que típicamente se produce cuando los datos ya han sido recogidos, incluye la codificación de los datos y el refinamiento de la comprensión del tema de estudio. En la fase final, el investigador trata de relativizar sus descubrimientos (Deutscher, 1973 Extraído de Taylor & Bogdan 1987). El desafío de este proceso es simplificar y encontrarle sentido a toda la complejidad contenida en las notas de campo y las transcripciones textuales. Para ello, es necesario utilizar algún proceso de codificación que permita desarrollar una clasificación manejable o sistema de códigos.

La codificación incluye ciertas tareas fundamentales que son independientes del modelo de análisis utilizado o de la tradición epistemológica en la que se basa la investigación. De acuerdo a la segunda fase del marco general establecido por Deutscher, Ryan y Bernard (2003), se señalan las tareas fundamentales asociadas a la codificación:



**Tabla N° 5: Etapas de codificación de datos**

Muestreo
Identificación de temas
Codificación de datos
Desarrollar categorías de codificación
Relativitación de los datos

**Fuente:** Elaboración propia a partir de segunda fase del marco general establecido por Deutscher, Ryan y Bernard (2003)

### **Aspectos éticos**

Es importante tener en consideración que el material concluyente de los procesos de observación, será de uso exclusivo para la presente investigación. Además, previo al proceso de involucramiento con el sujeto de estudio, se establecerán ciertos lineamientos que consideran el respeto por la realidad investigada y a su vez buscan una retribución a lo largo de la vivencia que sostiene el investigador dentro de él. La relación entre investigador e investigado posee códigos no verbales que sí trascienden en una buena convivencia durante el periodo de observación. Parte de ese lenguaje se va desarrollando en el transcurso de la investigación, sin embargo hay que tener en cuenta que los parámetros de cercanía sí pueden estar predeterminados en cierta medida por el investigador.

En relación a la obtención de datos, estos provendrán de fuentes primarias, secundarias, e internas; ya sea por descarga directa de portales oficiales o mediante solicitudes apelando al acceso a la información, con sustento en la ley 20.285 sobre Transparencia y Acceso a la Información Pública.



## CAPÍTULO 1

### **Bajos de Mena: Primera movilidad hacia la exclusión**

Concentrando a más de 120.000 personas en un territorio de 600 hectáreas, Bajos de Mena se presenta en un contexto de gran precariedad urbana y alta vulnerabilidad social resultado de una sumatoria de factores como; falta de servicios y equipamiento, problemas de conectividad interna y externa, y una escasa o casi nula oferta pública y privada de bienes públicos mínimos para abastecer la densificación residencial que lo caracteriza; transformándose en el área de mayor envergadura nacional producto de la sumatoria de estas carencias (MINVU, 2012).

Respecto a su localización, tiene una distancia de 20 Km. aproximados con el centro de Santiago. Su ubicación geográfica, en el límite sur poniente de la comuna de Puente Alto y en la periferia sur de la Provincia de Cordillera, contribuyó a consolidar en sus orígenes un área agrícola e industrial que facilita la conformación urbano habitacional futura. Bajos de Mena hasta el año 1994 se caracterizaba como un sector de carácter agrícola e industrial rodeado de grandes parcelaciones. En su centro funcionó, después de la explotación de áridos un vertedero de basuras domiciliarias desde 1962 hasta 1978, lo que derivó en un bajísimo valor de suelo, contribuyendo a la localización de CVS en dichos terrenos que ya presentaban un importante deterioro ambiental. (MINVU, 2014).

El proceso de consolidación se inscribe en el marco metropolitano de contrarrestar el déficit habitacional y disminuir drásticamente las tomas de terreno en las áreas centrales. Bajos de Mena comienza como un barrio de pequeña escala, asociado a una densidad media entre 49 y 81 hab/há, hacia el año 1979 (D.S. N°420, MINVU). Su crecimiento demográfico se debe principalmente al encuentro de dos hechos legales. En sus orígenes, el Plan Regulador Comunal (PRC) de 1984, establece una modificación a la norma urbanística con el fin de promover la conformación de barrios mixtos integrando por una parte: vivienda y edificaciones de cuatro pisos de altura máxima; y en su complemento: comercio, equipamiento, áreas verdes, talleres e industrias. Sin embargo, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) del año 1994 incorpora nuevos territorios al Gran Santiago modificando las densidades máximas por comunas adheridas, donde Puente Alto aumenta en casi siete veces respecto a la planificación según PRC 1984 (entre 150 y 600 hab/Há) (MINVU, 2013). Esta modificación facilita la materialización de proyectos de alta densidad que se fueron aprobando sin planificación a nivel local, ya que el proceso de actualización del PRC de esa comuna ocurre recién el año 2003, 10 años después de la promulgación del PRMS, cuando Bajos de Mena ya era un territorio mal consolidado.

Imagen N° 7: Evolución de ocupación territorial comuna de Puente Alto y Bajos de Mena

<p><b>1920 - 1940</b></p>	<p><b>1940 - 1950</b></p>
<p>Inicio ascendente de las tasas de crecimiento comunal, concentrado en las proximidades del centro comunal, consolidando un crecimiento demográfico y habitacional sostenido. No existe construcción en ZP</p>	<p>Aumento del crecimiento industrial y demográfico. Hacia el año 1940, aparece el primer conjunto habitacional Bajos de Mena.</p>
<p><b>1950 - 1970</b></p>	<p><b>1970 - 1985</b></p>
<p>Se consolida la construcción de vivienda obrera potenciada por el desarrollo industrial de la comuna. Se construye el segundo CVS Bajos de Mena (1968)</p>	<p>La eliminación del límite urbano en 1979, favoreció la adquisición de terrenos para vivienda social en zonas periféricas y sin preexistencias. Surgen 3 CVS en Bajos de Mena. Santa Elvira, El Mariscal y Chiloé I y II. La política de erradicación de campamentos del AMS localizó en Puente Alto del 79 -85 el 10,16% de las familias en campamentos (2916 familias)</p>
<p><b>1985 - 2000</b></p>	<p><b>2000 - 2013</b></p>
<p>Masificación de viviendas a gran escala. En Bajos de Mena se construyen 25 CVS.</p>	<p>Hacia el 2010, el 80% de los terrenos disponibles en Bajos de Mena, para uso vivienda, se encuentran consolidados.</p>

Fuente: ETB Fase I PRB, modificado según Permisos de Edificación CCSS.

El cambio normativo respalda la densificación del barrio y la construcción de un parque habitacional que se desarrolla de manera abrupta desde la década de los 90', con un enfoque de productividad que atiende la problemática de déficit habitacional metropolitano, convirtiéndose en el sector con mayor densidad habitacional dentro de la comuna de Puente Alto (MINVU, 2014).

Hacia el año 2010 el territorio presenta un 81% de su superficie construida con destino vivienda, alcanzando una extensión de 465 Há. El 19% de la superficie restante corresponde a terrenos no consolidados. Esto se traduce, en la presencia de 58 condominios sociales, con una densidad de 572,6 hab/Há., sobrepasando y casi duplicando la máxima establecida por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Puente Alto de 230 hab/Há. (MINVU, 2014). El uso de los espacios intermedios, al no estar consolidados como espacios públicos, ha propiciado la construcción de lugares riesgosos, soporte que para desencadenar conflictos entre poblaciones.

La falta de planificación en el proceso de consolidación se ve reflejada en el Diagnóstico de la Zona Prioritaria de Puente Alto (2013), donde se señala que la síntesis de la problemática a escala metropolitana, intermedia, interna y microzona; presenta un factor común en estas cuatro dimensiones analizadas: “su condición de archipiélago, manifestada como fragmentos territoriales inconexos de vivienda y servicios, provocan el desequilibrio del territorio, generando insatisfacción y mala calidad de vida por la población residente” (PRCS 2º Oportunidad, Diagnóstico y Plan Maestro Zona Prioritaria Comuna de Puente Alto, 2013) En cada una de sus dimensiones existe una secuencia de desconexiones, que si bien son aporte de integración en una determinada escala, fomentan el aislamiento y la segregación en otra.

**Imagen N° 8: Trama interior / Límites que obstruyen la continuidad vial**



**Fuente:** Equipo CCSSS SEREMI RM, 2013.



En términos viales, la conectividad metropolitana \_externa a Bajos de Mena\_ contribuye a la segregación socio espacial de la escala barrial; y a su vez, la distribución de los CVS contribuye al hacinamiento y deterioro de las viviendas. Bajo esta lógica, la localización parece ser lo único planificado en vista de implantar un barrio segregado que posteriormente se consolida con el abandono en sus escalas menores. La confusa trama interior ha propiciado el deterioro socio espacial, afectando en la calidad de vida de sus habitantes. A partir de ello, se puede establecer una línea temporal de intervenciones por parte de las políticas urbanas frente al territorio, inscritas en dos momentos claves: origen, y veinte años después, su rehabilitación.

Para iniciar la inserción del Estado en el territorio, es que las autoridades gubernamentales formulan el Plan Integral de Rehabilitación Urbana Bajos de Mena, y en primera instancia retoma la Reconversión del Polígono El Volcán II- anteriormente trabajado por el Programa Quiero mi Barrio- afirmando que: “a partir de dicho plan se concreta la voluntad del gobierno de realizar una intervención integral para resolver en forma sustentable la problemática de déficit urbano del sector, el deterioro de las edificaciones y el sentimiento de inseguridad de sus habitantes” (Habiterra, 2009). El Plan Maestro de Puente Alto proyecta la ejecución de equipamiento, servicios, y vivienda; dirigida a resolver las problemáticas expuestas en el diagnóstico de la zona prioritaria (ZP). Como directriz a la propuesta general, Bajos de Mena (ZP o MZ) se divide en 4 micro-zonas, dentro de cada una “se determinan lugares estratégicos o nodos de articulación de la macro-zona (MZ), donde es necesario intervenir, ya sea por la concentración de CCSS y/o por la insuficiencia de dotación urbana”. (MINVU, 2013 p.39). Los Conjuntos Francisco Coloane y Cerro Morado se emplazan en el sur poniente de la ZP, en el límite más complejo de acuerdo a sus problemáticas urbanas, sociales y territoriales (ver imagen N°9).

El análisis urbano es principalmente espacial, que por su visión territorial, los pobladores no logran internalizarlo como raíz de las problemáticas que se desencadenan producto de su convivencia; si no que sus percepciones se suscriben en un plano social de relaciones cotidianas que apuntan principalmente a la transformación de la comunidad de origen. Respecto a las relaciones sociales de escala local, MINVU (2014) se refiere a los orígenes de una comunidad artificial que dificulta la formación de vínculos y organización vecinal, manteniendo formas precarias e inestables de acción colectiva que reflejan una falta de cohesión social, exacerbando los conflictos vecinales y propiciando el deterioro del tejido social, desde un inicio disgregado.

**Imagen N° 9:** Propuesta Plan Maestro ZP, articulador de polígonos PQB más polígonos PCS Segunda Oportunidad



**Fuente:** CCSS SEREMI MINVU, RM

La percepción de los habitantes discrepa parte de este punto. Respecto al lugar de procedencia, un 75% de los entrevistados proviene de una postulación independiente, en condición de allegado, cuidador, o arrendatario de comunas más cercanas al centro de la ciudad. En su generalidad, el desplazamiento hacia Bajos de Mena era la opción de vivienda formal que el Estado ofrecía en respuesta al cumplimiento de las bases de postulación. El 25% restante postuló grupalmente, obedeciendo en su mayoría, a tomas irregulares. Acá es el mismo Serviu quién ofrece relocalizarlos, por ejemplo desde la comuna de La Florida al sector Bajos de Mena, puesto que en dicho loteo se construiría un proyecto donde su cabida no es viable, y se torna urgente impulsar su salida (Entrevistas, 2016).

**Tabla N° 6:** Muestra de procedencia de los habitantes de Francisco Coloane y Cerro Morado

Comité Postulación Grupal	Toma Irregular Postulación Grupal	Allegado-Cuidador Postulación Independiente	Arrendatario Postulación Independiente
2	1	7	2

**Fuente:** Elaboración propia en base a entrevistas, 2016

Si bien, ambas poblaciones recogen diferentes características de ocupación anterior, la percepción de haber vivido en un ambiente tranquilo compartiendo con personas de costumbres



similares, se declara en forma unánime. No obstante, hay diversas posturas en cuanto a la temporalidad en que se sostuvo dicho escenario. Un segmento recuerda tal imagen durante los primeros cinco a siete años desde su configuración inicial, atribuyendo a la llegada de nuevos ocupantes, al deterioro posterior. El otro segmento, no reconoce un deterioro profundo hasta la intervención PRCS el año 2013. En ambos casos, está la convicción que la llegada de nuevos grupos sociales alteraría la relación entre residentes originarios.

Esta idea contrarresta el planteamiento público, inclusive respalda la formación de redes sociales en la comunidad originaria, vinculada por el mismo tipo de asignación. La diferencia, hasta hoy visible, entre habitantes originarios de los que se avecinan, es lo que impulsa a conformar las primeras rivalidades dentro de la población. La micro segregación se fortalece por la facilidad en que los nuevos habitantes adquieren la misma condición de propietarios, con vías de ingreso que difieren en los esfuerzos que los antiguos residentes realizaron en vista de dar cumplimiento de los requerimientos regulares que solicitaba la postulación (ahorro base más la suma de pagos mensuales que cumplan con el costo total de la vivienda) con los nuevos propietarios que provenían bajo tres modalidades de ingreso: compra por venta particular, y a muy bajo costo; comodato de casos sociales, otorgados por el Estado; y asignación subsidiaria, donde sólo se requería del monto de ahorro inicial, sin pago mensual posterior. Según entrevistas (2016), para los que compraban en forma particular, el precio de transacción fluctuaba entre 6 a 8 millones de pesos, los cuales generalmente eran pagados en efectivo por familias de narcotraficantes o dedicadas a negocios ilícitos. Los que ingresaban por vía estatal, requerían un ahorro aproximado de 180 mil pesos, sin pago posterior; y en los casos sociales -tercera edad y discapacitados- estaban exentos de pago. El cambio en la modalidad de adquisición, es lo que las familias originarias reconocen como un proceso injusto hacia su esfuerzo monetario de años, y vinculan que el bajo monto de adquisición, independiente a la vía, es el atractivo para los grupos marginales de la zona sur de la ciudad.

El tema radica en: ¿Quiénes son los que venden su vivienda? Dos hipótesis frente a ello: Surgieron o se hundieron. Si surgieron, posiblemente rentabilizaron del inmueble una vez caducada su prohibición de venta, o incluso antes. Si se hundieron, se condenan en la vía de los grupos vulnerables sin oportunidad de acceder a una vivienda formal, y se reinician en su condición de allegados, cuidadores, o en el peor caso, nuevamente tomadores.

Que este proceso de micro moviidades comience una vez caducadas las prohibiciones de venta o arriendo establecidas por los diferentes subsidios; detecta por una parte, problemáticas



asociadas a su asignación, y por otro lado evidencia la dificultad de seguir viviendo bajo un techo sin oportunidades de inserción.

Desde el discurso de los habitantes, se infiere que los vacíos en la planificación sobre el destino social de los inmuebles es lo que siembra los conflictos vecinales, dando pie al deterioro de las relaciones comunitarias con la llegada de nuevos grupos sociales que tienden a irrumpir la cotidianeidad manejada por los habitantes originarios. Entonces, a los 5 años de finalización del proyecto original: ¿Por qué hay departamentos desocupados que aún son propiedad del Estado? Es un despropósito pensar en entregas parceladas de inmuebles en relación al déficit habitacional del momento. Más bien, respondería a otro mecanismo del Estado para tejer el deterioro social a lo largo del tiempo.

Interpretando a los pobladores, el discurso público se suscribiría en una visión externalizada al señalar que: “La homogeneidad socio espacial del sector ha dificultado la relación con otras clases sociales y la creación de espacios locales socialmente mixtos, y que su exclusión social, ha normalizado en las personas su condición subalterna, reproduciendo segregación urbana y residencial como una acción continua” (MINVU, 2014). No obstante, desde una visión interna el deterioro se ve manifestado por la invasión de grupos marginales que acarrean delincuencia, tráfico, y malas costumbres; fáciles de adoptar por la vulnerabilidad de la población residente.

En este contexto, el 100% de los entrevistados describen la población en sus años de inicio, como un lugar tranquilo, inclusive se hace alusión a la belleza física de los Conjuntos, emplazados en un entorno que aún preservaba características rurales. Además se recuerda una estructura social conformada por familias con hijos de corta edad, con un uso adecuado de espacios públicos, y una vida de barrio perdurable hasta la llegada de la “gente de afuera”. En esa versión, las plazas y espacios públicos son tomadas por el narcotráfico, violentando la cotidianeidad de los propietarios en forma física, pero también psicológica. El miedo a que sus hijos “caigan en la droga” transforma los Conjuntos en espacios de prisión, donde la habitabilidad hacia el barrio queda restringida en los márgenes de la vivienda.

Bajo una comprensión más profunda sobre las dinámicas internas que contribuyeron al deterioro local, existe una vinculación entre el discurso público y particular del habitante, en relación a la incapacidad de surgir económicamente dentro de un entorno segregado, con carencias de oportunidades de inserción social; además de una mala calidad de vida generada por la falta de equipamiento complementario al habitacional. Esta sincronía tiene cierta lógica, pensando que el Estado aparece después de veinte años para diagnosticar a su conveniencia un contexto socio territorial



negativo en el cual se insertan los habitantes de Bajos de Mena. En ello, los pobladores visualizan una oportunidad para mejorar su calidad de vida, mientras que desde la gestión pública y la institucionalidad se evalúa la factibilidad de concretar un nuevo proyecto urbano que sea prueba de nuevas estructuras políticas que puedan linear la intervención de barrios segregados.

## CAPÍTULO 2

### **Rehabilitación Urbana: Una nueva forma de exclusión**

Al relacionar los argumentos políticos durante los últimos tres gobiernos incidentes en la problemática de la investigación, se puede sostener una continuidad de lineamientos y objetivos a nivel de Programa Presidencial y Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, donde el tema de la integración social apunta a ser el centro de las políticas urbanas actuales. Como planteamiento central, se establece que la segregación residencial es uno de los mayores problemas que enfrenta Chile en materia de vivienda. Reemplazado la problemática del déficit -sostenida por décadas- a la integración de barrios segregados.

Como recuento de avances y desafíos en materia de vivienda, la ex Ministra Patricia Poblete Bennet, (2009) expone: “Observamos con preocupación las tendencias de segregación urbana residencial, desigualdad socioeconómica y falta de cohesión social en nuestro país, en particular en las grandes metrópolis (...) Hemos dejado de construir ghettos urbanos y no podemos permitir que las condiciones de exclusión que aún permanecen, se perpetúen (MINVU & CEHU, 2009 P.9).

Dentro de los problemas emblemáticos pendiente, la agenda presidencial del gobierno de Sebastián Piñera (2010-2014) se profundiza en “abordar el problema de los Condominios construidos durante los años 1990 al 2004 con departamentos de mala calidad y superficie insuficientes, carentes de equipamiento y deficitarios en urbanización, no ampliables en situación de deterioro”. Y como acciones especiales plantea que: “se coordinarán esfuerzos y se buscarán ingeniosas soluciones con la colaboración de gremios del sector, para la recuperación, remodelación, transformación e incluso demolición en los casos necesarios”. (Programa Presidencial Sebastián Piñera, Ciudad, Vivienda y Calidad de Vida, 2010-2014); idea que alude exclusivamente a temáticas espaciales que terminan en los casos más desfavorables, en el planteamiento de su demolición. Si bien, se podría inferir que dichas acciones se realizarían en vista de mejorar la calidad de vida de los habitantes, se omiten las medidas



sociales para llevar a cabo dicha intervención con el fin de menguar, en cada una de sus escalas, las repercusiones sociales y humanas a la cual conlleva cualquier proceso de transformación urbana.

En relación, el Diagnóstico Urbano de la PNDU (2014) afirma que: “La segregación social urbana es el mayor problema de las ciudades de Chile”. Para enfrentar tal problemática se establecen objetivos específicos, en el marco de la integración social, que dan cuenta de la importancia de recuperar e integrar los CVS existentes y futuros señalando que se debe: “Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana; y evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana” (PNDU, 2014 p.8). En referencia a los CVS se especifica “(...) Implementar políticas de recuperación de condominios sociales dirigidas a familias propietarias de viviendas en edificaciones colectivas que presenten problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales, como alta concentración de pobreza o delincuencia(...) Impulsar políticas para lograr una recuperación integral de viviendas en mal estado de conservación o la ampliación de aquellas que no cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad, permitiendo con ello a las familias seguir residiendo en su barrio y evitar el desarraigo” (PNDU, 2014, p.25). Postulado que en el marco de las intervenciones de estudio, no se cumple.

El origen del Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad, ha causado polémica a nivel local y nacional, producto que la magnitud de intervenciones no han considerado las dinámicas sociales dentro de los procesos de expropiación, y posterior relocalización. Como presentación, previo a su implementación, el ex ministro Rodrigo Pérez afirma: “Vamos a dar una segunda oportunidad a familias que creyeron cumplir con el sueño de la casa propia y que hasta hoy permanecían atrapadas en verdaderos guetos urbanos, construidos sin ningún respeto por la calidad de vida de las personas y con desprecio a los barrios y ciudad. Este programa será la piedra angular de la reconstrucción social de un Chile más justo e igualitario que inició el Gobierno del Presidente Sebastián Piñera” (MINVU, 16 de mayo de 2013). Planteamiento que construye una expectativa convincente, bajo la suspicacia de otorgarle una connotación positiva a la movilidad habitacional. No obstante, los lineamientos del proceso que conlleva dicha finalidad aún no son expuestos, quizás aún no sean pensados dentro de su inserción territorial.

Apuntar el camino hacia la presentación e inserción del Programa, es relevante para recalcar la falta de precisión que existe en los procesos que conllevan a una finalidad política, o a los resultados de una transformación socio territorial intencionada. Generalmente se parafrasea sobre las ideas centrales de futuras mejoras espaciales, pasando por alto los efectos de dicha transformación. Siguiendo a Borja & Castells (2001), la concepción de la ciudad se entiende como un actor social, resultado de la



articulación de la institucionalidad pública y la sociedad civil a través de su acción colectiva. Por ello, el siguiente punto abordará la mirada local y va a contrarrestar el planteamiento urbano, y ambas visiones escalares. También se atenderá a visualizar los efectos de políticas urbanas inscritas en una racionalización abstracta, que se desvincula de los intereses y necesidades de los habitantes.

### **Etapas del Plan Piloto: “Planificación por tanteo”**

La implementación y efectos del PRCS, se describirá según información de fuentes primarias de carácter documentado (Minvu, SERVIU, Seremi, entre otras) desde el año 2012 en adelante, además de fuentes primarias de carácter verbal (entrevistas). El conocimiento personal adquirido durante la investigación permite reconocer, contrarrestar y cuestionar lo evidente y lo no evidente, relatando desde un alternado de dos voces, la historia del proceso de transformación local en Bajos de Mena.

Por configurarse como territorios contenedores de problemas sociales, déficit de equipamiento público, escasa conectividad, además de un emplazamiento estratégico para la ejecución del Plan Maestro-Bajos de Mena; el año 2012 se seleccionan los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado, con el fin de implementar el Plan Piloto del Programa Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad, regulado por la Res. Exenta N° 7663 del 14.09.2012. Su objetivo público es mejorar la calidad de vida de las familias residentes. Para ello, se diseña un plan de movilidad habitacional que otorga la alternativa de salir de su barrio, mediante la expropiación de su vivienda, más un subsidio complementario que permite adquirir una vivienda nueva o usada en otro sector de la misma comuna, Santiago u otra localidad del país (SERVIU, 2016). No obstante, según la observación de campo y entrevistas (2016), el planteamiento de la relocalización no sería opcional hasta después de tres años de su implementación. La selección de las familias a los distintos llamados de postulación, no depende en primera instancia de ellas, sino más bien revela un orden de desocupación acorde a su posterior demolición.

Durante el año 2013, se pone en marcha la implementación del Plan Piloto con una selección de 420 familias al Primer Llamado subsidiario con Res. Exenta N° 1934 del 24.04.13. Los criterios de selección públicos sostienen que los propios vecinos postularon colectivamente para que SERVIU los expropiara y les asignará un subsidio complementario que incluiría la gestión de movilidad habitacional y las demoliciones de los blocks seleccionados. En las entrevistas realizadas se reconoce el impulso por una parte de los pobladores, fortalecidos y representados por sus dirigentes, a negociar un “llave por llave”, que se traduce en la entrega material de su departamento en Francisco Coloane o Cerro Morado



por una casa en sectores próximos a los conjuntos expropiados. El requerimiento de las familias responde principalmente al incentivo de cambiar la tipología de su inmueble, pero conservando o mejorando su localización respecto al AMGS.

Previo a la intervención, surge la consulta ciudadana sobre los motivos que llevan a instaurar dicho Plan Piloto. La respuesta de las autoridades es ambigua respecto al uso y destino de los terrenos expropiados, el rumor local sostiene que: “Se decía que en los terrenos harían un terminal de buses, pero nunca se dijo nada públicamente ni menos por prensa. No sabíamos para qué eran los terrenos, solamente decían que la Francisco Coloane y el Cerro Morado salían si o si” (Ex Propietaria Fco.Coloane, 2016), actual propietaria Bajos de Mena. Este hecho marca la pauta de una disputa que se desarrollará en los próximos años de intervención. Pese a la falta de claridad en ese aspecto, el Plan Piloto acarrea nuevas expectativas hacia los residentes, sobre todo con la posibilidad de obtener una vivienda con posibilidades de ampliación que resuelva los problemas de hacinamiento y deterioro físico que han venido sosteniendo hasta ahora con los CVS de origen.

Una vez que se logra nominar al primer grupo de postulantes, se inicia al Primer Llamado subsidiario con un saldo que definirá un Segundo Llamado el año 2014, y un Plan de Cierre el año 2016.

**Tabla N° 7: Selección de inmuebles por etapa de intervención**

Información General			1° Llamado		Saldo 1° Llamado		2° Llamado		Saldo total Plan de Cierre	
Nombre conjunto	N° Blocks	N° Deptos.	N° Blocks	N° Deptos.	Saldo Blocks	Saldo Deptos.	N° Blocks	N° Deptos.	Saldo Blocks	Saldo Deptos.
Francisco Coloane	54	1188	13	300	41	888	21	480	20	408
Cerro Morado	7	168	5	120	2	48	0	0	2	48
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>1356</b>	<b>18</b>	<b>420</b>	<b>43</b>	<b>936</b>	<b>21</b>	<b>480</b>	<b>22</b>	<b>456</b>

**Fuente:** SERVIU, 2016

La planificación sobre cada etapa de desocupación y demolición depende de la cantidad de familias adherentes dentro de un mismo block. Para esto, SERVIU establece una estrategia de asignación que consiste en nominar a los blocks que tengan mayor cantidad de familias interesadas en adherirse al Programa, los demás quedarían para un próximo Llamado. Esta pauta generó conflictos de acuerdo a las preferencias y posibilidades de espera que tenían las 24 familias de un block. Además de



coordinar una decisión de adhesión conjunta; debían a futuro, realizar una salida conjunta. Este mecanismo no responde en absoluto a las soluciones de movilidad individual que ofrece el PRCS. Ambos lineamientos, tanto su adjudicación como su desocupación, genera drásticos enfrentamientos entre vecinos agrupados según su postura particular frente al Programa; y además encasillada por dirigentes del sector, los cuales tienden a exacerbar dichas rivalidades.

Los obstáculos sociales, generan una desocupación parcializada que da cabida a un conflicto interno entre los residentes de salida y los que se quedan, tanto por oposición como por la disyuntiva frente a su elección. A medida que se avanza en el desarrollo de la intervención, el contexto local se enfrenta a nuevas dinámicas de transformación socio espacial, donde el caos comienza a encabezar las relaciones dentro de los Conjuntos.

Ante dicho escenario no existe un criterio de planificación que permita ejecutar la movilidad habitacional y las demoliciones en forma continua, sino que las decisiones institucionales son resultado de la presión que ejercen las fuerzas sociales en el territorio, donde el PRCS va plasmando a corto plazo, medidas para absorberlas y aplacarlas. El equipo en terreno de Serviu (2014), transmite que las dinámicas locales han impedido el desarrollo sistemático del PRCS con el fin de que las autoridades impartan nuevas medidas que le puedan dar un giro a esta prueba, que a más de un año de implementación entrega resultados negativos: “En el proceso de desocupación de los block, debido al retraso de algunas personas en conseguir viviendas, se da el hecho que el proceso de deshabitar los departamentos se desarrolla en forma gradual, lo cual repercute en que algunos departamentos sigan teniendo habitantes y otros estén abandonados. En este proceso, la población afectada son las personas que aún habitan el sector, disminuyendo aún más la calidad de vida habitacional por la degradación del entorno físico inmediato causado por el abandono de los departamentos y su deterioro, además de transformarse en un foco de inseguridad, insalubridad y aislamiento de las personas que aún residen en ellos” (SERVIU, 2014).

Frente a esta declaración, no hay respuestas ni intenciones de una redirección sobre los lineamientos de acción en el territorio; y se inicia, bajo los mismos términos operativos, la selección de 480 familias al Segundo Llamado con Res. Exenta N°3380 del 14. 07.2014. No obstante, después de un poco más de un año de deterioro local, la presión de las familias por salir de la población aumenta recíprocamente a la demanda de los inmuebles en sectores aledaños a los conjuntos intervenidos, aprontando un panorama aún peor, puesto que el monto del subsidio se torna insuficiente para solventar los requerimientos de movilizarse dentro del barrio. Por aprobación presupuestaria, esta etapa contempla la selección de 21 blocks (ver tabla N°7), divididos en dos grupos: un 1er grupo de 15 y un



2º grupo de 7. Independiente a su orden de movilidad versus desalojo, al 20 de enero del 2016 se habrían demolido 8 de los 21 edificios (SERVIU, 2015). Esta es una alerta de la poca o relativa efectividad del Programa frente a la resistencia de inmovilización de sus pobladores. Desde el resultado se reevalúan las estrategias de intervención modificando variantes del modelo normativo utilizado hasta entonces.

La operatividad del Primer y Segundo Llamado responde a un subsidio regular que se inscribe en el marco del Decreto Supremo N°49 (DS49). Es esperable que el decreto que respalda este beneficio no sea factible de aplicar a un plan de movilidad de la magnitud que abarca el caso de estudio. En principio, porque está pensado para llamados regulares, donde la espera del beneficio está sujeta a una carencia habitacional de años, y la espera particular del beneficiado es de su exclusiva responsabilidad. Por el contrario, en un proceso de relocalización, tanto el origen como el destino, deben ser sopesados bajo una espera que sí incide en la ejecución del Programa, y a la vez se vuelve un impedimento para presionar la salida de los propietarios que buscan una vivienda que cumpla con los requerimientos técnicos que el decreto establece.

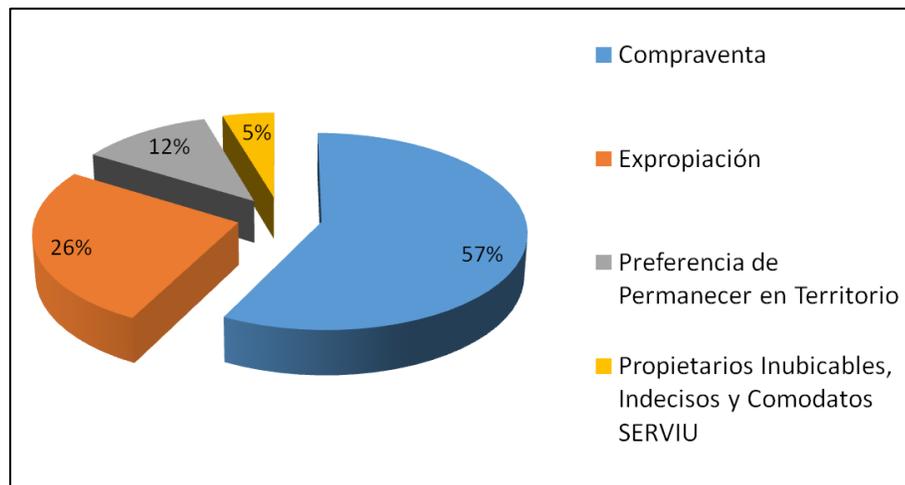
En relación a sus límites técnicos, al ser otorgado como beneficio regular, la vivienda por adquirir es revisada por la Asistencia Técnica Legal del municipio (ATL) regida por el cumplimiento de la normativa que controla a su vez, el Servicio de Gestión de Asistencia Técnica (SGAT) de SERVIU. Esta vía dificulta la movilidad habitacional por dos factores principales: El campo de viviendas por adquirir generalmente se encuentra con ampliaciones irregulares o anomalías técnicas que son rechazadas u observadas por los organismos revisores. La subsanación técnica requiere de una inversión que el vendedor no está dispuesto a realizar, pensando en que la retribución monetaria por el pago de su vivienda, no se demoraría menos de 8 meses en su tramitación total. Tiempo de espera y agonía que el beneficiario sufre dentro del entorno desbastado de la población.

Frente a estos obstáculos, se diseña un nuevo modelo de adquisición que mejoraría los tiempos de salida y dejaría atrás la cantidad de requerimientos técnicos que hasta el Segundo Llamado sostenía el modo subsidiario. Esta modificación además tiene como táctica convencer al segmento que hasta ahora se mantenía indeciso, sin una toma de decisión como consecuencia del miedo que impregna la experiencia del vecino que sí se accedió al PRCS y que lleva meses tratando de conseguir una vivienda, prácticamente imposible dentro de los márgenes operativos de la modalidad del beneficio, y con una restricción cada vez más potente del mercado inmobiliario. Por otra parte, los que resisten a salir de la población, se vinculan como comunidad activa, enfrentando las tomas de departamento y luchando con las autoridades por una solución habitacional justa, que no tiene asomo de ser otorgada.

En este contexto: ¿Qué elección se visualiza menos desfavorable, en términos de esfuerzos, tiempos de espera, y seguridad?

Cabe destacar que el grupo que se ha mantenido al margen, se trata en su mayoría de adultos mayores con altos niveles de vulnerabilidad, o familias laboralmente activas que no invierten mayor tiempo en las dinámicas de la población producto del riesgo a quedar en calidad de cesantes. No obstante, la mayoría de los casos siente un alto grado de desconfianza que los ha mantenido al margen, fuera de la discordia, pero receptivos en su afectación psicológica (Entrevistas, 2016). Hasta fines del 2015, el futuro es más incierto para los que se quedan que para los que se van. Si a esto, le sumamos el alza sostenida de precios de mercado; impulsa al grupo que hasta entonces se mantenía imparcial, a tomar a la decisión de adherirse al Programa y salir de la población. Esta decisión aumenta casi en un 30 % la cantidad de adhesiones por compraventa, dando inicio a la etapa final denominada Plan de Cierre.

**Imagen N° 10:** Resultados Parciales - Decisión de Movilidad de Familias a Octubre 2015



**Fuente:** Equipo en Terreno Puente Alto, ERU (2015)

Como argumento interno a fines del Segundo Llamado SERVIU (2015) vuelve a referirse sobre el destino de los suelos post demolición, afirmando que: “La finalidad del Gobierno de turno apunta a construir proyectos tanto de viviendas como áreas verdes, equipamiento u otros necesarios para mejorar la calidad de vida de las familias del sector de Bajos de Mena en su conjunto”. Planteamiento que hace alusión a la necesidad de liberar las tierras emplazadas en el área proyectual, en vista de cumplir con el diseño del Plan Maestro, aún desconocido por la población residente. En esta línea, el discurso se elabora con el fin de construir un respaldo institucional que entregue bases a la solicitud de modificar en el modelo de gestión, hasta ahora poco efectivo en términos de recuperación de suelo urbano. La reconsideración de una nueva estrategia que permita agilizar las desocupaciones y



su posterior demolición ha instaurado variaciones operativas para la nueva etapa de Plan de Cierre con Res. Exenta 3073 del 30.10.2015, la cual suprime la modalidad de subsidio regular por un sistema de compraventa con entrega de vale vistas parcializados que conservan los tres montos de asignación por una suma total de 746 UF (ver tabla N°8).

**Tabla N° 8: Desglose de montos de asignación**

Tipo de monto	Variable/fijo	Referente	UF
Monto de expropiación:	Variable	según tasación de SGAT	En suma: 700
Monto complementario:	Variable	según monto de expropiación	
Monto traslado y cuentas domiciliarias:	Fijo	según gastos y deudas domiciliarias	46

**Fuente:** Elaboración Propia en base a información SERVIU

Esta iniciativa implicaría la finalización del proceso de movilidad y demolición de 432 viviendas correspondientes a 21 de los 22 blocks registrados como saldo en la Tabla N°7, puesto que el block restante fue concedido por solicitud ciudadana a la presidencia como Asignación Directa (AD, 2013). Este hecho también va a ser un detonante de conflictos que se desarrollarán desde el año 2016 por los grupos de allegados, quienes conformarán un comité en búsqueda de la misma solución habitacional, presionando al gobierno de turno con permanecer en su calidad de tomadores inamovibles.

### **La tomas irregulares actuando a favor de la erradicación**

La incidencia del contexto general de Bajos de Mena es lo que desencadena las moviidades internas de tomadores irregulares a escala local. Desde la intervención del Programa Quiero Mi Barrio en el CVS El Volcán II, se ha generado una significativa población itinerante que deambula por Bajos de Mena en busca de soluciones provisorias, sin oportunidad de una postulación regular subsidiaria. Como la relocalización es un “beneficio” otorgado exclusivamente a propietarios, se exterminan las familias que han residido por años en condición de allegados o tomadores, lo cual conlleva a reiniciar su situación de calle. Así las desocupaciones de los CVS Francisco Coloane y Cerro Morado se transforman en una oportunidad de toma, que se enmarca en el tiempo que se sostiene entre la desocupación y demolición de los blocks.

Frente a ello, la responsabilidad de proteger los inmuebles ante tomas irregulares de allegados ajenos a la población de devienen de intervenciones anteriores; es atribuible a los mismos vecinos del block: “Estuvimos casi de guardias cuidando dos departamentos que se desocuparon,



porque venían del Volcán a tomárselos el mismo día que los vecinos se fueron (...) Yo me complico más que nada por la gente que queda, por que llegan y se meten, incluso a los departamentos que todavía queda gente para preguntarles cuando se van, o directamente asaltarlos...contra eso, no podemos luchar. Esto es una guerra desatada entre propietarios y tomadores, que al menos yo, la perdí” (Ex Propietaria Fco.Coloane, 2016), actual residente de Quilicura. Rivalidad que se desenvuelve por las intervenciones del sector más que del Conjunto.

En este contexto, elaborar una salida conjunta responde principalmente a la efectividad de la demolición. No obstante, existe una escasa factibilidad de que esto ocurra dentro de un sistema de soluciones individuales. Parte de los residentes que están en vías de adquirir un inmueble, que generalmente requiere una ocupación inmediata para prevenir posibles tomas, dividen su estructura familiar en vista de cumplir con el requerimiento de salida del SERVIU (retención de pago al vendedor hasta autorizar salida conjunta) y no arriesgarse a posibles daños en su nueva propiedad. Las salidas parcializadas fomentan las tomas irregulares de departamentos devastados, ya que por orden presupuestario, los blocks no son demolidos inmediatamente desocupados. Como requisito legal, ejecutar la demolición del block requiere la ausencia o salida absoluta de propietarios. En este sentido, las tomas irregulares van colaborando con esta misión, puesto que la suma de tomadores en condiciones insalubres va presionando la salida del residente formal. Una vez que los propietarios están fuera, no existen impedimentos legales para expulsar a los tomadores, si no que son notificados y en esa instancia si se detectara un caso social, la gobernación del municipio se encarga como institución independiente.

Entonces, la ocupación irregular parece responder a un mecanismo de presión que se ejerce con el aumento de la delincuencia, tráfico, violaciones, y agresiones físicas cotidianas que impulsan a los residentes que aún permanecen imparciales, decidan salir de la población. Esta idea se sustenta puesto que el SERVIU describe el contexto dado por las tomas, pero normaliza estas movilidades intra barriales desprotegiendo la integridad de los propietarios; pudiendo vincular las tomas irregulares a favor de la política de erradicación.

Es importante profundizar en el escenario físico que propician las tomas irregulares. En ello, se observan dos escalas de deterioro físico ejecutadas por los mismos pobladores de los conjuntos y sus alrededores: una apunta a los propios departamentos; y la otra, a la edificación en su conjunto. El deterioro de los departamentos alcanza su máxima, al momento que las familias culminan su proceso de salida. Los propietarios, autorizados por SERVIU, están facultados para dismantelar los departamentos una vez que efectúen su movilidad habitacional. Si en algún momento esta medida se adoptó pensando



en que dicha acción evitaría las tomas irregulares, no fue un obstáculo ante la emergente situación de calle que presenta Bajos de Mena en la actualidad.

El desmantelamiento consiste en retirar los elementos físicos que puedan ser reciclados o revendidos por los mismos propietarios. Dentro de ellos, se incluyen principalmente: protecciones de puertas y ventanas, puertas y ventanas, artefactos sanitarios, cañerías de gas y calefón. Esta acción constituye un peligro latente hacia los vecinos del sector, además de propiciar nuevos conflictos al momento de su ocupación irregular. El caso más detonante, se manifiesta al utilizar los espacios comunes como recintos sanitarios, llevando a la comunidad que aún no ha salido de la población, a vivir diariamente en condiciones insalubres. “El error más grande del SERVIU fue que después del Segundo Llamado dejaban las naves paradas solas y hecha pedazos, entonces venía gente a tomarse las casas, a veces les arreglaba el baño y se las tomaba (Ex Propietaria Fco.Coloane, 2016), actual residente de Bajos de Mena. “Entonces igual uno piensa que el SERVIU nos tiene botados que no le interesa como está viviendo la gente, porque si usted va donde vivimos, es un basural desde la entrada hasta el final. Imagínese que la gente que llegó y se tomó el segundo piso, botaba toda la basura y sus cochinas para abajo en la noche, y caían todas en el patio del block (...) De ahí, más y más peleas. Es como estar viviendo en la ley del más fuerte” (Propietaria Fco.Coloane, 2016), residente activa de la población.

Dependiendo de la cantidad de propietarios que aún residan en el block, y a su vez, la protección que ellos brinden en los límites de la edificación, surge una segunda instancia de devastación material que se dirige a los edificios en su totalidad. Con el fin de rentabilizar materiales en mayores cantidades, grupos locales proceden a retirar las planchas de asbesto, provocando a partir de su desprendimiento, restos que se acumulan en terreno, exponiendo a los vecinos a la inhalación de material particulado, propiciando focos de contaminación atmosférica.

Ambas intervenciones, particulares y grupales, logran adelantarse inclusive a los trabajos competentes de las empresas de demolición, y generan a partir de la acumulación de escombros, basurales que adquieren la dimensión de la deshabilitación. Estos blocks se utilizan como botaderos públicos por los mismos vecinos de la población, del barrio y de la inter-comuna. La imagen N°11 muestra el estado en que se encuentra un inmueble a tres semanas de ser demolido. Su catastro, presenta cinco familias en toma irregular y una familia propietaria, actualmente privada de libertad.

Sumado al mal uso de los inmuebles deshabilitados, se generan problemáticas en los espacios públicos producto de la manipulación de las redes de alcantarillado y agua potable. Frente a ello,

SERVIU (2015) sostiene que ambos sistemas son dañados por los vecinos, generando inundaciones con aguas servidas provocando focos infecciosos y plagas de roedores dentro de la población. La fallas y manipulación de las redes se genera por la falta de mantención de años y por la misma inhabilitación de servicios sanitarios de los blocks no demolidos.

Con lo anteriormente expuesto, se podría establecer un lineamiento de acciones que han logrado desencadenar la degradación e insalubridad sostenida por alrededor de tres años. La importancia de las medidas que se toman desde la escala inmueble, interfiere en la edificación, espacios comunes, colectivos, y finalmente urbano.

**Imagen N° 11: Estado físico de block sin demolición**



**Fuente:** Elaboración propia, 2017

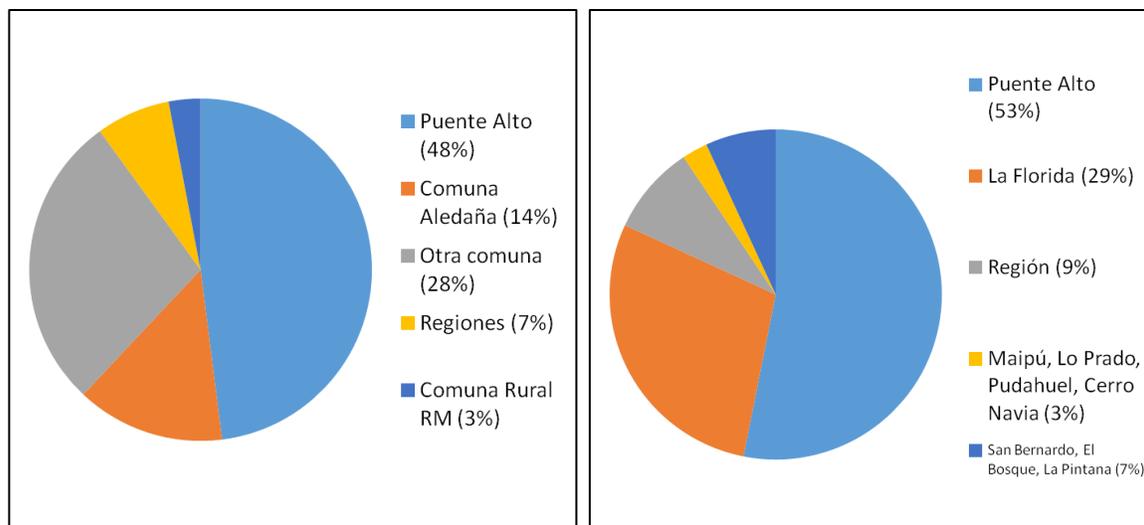
Las repercusiones físicas y psicológicas que dichas acciones conllevan, interfieren físicamente y psicológicamente en los pobladores, que se unen y resisten, o se ven sobrepasados por el contexto local, y deciden abandonar el territorio. “Primero que nada se nos bajó la autoestima totalmente, porque si usted sale, sale no más; pero si viene entrando se encuentra con todas las demoliciones,



departamentos a mal estar, sucios, montón de basura, aguas sucias corriendo por las calles; entonces es un poco chocante llegar aquí. Entrar y salir, eso es lo que a nosotros nos tiene choqueados, porque yo no sé si se han hecho bien las cosas, o el plan del SERVIU es justamente ese (Propietario Fco.Coloane, 2016), actual residente minusválido que continúa su resistencia de la población.

Pese al escenario descrito, si se comparan las encuestas realizadas sobre las preferencias de los propietarios que han firmado acuerdo con SERVIU en un Primer Llamado (2013) y en un Plan de Cierre (2015), se observa un aumento del 48% al 53% que quiere permanecer en la comuna, y específicamente en Bajos de Mena. Este aumento se podría vincular al avance de las obras de equipamiento público que se han desarrollado en forma paralela al proceso de demolición (ver imagen 12 y 13)

**Imagen N° 12:** Preferencias según encuesta realizada Primer Llamado (2013) y Plan de Cierre (2015)



**Fuente:** Informe agosto 2013. Informe 2015, SERVIU (2015)

**Imagen N° 13:** Construcción Comisaría Bajos de Mena paralelo a demolición de Población El Volcán II



**Fuente:** Elaboración propia, 16 de Mayo de 2016

### CAPÍTULO 3

#### **Tendencias de la movilidad habitacional y precios de mercado**

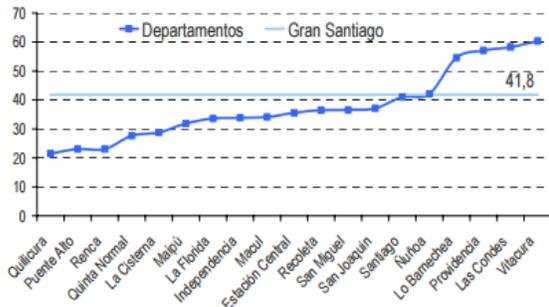
Para analizar el impacto que ha generado la intervención del Plan Piloto, se contextualiza dentro del alza regular del precio promedio comunal y metropolitano. Esto permitirá comparar el alza sostenida de los años anteriores a la aplicación del Programa, con el alza del precio promedio del periodo 2013-2016.

El Informe del Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, realizado por el Observatorio Habitacional (OH) del MINVU, para el 2do trimestre 2010, muestra el alza en el valor del suelo en relación a dos factores: tipología de vivienda y comuna (ver imagen N°14).

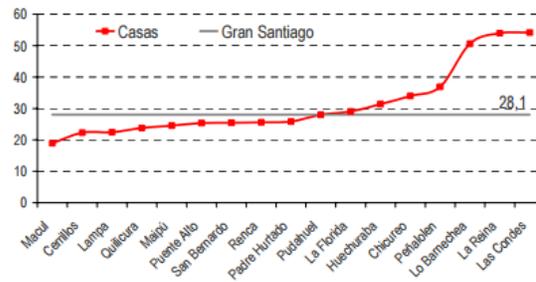
En casas, el precio promedio Gran Santiago es de 28,1 UF por mts<sup>2</sup>. Los rangos fluctúan entre las 19 y 54 UF. La mayor venta de casas se concentra en las zonas periféricas, principalmente en las comunas de Puente Alto, Maipú y San Bernardo; con valores de suelo similares alrededor de 25,5 UF/mts<sup>2</sup> (OH, 2016) Respecto a las demás comunas del Gran Santiago, Puente Alto está levemente por debajo del promedio, a pesar de ser una de las comunas que presenta mayor demanda y movilidad habitacional. En departamentos, el precio promedio Gran Santiago es de 41,8 UF por mts<sup>2</sup>. Los menores valores se encuentran en las comunas de Quilicura y Puente Alto con precios entre 21-23 UF/mts<sup>2</sup>, justamente en las comunas que registran mayor cantidad de CVS dentro de la RM, y donde el menor precio de Puente Alto recae en Bajos de Mena.

**Imagen N° 14:** Valores Promedio por Tipología de Vivienda Gran Santiago

Valor promedio de UF/Mt2 Departamentos



Valor promedio de UF/Mt2 Casas



**Fuente:** Observatorio habitacional MINVU en base a datos Collect, 2010.

Al relacionar los valores de casas y departamentos en la comuna de Puente Alto, con el monto del subsidio (746 UF), se evidencian las escasas posibilidades que los beneficiarios tienen de optar a un cambio en la tipología de su inmueble, siendo éste su requerimiento principal ante la firma de acuerdo con el SERVIU. Si el precio por  $\text{m}^2$  de casas es superior al  $\text{m}^2$  de departamento dentro de la misma comuna, el desplazamiento se dirige inevitablemente hacia comunas donde el precio de venta de la tipología “casa” sea igual o inferior al monto de asignación. En consecuencia, a nuevas periferias segregadas, sectores degradados de la zona sur de la RM, zonas rurales, o regiones.

Del análisis realizado, según muestra de 72 operaciones cerradas de la etapa Plan de Cierre (2016), el porcentaje de adherentes que cuenta con ahorro adicional no supera el 14%, por lo tanto un 86% busca vivienda en torno al monto del subsidio. Esta situación conlleva a dos escenarios generales: Los que cuentan con ahorro adicional o tienen capacidad de endeudamiento pueden optar a cambiar su tipología de vivienda, ya sea dentro de la comuna o en sectores más céntricos de la ciudad. Por otra parte, aquellos que cuentan exclusivamente con las 746 UF, han ido modificando el destino de su movilidad habitacional durante los tres años de implementación del PRCS.

Al observar las tendencias de la movilidad habitacional durante el Primer Llamado, se observa una preferencia del 98% a permanecer en la Región Metropolitana, de la cual un 76% opta por seguir viviendo dentro de la comuna de Puente Alto; y de ellos, un 60% permanece en Bajos de Mena (ver imagen 15). Esta tendencia viene a contradecir los argumentos políticos y los diagnósticos que están detrás del Plan Piloto, puesto que los resultados indican con claridad que la mayoría de los habitantes prefiere permanecer en el “Gueto más grande de Chile”.



En vista de comparar las tendencias de movilidad habitacional del Primer Llamado (2013-2014) con el Plan de Cierre (2016) se toma una muestra de 72 adquisiciones correspondientes a la totalidad de transacciones realizadas durante ese año para ambas poblaciones de estudio, obteniendo los siguientes resultados:

**Tabla N° 9:** Precios de adquisición por tendencia de destino

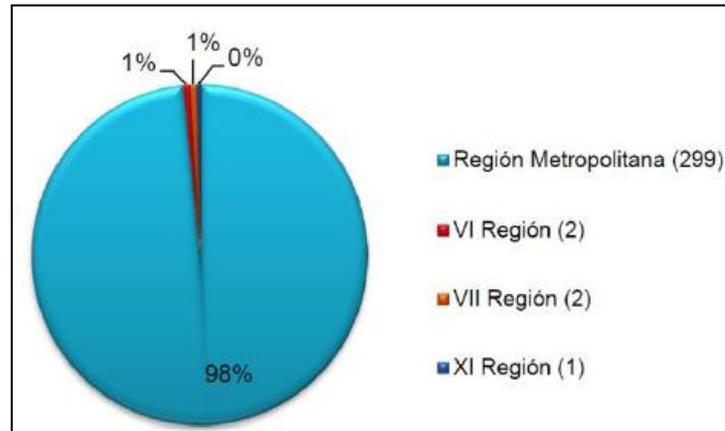
DESTINO	BAJOS DE MENA	ZONA SUR - RM	ZONA SUR ORIENTE - RM	ZONA SUR PONIENTE - RM	ZONA NOR PONIENTE - RM	ZONA NORTE - RM	FUERA DE RM
TENDENCIAS DE LA MUESTRA	33	14	5	2	2	4	12
RANGOS DE VENTA EXTREMOS	17.600.000 29.821.062	13.000.000 28.000.000	20.500.000 30.000.000	15.900.000 16.500.000	18.000.000 19.000.000	17.717.800 26.000.000	8.800.000 21.000.000
PROMEDIO POR DESTINO	19.987.808	18.455.738	23.100.000	16.200.000	18.500.000	20.929.450	16.091.667

Fuente: Elaboración propia a partir de base de adquisiciones SERVIU (2016)

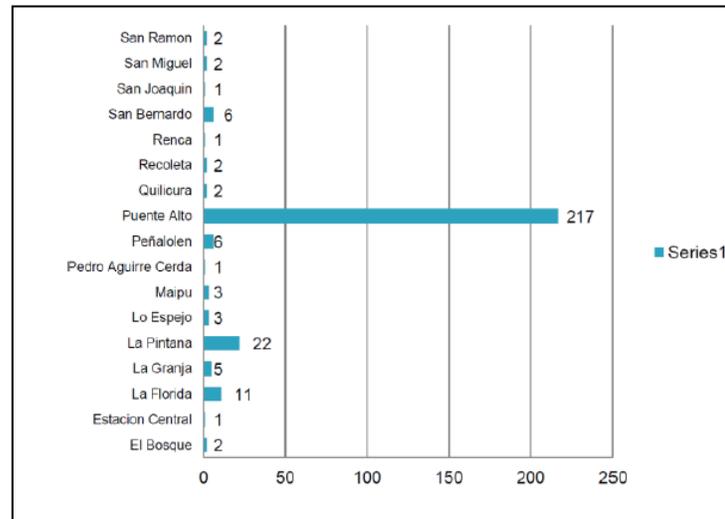
Parte de la observación de campo, consistió en visitar diferentes adquisiciones, y sostener que la ubicación, tipología, mt<sup>2</sup>, y mantención, son las referencias principales que conllevan a establecer el precio de la vivienda. La zona sur- incluyendo Bajos de Mena- presenta características similares en su adquisición, sin embargo Bajos de Mena está por sobre el valor promedio de La Pintana, San Bernardo, El Bosque. Las comunas extra-periféricas como Buin, Paine, Melipilla, entre otras; cuentan con mayor superficie predial y menos antigüedad; y su precio por mt<sup>2</sup> promedio es inferior al de Bajos de Mena. La zona sur oriente, principalmente con destino en La Florida y La Granja encabezan las transacciones más elevadas, alcanzando un monto máximo de transacción en 30 millones, durante el 2016.

Respecto a las adquisiciones realizadas en Bajos de Mena, el destino de la tipología de vivienda adquirida corresponde principalmente a casa, producto de la prohibición de compra de edificaciones en altura dentro de la ZP según Res. N° 8310 del 12 Octubre del 2012. Según base de adquisiciones SERVIU (2016), un 85% se relocalizó en la Villa Chiloé, colindante a Francisco Coloane y Cerro Morado, en viviendas continuas que fluctúan entre los 33,13 mt<sup>2</sup> recepcionados a 64,8 mt<sup>2</sup> regularizados. No obstante, la gran mayoría de las viviendas cuenta con ampliaciones irregulares, fuera de normativa técnica y legal, que para esta etapa de aplicación del PRCS no son impedimento de adquisición. Además, se trata de inmuebles con falta de mantención, considerando un rango de 18 a 29 años de antigüedad.

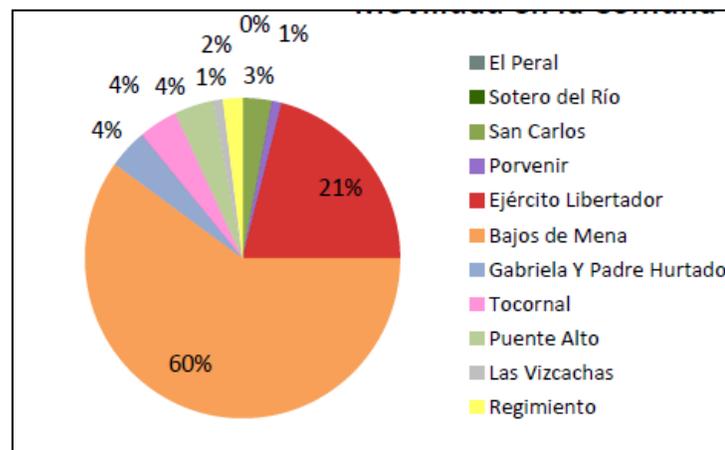
Imagen N° 15: Tendencias de Movilidad habitacional



A-Movilidad Puente Alto a nivel nacional



B- Movilidad Puente Alto al Gran Santiago

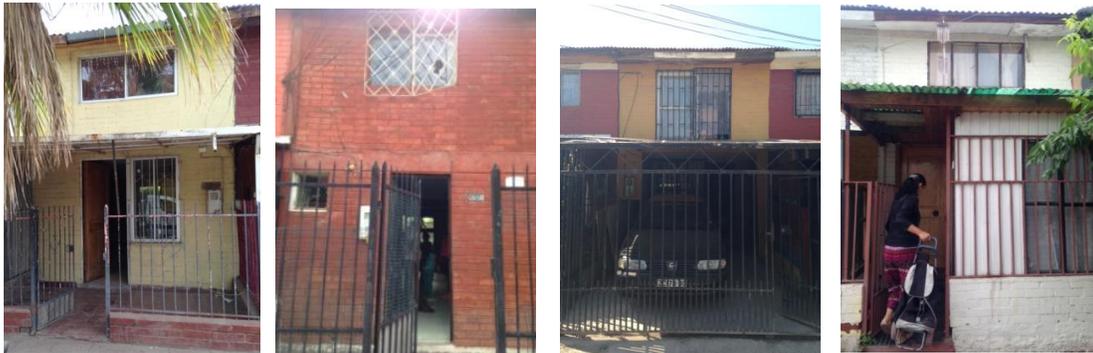


C- Movilidad primer llamado de Puente Alto dentro de la comuna

Fuente: Informe de Movilidad Habitacional y Oferta inmobiliaria, SERVIU (2014)

Pese a estas deficiencias, la tendencia en la relocalización prioriza ubicarse en las proximidades de sus CVS de origen. Lo cual, en términos del discurso público de la intervención, es paradójico. Al observar la Tabla N°8 se puede sostener que un 6,4% se logra ubicar en sectores más céntricos de la ciudad y en comunas más integradas como La Florida o La Granja. Entonces: ¿El Plan Piloto cómo respondería a efectuarse como una Política de Integración Urbana?

**Imagen N°16:** Tipología de viviendas de destino- Bajos de Mena



**Fuente:** Elaboración propia, 2016

Con el fin de comparar distintas experiencias temporales de acuerdo al año de salida de la población, y al periodo transcurrido en el nuevo destino, se realizan entrevistas en profundidad que arrojan las ventajas y desventajas de su relocalización.

Las familias del Primer Llamado compraron entre 14 a 16 millones por la misma tipología de vivienda que adquirida durante el 2016 tiene un precio de mercado que sobrepasa los 19 millones, según muestra de transacciones realizadas en Plan de Cierre (2016). Respecto a estas operaciones, es importante recalcar que se logró acordar un precio en relación al monto del subsidio, lo cual apunta a casos específicos que no descartan un alza significativa en los precios de suelo proporcional a la demanda que el proyecto originó. El estudio de precios de oferta inmobiliaria durante el 2016, comprueba que las viviendas dentro del sector de Bajos de Mena fluctuaban entre 20 a 30 millones. Reafirmando esta línea, ex propietaria Coloane (2016) sostiene que: “La gente del barrio se sublevó, fue una sinvergüenzura como subieron los precios, la Chiloé lleva más de veinte años y una casa ahí le están pidiendo entre veinte y treinta millones, y esas casas parecen cajas de fósforo (...) Yo empecé a buscar casa y no encontré nada por la plata del SERVIU. El primer block que salió sí encontró casa y por menos de lo que daba el SERVIU; por quince, hasta dieciséis millones; incluso les quedaba un resto para arreglar la casa”. Idea que atribuye a un abuso personal de los vendedores, externalizando la



intervención del Estado como detonante del alza. Como caso comparativo ex propietaria del Primer Llamado de Cerro Morado (2013) comenta: “Fui de las primeras en salir del block (...) Compré en 18 millones una casa gigante, arriba tiene tres dormitorios grandes, abajo también es grande, tiene cocina y baño con cerámica, patio atrás y adelante (...) ahora todas estas casas están arriba de 25 millones”. Una beneficiada, que destaca su tipología y superficie, con una relocalización colindante a los CVS de origen.

Un grupo más acotado tuvo experiencias de una tercera movilidad, como el caso de una ex propietaria de Cerro Morado que salió de la población el año 2013, y se relocaliza en la comuna de Talagante. Ella compró en 15 millones, y después de casi tres años de residir, está vendiendo en 19 millones a una actual propietaria de Coloane 2016, sosteniendo que: “Nunca me acostumbré a vivir acá, está lejos de todo. Me vine sólo porque tenía a mi hermana cerca (...) pero igual quiero volver allá, no a la Villa pero sí cerca”.

Dentro de las familias que accedieron a firmar su salida y no han encontrado vivienda según sus requerimientos y precios de mercado, tienen la “opción” de renunciar al monto complementario y recibir el monto de expropiación que varía entre 450 a 620 UF según registro SERVIU (2016). Alternativa que entrega efectivo, sin embargo imposibilita la adquisición de un nuevo inmueble por vía estatal, reiterando la hipótesis sostenida para aquellos que vendieron su departamento en ambas poblaciones de estudio, hace alrededor de 15 años: se hundieron y vuelven a su condición de allegado o arrendatario; o surgieron antes de la intervención y tienen su solución habitacional resuelta.

### **Proyecto CNT: Materialización de la resistencia**

La incertidumbre que se ha venido sosteniendo sobre el destino de los terrenos expropiados, tiene aclaraciones públicas recién el año 2016. Este hecho, valida y reconoce la existencia de un proyecto habitacional detrás de los procesos de movilidad y demolición implementados por el Programa.

La ambigüedad del Estado en sus acciones territoriales, proviene de la confusión y modificación de sus lineamientos legales (resoluciones), respecto al destino de los terrenos expropiados y a las soluciones habitacionales de sus pobladores. Hasta la Res. N°1240 del 31.03.16 se señala: “Que, para el logro de sus fines, el Programa contempla la realización de distintas gestiones, tanto a nivel de obras habitacionales y/o urbanas como de gestión social, a cuyo financiamiento concurrirá el MINVU



mediante el otorgamiento de subsidios habitacionales, o bien otras líneas de acción el que MINVU determine”. Fines que podrían aludir sólo a la desocupación de los blocks, obras que hacen referencia al Plan Maestro Bajos de Mena, sin especificar una propuesta sobre las poblaciones expropiadas, desvinculando a los habitantes de dichos CVS con las obras urbano-habitacionales locales. Además, se valida la improvisación de lineamientos, según determinación del ministerio.

Siguiendo las modificaciones legales en torno al destino de los terrenos expropiados, la Res. Exenta N°7025 del 27.10.16, modifica los lineamientos descritos en la Res. N°9786 del 2015, declarando la existencia de un proyecto urbano habitacional sobre los terrenos expropiados y especificando la cabida de los habitantes de Francisco Coloane y Cerro Morado dentro de él. Este postulado se manifiesta públicamente después de años de intervención, lo cual da para pensar que con una cierta meta de desocupación lograda, hay un proyecto inmobiliario como oferta, que se oculta hasta llegar a su aproximación con la demanda.

Esta decisión se da conocer a las familias, que aún no se han movilizad de la población y que continúan impidiendo el desarrollo sistemático del PRCS después de años de intervención. Dicho anuncio, traerá una serie de conflictos asociados al grupo de resistencia que siempre se quiso quedar, y aquellos que por estar durante meses o años en un proceso de búsqueda sin éxito, desistieron de esa opción de salida frente a la posibilidad de adherirse al proyecto de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT). La polémica se desenvuelve entre grupos de dirigentes opositores, o sea en tendencias políticas. Por una parte, están los que lucharon cotidianamente frente a las adversidades territoriales, desarrollando un vínculo de resistencia ante el SERVIU, que sumado a su inmovilización reiteran la solicitud de un proyecto habitacional particular para ambas poblaciones de propietarios. Se solicita como un derecho a la vivienda y rechazan cualquier acuerdo que empodere al SERVIU para ejecutar su expropiación (entrevistas, 2016). Por otra parte, están los que nunca creyeron en la factibilidad de un posible proyecto de nuevas viviendas. Éstos últimos, denominados popularmente como: “los arrepentidos”, se han ido insertando en la mejor solución del momento, y no necesariamente poseen un mayor arraigo de los que ya se han ido. Generalmente se trata de un grupo social que ha vivido este proceso a la deriva, que ha resistido frente a las adversidades porque no ha tenido capacidad física ni psicológica para sobrellevar la búsqueda de una nueva vivienda que los realice, o porque dentro de esta incertidumbre se atreven a tantear las decisiones institucionales.

Este planteamiento construye un relato local, y la voz del barrio se emana entre los ex residentes que han salido de la población, y que hasta ese entonces, no barajaban alternativas frente a la desocupación. “Después que me vine de la Francisco Coloane y llevaba cuatro meses viviendo acá, me



salen con la sorpresita que iban a construir casas. ¡Después que resistí dos años! Dos años metida en esa cochinateda (...) El Serviu se rió de nosotros, de la dignidad de los pobres. Porque a nosotros engañadas nos sacaron, si ellos nunca dijeron que iban a construir: ¿Por qué ahora están construyendo casas? (Ex propietaria, Francisco Coloane, 2016) actual residente de Bajos de Mena.

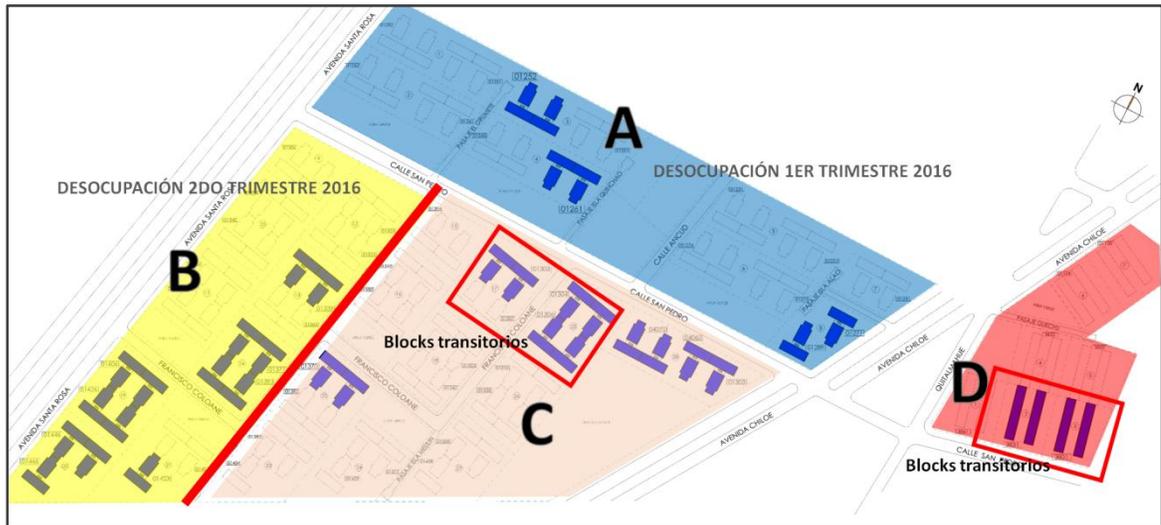
Esta posibilidad trae repercusiones para el grupo que ha salido de la población sin alternativa a permanecer con una nueva posibilidad habitacional allí. La mayoría de ellos se relocalizó en Bajos de Mena, y se vuelven a vincular desde una demanda colectiva, que hasta ahora, cuenta con alrededor de 90 firmas que buscan una indemnización por daños físicos y psicológicos ocurridos en el marco de la implementación del PRCS (entrevistas, 2016). No obstante, la impotencia que desencadena la noticia de un nuevo proyecto habitacional en el cual no tienen cabida, es el detonante central. Esta acción refleja que una parte significativa de los que salieron de la población, no querían hacerlo. Y una vez más los indicadores respecto a la movilidad habitacional se vuelven cuestionables.

Respecto a los nuevos adherentes del proyecto CNT, se plantean las medidas asociadas a espera del proyecto habitacional, proponiendo dos alternativas: departamento transitorio y albergue transitorio. El primero consiste en entregar una solución, dentro de la población, que permita movilizar internamente los nuevos adherentes del proyecto CNT a los departamentos que se van liberando por las familias que han adquirido una propiedad fuera de la población. Planteamiento que responde a una movilidad de escala vecinal, que no está libre de acarrear nuevos conflictos, principalmente basados en el dominio sobre los espacios comunes, y en el derecho que sienten los propietarios originarios del block respecto a los propietarios transitorios.

La planificación de desocupación versus demolición, se agrupa por etapas de avance según zonas de blocks en manzanas contiguas; dejando dos sectores intactos para cubrir la demanda transitoria que requiere la espera del nuevo Proyecto Habitacional. La movilidad vecinal se ordena según la desocupación de las etapas A, B, y C de Francisco Coloane; y la etapa D correspondiente a Cerro Morado, la cual se destina en su totalidad a uso transitorio (ver imagen 17).

Según observación de campo (2017), se observa una inversión pública destinada a la reparación de los departamentos, los cuales son entregados a las familias con mejoras técnicas para sustentar los años de espera relativos a la entrega del CNT.

Imagen 17: Etapas de desocupación Francisco Coloane y Cerro Morado



Fuente: ERU SERVIU, 2015

La segunda alternativa consiste en entregar una solución transitoria fuera de la población, la cual permita movilizarse a cualquier comuna o ciudad, con un subsidio de arriendo denominado “Albergue Transitorio”, que accede a un monto total de 4.8 millones en un pago efectivo equivalente a dos años de arriendo de 200 mil mensuales. Como el alza de los precios de mercado, no es atribuible sólo a las transacciones de venta, dicho monto imposibilita competir con la escasa oferta actual de arriendos en Bajos de Mena. Por lo tanto, no es una solución que incentive a las familias, puesto que en su versión, haber conseguido una cabida dentro del Proyecto Habitacional es atribuible a la resistencia que ejercieron dentro de la población. Y en este contexto, la opción de salir provisoriamente, podría ser un riesgo ante la participación activa dentro del CNT. Además, la modalidad de una entrega total en efectivo previo a la adquisición de su solución transitoria, podría generar conflictos familiares con el mal uso del dinero; y siendo así, el beneficiario directo se podría ver presionado a elegir ésta opción con el fin de destinar el monto de arriendo a otros fines no competentes a él.

La propuesta del CNT se expone a las familias, en dos oportunidades. Como anteproyecto en octubre 2016, y en su nueva versión el pasado febrero 2017. Las preocupaciones vecinales advierten principalmente tres temáticas que van asociadas a: la temporalidad de ejecución del proyecto, la tipología de viviendas, y la distribución socio espacial interna.



Desde el habitante; la temporalidad de inicio, desarrollo y entrega de obras, es relevante por su vinculación a la solución transitoria; y en ello, la implicancia de resistir dos años más, frente al contexto de una población destruida. Si bien, la estimación de tiempos se presenta como un lineamiento continuo, los pobladores tienen claridad que éstos dependen de las dinámicas socio territoriales que desvirtúan su planificación. En referencia a ello, actualmente adquiere protagonismo local, la conformación del comité de tomadores, integrado por familiares allegados, cuidadores o tomadores irregulares que han residido en la población por al menos ocho años. La amenaza de paralizar las obras, es el mecanismo de presión que ejercen para conseguir una solución habitacional y no quedar en condición de desahuciado, siguiendo a los actuales tomadores irregulares que provienen de la desocupación de la Población El Volcán II (Entrevistas/Observación de Campo, 2017)

En relación a las características espaciales del proyecto, se ha insistido en un diseño que contenga viviendas exclusivamente de tipología casa. Los postulantes, por medio de jornadas participativas, han adquirido relevancia al recalcar sus preferencias; las cuales, de no ser consideradas, podrían convertirse en un impedimento a la aprobación del proyecto. De no ser aprobado por las familias, difícilmente sea aprobado por el municipio. Cabe mencionar que en esta instancia la aprobación municipal es lo que autoriza la propuesta de SERVIU. En ello, la aceptación o negación informal de la Alcaldía en coordinación con los vecinos, marcaría las pautas sobre los requerimientos sociales.

Hasta ahora el proyecto considera inmuebles de tipología mixta (casas y 2 departamentos tipo) de 60 mt<sup>2</sup>, más un equipamiento complementario al habitacional que SERVIU está definiendo en conjunto con las familias. La participación de los vecinos es relevante como proyecto de integración social, ya sea en la imagen de barrio que se quiere construir, como en términos de habitabilidad vecinal. Las familias que siempre se quisieron quedar, solicitan participar en la distribución interna de las viviendas, eligiendo sus vecinos como una atenuante a las rivalidades existentes.

Como referente, el Proyecto La Legua Emergencia, integra 244 soluciones con un diseño y construcción similar, sin embargo de mayor altura respecto al CNT de Francisco Coloane y Cerro Morado.



**Imagen N° 18:** Construcción Plan Maestro La Legua Emergencia



**Fuente:** Elaboración propia, 2017

La materialización de esta propuesta no sólo revela un futuro alentador en términos de solución, si no que es el acto simbólico de la resistencia, de los que siempre se quisieron quedar a ser parte de la integración que el Estado ha venido propiciando. Si bien, el Estado fue capaz de doblegar a una mayoría, no logró aplacar a los que lucharon intransigentes por su permanencia y mejora. La transformación sobre las percepciones que construye la existencia del proyecto, genera un nuevo imaginario futuro que será el incentivo para sobrellevar la etapa final de demolición de los Conjuntos aún existentes. En ese contexto, el panorama de destrucción contiene la proyección mental de la construcción nueva, dándole un giro a la connotación negativa de años.

No obstante, la dependencia de las nuevas obras apunta al cómo enfrentar las dinámicas socio territoriales en su proceso final de relocalización y demolición. Frente a esta vinculación, de las entrevistas (2016) se infiere que la preocupación principal de los adherentes CNT está concentrada en que SERVIU actúe rápido frente a los impedimentos que surjan en la población en el lapsus temporal entre adhesión y entrega. Ante ello, los beneficiados estarían dispuestos a colaborar. Entonces: ¿Quiénes ganaron la lucha? Al parecer se logra pactar una nueva alianza entre Estado y Resistentes, estos últimos se tornen oportunamente necesarios para presionar la salida de los no adherentes y agilizar los procesos de desocupación.



## CONCLUSIONES FINALES

A partir del presente estudio se puede hilar un lineamiento de intervenciones y ausencias de las políticas urbanas frente al contexto de transformación socio territorial que Bajos de Mena ha presentado a lo largo del tiempo. Su conformación de origen, como primera intervención del Estado, responde a una segregación fundada, al parecer no tan dañina desde la mirada local, como la posterior inserción de nuevos grupos sociales que impregnaron de marginalidad un sector que comenzaba a sentir los efectos de la segregación.

Según las percepciones locales, existe un transcurso de tiempo para internalizar los efectos de vivir en un lugar segregado. **Sin embargo, estos no son percibidos como efectos urbanos, sino más bien como un conjunto de acciones particulares que contribuyen al deterioro local y al externalizado, gueto urbano.** Tales acciones, responden principalmente a movildades de pobladores que entran y salen del barrio, descompensan los esfuerzos que acarrea la adquisición y transforman la estructura social original de los Conjuntos, fomentando la rivalidad y violencia local.

**Si bien, el Estado reconoce su contribución espacial como germen de la mala calidad de vida actual de los residentes, desconoce las acciones particulares que propiciaron el escenario que da pie a su rehabilitación.** Los lineamientos de un proyecto urbano (escala Bajos de Mena) y de los CVS que lo integran, están asociados en gran parte a sus procesos formativos, por ello la importancia de que al menos en esa temporalidad fundadora, sean uniformes en oportunidad y exigencias, otorgando claridad a los grupos sociales involucrados. Si se observa la historia de las poblaciones de estudio, el germen de los conflictos y la violencia local está sujeta a las ambigüedades que el Estado deja caer sobre la planificación y el destino social de los CVS. Quizás este sea el mecanismo de control sobre el territorio, donde potenciar la inestabilidad y construir su estigmatización es un trabajo continuo para irrumpir la cohesión local y fortalecer la incertidumbre. Dicho así, las tendencias del desarrollo urbano quedan supeditadas por el mercado del suelo, donde las clases pobres son tratadas como objetos móviles sin real derecho de propiedad al momento de ser forzados a un destierro de su vivienda formal.

**La investigación nos demuestra la importancia de planificar los procesos de acciones previas que conllevan a ejecutar diferentes proyectos urbanos, puesto que generalmente se transmiten las proyecciones y no la transformación socio territorial que esta imagen conlleva; menos las medidas sobre su costo social.** Cuestionamiento que se acentúa en planes donde la intervención se dirige directamente a los habitantes. Bajo el caso de estudio, queda en evidencia que los proyectos que impliquen la relocalización de familias, deberían tener especial cuidado en las acciones y lineamientos de



sus prácticas territoriales, puesto que una planificación desarrollada a corto plazo, inevitablemente va a generar contradicciones en un proceso que acarrea una temporalidad suscrita en tres años de interacción social.

Sin embargo, la falta de planificación es el detonante del propósito del Plan. **Reflejar confusión en los lineamientos de acción, fortalece el miedo y la incertidumbre como factores cooperativos en la decisión particular de relocalizarse, midiendo el límite de la resistencia física y psicológica de los pobladores.** Por esto, la desvinculación de la demolición a la futura construcción en los terrenos expropiados, reafirma la idea inicial que reconoce ambas acciones como **procesos independientes**, donde anunciar la construcción de un proyecto urbano-habitacional se torna incompatible con la finalidad de liberar suelo urbano. Dentro del proceso de demolición, la falta de planificación respondería a una manera de operar de la gestión pública, no se dice lo que se quiere hacer, y se prueban al máximo las fuerzas del grupo social en el territorio. La idea se basa en una improvisación continua de los mecanismos de gestión pública. Siguiendo el planteamiento de Silva (2011) se explica que detrás de la improvisación deliberada de planes de acción sobre grandes proyectos urbanos, existe una voluntad política de operar en la línea de la ambigüedad, que demuestra el poder del Estado sobre los ciudadanos, e invalida la incidencia que como grupo social podrían ejercer en el territorio. La lógica política pensaría que a menos información, menos riesgo de racionalización y vínculo comunitario. Y desde este punto, aplacar la información en vista de impedir ideas ciudadanas que puedan restar poder al manejo sobre la ciudad, es una buena estrategia.

Finalmente se trata de dos fuerzas, políticas y sociales, que interactúan bajo sintonías de presión. Si el Estado negocia, difícilmente no lo harán sus habitantes; que desde su realidad particular se han visto violentados históricamente por los mecanismos de acción pública. Por ello, es necesario cuestionar y tener una visión crítica sobre los resultados visibles en términos cuantitativos, cualitativos y urbanos sobre los planes de acción desarrollados dentro de modelos neoliberales metropolitanos, los cuales nos dan a entender que si bien se han matizado las expulsiones por movilidades, el trasfondo sigue siendo el mismo. Sin embargo, la esperanza de que una minoría logre ganar lugar al Estado, evidencia resultados positivos de una fructífera resistencia.

Respondiendo a la pregunta de investigación: La mayoría de los habitantes efectivamente quería permanecer en el entorno que las autoridades han denominado el “Gueto más grande de Chile”. Los que se fueron, abandonaron el contexto insostenible del proceso de intervención, pero sin ello, probablemente jamás hubiesen pensado en salir de Bajos de Mena. Este grupo en su mayoría se movilizó a poblaciones vecinas. La minoría que migró a nuevas comunas, tiene dos destinos generales.



Vendieron después del año de prohibición regulatoria y fueron capaces de utilizar el beneficio para una buena transacción comercial, volviendo a un inmueble de tipología casa en Bajos de Mena; o mejoraron su localización y calidad habitacional re asentándose en una nueva comuna, éstos últimos no superan el 5% de los que se han ido. Es imprescindible mencionar que la cantidad de beneficiarios que son capaces de realizar una negociación inserta en el mercado inmobiliario, es escasa además azarosa. Dependen del Llamado subsidiario en el cual fueron nominados y del comportamiento de oferta v/s demanda que vaya dirigiendo la intervención estatal.

Los que se quedan, son los actores representativos de una lucha sostenida en el escenario de destrucción que se ha desatado durante tres años de intervención. Ellos actúan en primera instancia como el enemigo directo de la intervención, que luego de conseguir su participación activa en el nuevo proyecto habitacional se transforman en un “aliado” del gobierno, con cierta autoridad sobre los habitantes temporales (tomadores) y sobre los que firmaron su adhesión pero aún no se han ido. En este sentido, este grupo colabora con la presión cotidiana, su salida.

Lo esperable según la lógica de la gestión pública neoliberal, sería atraer clases sociales superiores al nuevo proyecto habitacional con el fin de respaldar la inversión público privada. Sin embargo, con esta investigación se demuestra que sólo responde a un tema de cabida. La cantidad de viviendas que ofrece el CNT contempla aproximadamente un tercio de la demanda de familias existentes en la población el año 2013. Por otra parte, las etapas de construcción del CNT aún son flexibles, puesto que la presión vecinal de quedar en la primera etapa de viviendas es unánime. Obviamente ninguna familia quiere extender su condición de transitoriedad. Además las 4 etapas de proyectos están insertas dentro del cambio de gobierno, hecho que aún le da más inestabilidad a los cambios que se pudiesen efectuar posterior a ello.

Resulta paradójico que la cantidad de adherentes que alista el CNT, sea inferior a la cantidad de viviendas que contempla el proyecto habitacional. La conclusión, es que no hay demanda que pretenda esperar las etapas “C” y “D”, puesto que carecen de fechas relativas a su inicio y finalización. Someterse a más años de espera es el factor que sigue impulsando la salida de parte de los que van quedando.

De esta manera, existe una oferta vacante sin certeza de su futura ocupación, volviéndose a reiterar la falta de estrategias, al menos públicas, sobre la destinación social de los inmuebles. Relacionando este fenómeno a la configuración inicial de Bajos de Mena, a futuro podría insertarse en una nueva dinámica de deterioro. Si la cabida de los resistentes actuales es menor a la cabida del proyecto, la destinación sobre el resto de los inmuebles se torna incierta, y se podrían reiterar las acciones que causaron su



deterioro durante veinte años en el pasado. Este planteamiento reafirma la hipótesis que se ha venido sosteniendo sobre la rentabilidad sobre los grandes proyectos urbanos, pareciera que al Estado sólo le interesa ejecutar y ejercer las dinámicas territoriales que actualizan los precios de mercado, y en nada apuntan a su integración social. En este sentido, la integración de barrios segregados no debería plantearse desde la relocalización de sus residentes, sino desde mejoras más prolongadas, transparentes y menos violentas; y desde la comprensión profunda de la realidad local.

Las políticas habitacionales han operado con un carácter cuantitativo y una mirada urbana, que no reconoce las percepciones de los ciudadanos; como tampoco las acciones previas y posteriores de la misma ejecución proyectual. Es un despropósito pensar en la inversión y reinversión de áreas segregadas conformadas por vivienda social, puesto que se trabaja como operación de mercado y evidentemente no como un proyecto social. Los nuevos abanderados de Estado en materia de vivienda, parafrasean sobre proyectos de integración, participación ciudadana, y mejoras técnicas respecto al diseño de la vivienda; sin embargo el problema es de orden mayor y radica en la disputa interna por el territorio; no es una cuestión de forma, sino más bien de fondo.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amato, P (1970). “La evolución, ratificación oficial y consecuencias del uso segregado de las tierras en una ciudad latinoamericana” *Revista de ciencias sociales*. pp. 398-414.
- Asún, R. (2006). “Medir la realidad social: el sentido de la metodología cuantitativa”, en: Canales, M. (2006), *Metodologías de investigación social*, LOM Ediciones.
- Bauman, Z. (2000). *Trabajo, consumismo y nuevos pobres*. Cap. 4: “La ética del trabajo y los nuevos pobres”. Barcelona: Gedisa. Pps. 99-126.
- Borja y Castells, (2001). “Las ciudades como actores políticos”. *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid, Taurus, 2001. pp. 139-181.
- \_\_\_\_\_ Muxí, (2003). *Los derechos urbanos: una respuesta política a los nuevos retos del territorio. El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona: Electa, 2003. pp. 123-131.
- Bourdieu, P. (2002). *Espacio social y poder simbólico*. Cosas dichas. Buenos Aires, Gedisa, 1988. pp. 127-142.
- Burgess, E. (1988), “Antología de sociología urbana”, Cap: El crecimiento de la ciudad Introducción a un proyecto de investigación. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Canales, M. (2006). *Metodologías de la investigación social*. Santiago: LOM Ediciones.
- CChC (2013). Documento de Trabajo N°72 “Política Habitacional en Chile: Análisis histórico y consideraciones para el futuro”.
- CNDU, (2012). *Hacia una Nueva Política Urbana para Chile Vol. 1 | Antecedentes históricos*. Impreso por LOM.
- Contreras, Y. (2016). “Nuevos habitantes del centro de Santiago” Editorial Universitaria.
- Dammert, L. (2004). ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. *EURE (Santiago)* v.30 n.91 Santiago.
- Dematteis, G. (1998). "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas", Moclús, F. J. (ed.), *La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporania de Barcelona, 17-33
- DIBAM. (2016). "Poblamiento" en: *Santiago (1930-2006)*". Memoria Chilena. Disponible en <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-93813.html> .
- DICTUC. (2013). “Informe final estudio análisis de la magnitud, distribución y posibles causas asociadas al fenómeno de desocupación y ocupación inadecuada de viviendas sociales en Chile”.
- Ducci, M.E. (1997). “Chile, el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”. *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales (Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, P. Universidad Católica de Chile)* 23, no. 69: 99–115.
- \_\_\_\_\_ (2000). Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. *EURE*, 26(79), 5-24.



- Dureau, F. (2006). « Un modèle métropolitain en évolution », en Dureau F. et al, Géographies de l'Amérique latine, Paris, Presses Universitaires de Rennes, pp. 293-329.
- \_\_\_\_\_ Salas, V. (2010). « Las diferentes expresiones del proceso de segregación en Bogotá », en Jaramillo S. (ed.), Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades, Quito, Olacchi, pp. 195-220
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (1997). Metodología de la investigación. Mc Graw Hill.
- Hidalgo, R. (2004). “La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales” Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- \_\_\_\_\_ (1999). “Políticas de vivienda social en Santiago de Chile: la acción del Estado en el siglo XX”. En: Xavier Paunero, Rodrigo Hidalgo y Emma Martinell, Voces y territorios de América. Gerona: Universidad de Gerona, pp. 127–133.
- Hiernaux, D. (2007). “Los imaginarios urbanos: de la teoría y los aterrizajes en los estudios urbanos”. Revista EURE (Vol. XXXIII, N° 99), pp. 17-30. Santiago de Chile.
- INE (2005). Instituto Nacional de Estadísticas: “Chile: Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos” Censo 2002.
- Jacobs, J. (1961). La autodestrucción de la diversidad. En J. Jacobs, Muerte y Vida de las Grandes Ciudades. Madrid: Capitán Swing.
- Labadía, A. (1970). "La 'Operación Sitio': una solución habitacional de desarrollo progresivo". SCIELO, (192): 428-432.
- Lefebvre, H. (1969). El derecho a la ciudad. Colección Historia/Ciencia/Sociedad por Ed. Península, Barcelona.
- Lindón, A. (2007). La ciudad y la vida urbana a través de los imaginarios urbanos. Revista Eure (Vol. XXXIII, N° 99), pp. 7-16. Santiago de Chile, agosto de 2007
- \_\_\_\_\_ Hiernaux D. y Aguilar, M. A. (2006). “De la espacialidad, el lugar y los imaginarios urbanos: a modo de introducción. En A. Lindón, M. A. Aguilar & D. Hiernaux (Coords.), Barcelona: Anthropos-UAM-I.
- Louis, W. (1988), “El urbanismo como modo de vida”, Bifurcaciones, revista de estudios culturales urbanos. Cap. 1.
- Marcuse, P. (2001). Enclaves yes, Ghettoes no: segregation and the State. Presentación al International Seminar on Segregation in the City. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
- Martínez, M. (2006). La Investigación Cualitativa (Síntesis Conceptual) Revista IIPSI Facultad de Psicología UN M S M ISSN: 1560 - 909X VOL. 9 - N° 1 - 2006 PP. 123 - 146
- Massey, D. (2015). “The Social Science of Affordable Housing”, Housing Policy Debate, Vol. 25, No. 3, 634–638



- \_\_\_\_\_ Denton, N. (1993). American apartheid: Segregation and the making of the underclass. Cambridge: Harvard University Press.
- Montes, C. (1999). Discurso de Inauguración del Seminario: “A 20 años de la liberalización de los mercados de suelo”. Revista de Urbanismo N°1. Publicación electrónica, Ed. D. Urbanismo, U. de Chile. Santiago.
- MIDEPLAN (1999). “Situación Habitacional en Chile 1990- 1998”. Documento N°6, División Social
- MINVU (1979). Política de desarrollo urbano 1979. Santiago de Chile.
- \_\_\_\_\_ (2009). “El Déficit Habitacional en Chile: Medición de requerimientos de vivienda y distribución espacial”.
- \_\_\_\_\_ CEHU (2009). “Déficit Urbano-Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile”. Editor: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos.
- \_\_\_\_\_ (2012). “Hacia una Nueva Política Urbana en Chile”
- \_\_\_\_\_ (2012). XVIII Bienal de Arquitectura y Territorio. "Ciudades para ciudadanos". Reconversión Urbana. "Pensar los Guetos en 20 años más". Ministerio de vivienda y urbanismo.
- \_\_\_\_\_ (2013). Planes Maestros Zonas Prioritarias Puente Alto y Quilicura. Programa de Recuperación de Condominios de Viviendas Sociales. Santiago: Ministerio de vivienda y urbanismo.
- \_\_\_\_\_ (2014). Plan de Cierre - Programa Segunda Oportunidad.
- \_\_\_\_\_ (2014). “Vivienda Social en Copropiedad” Catastro Nacional de Condominios Sociales.
- DIPRES, (2016). Informe final de evaluación programa mejoramiento de condominios sociales y programa de regeneración de condominios sociales (ex programa de recuperación de condominios sociales, segunda oportunidad) MINVU. Agosto 2016.
- Ortiz, J. y Morales, S. (2002). “Impacto socio espacial de las migraciones intraurbanas en entidades de centro y de nuevas periferias del Gran Santiago” EURE vol 28 n.85 Santiago de Chile.
- PNUD (2014) Resumen de la Política Nacional de Desarrollo Urbano. Original de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) se puede descargar en: <http://cndu.gob.cl/>
- \_\_\_\_\_ (2002). “Las condiciones de vida en el parque acumulado de viviendas de bajo costo, Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Segpres. SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación”.
- Poduje, I. (2011). Estudio "Guetos en Chile" [En línea]. ATISBA, Estudios & Proyectos Urbanos. En <http://www.docfoc.com/guetos-en-chile-atisba-monitor-pdf>
- Rasse, A. (2015) “Juntos pero no revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico” Revista EURE vol 41 | no 122 | enero2015 | pp.125-143 | artículos | ©EURE Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.



- Riquelme, R (2007). "Aportes teórico-metodológicos de la fenomenología al desarrollo cualitativo de las ciencias sociales en Alfred Schütz" ALPHA N° 25 Diciembre 2007 (215-225)
- Rizo, M. (2011). Apuntes sobre la idea de cultura en Alfred Schütz y Pierre Bourdieu. Un diálogo posible. Estudios sociales 7, Universidad Autónoma de Barcelona.
- Rodríguez, A. & Sugranyes, A. (2005). Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. Santiago: Ediciones SUR
- \_\_\_\_\_ & Sugranyes, A (2011). "Vivienda privada de ciudad" SCIELO Rev.ing. N°.35
- \_\_\_\_\_ & Winchester. L. (2001). "Santiago de Chile. Metropolización, globalización, desigualdad" EURE (Santiago) v.27 n.80 versión impresa ISSN 0250-7161
- Rodríguez, J. (2002). Distribución territorial de la población de América latina y el Caribe : tendencias, interpretaciones y desafíos para las políticas públicas, Santiago de Chile, CELADE, CEPAL, Serie Población y desarrollo, N°32, 8 p.
- Ruiz Olabuénaga, J. (1996). Metodología de la investigación cualitativa. Bilbao: Ediciones de la Universidad de Deusto.
- Sabatini, F. (2000) "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial" EURE (Santiago) v.27 n.80 Santiago.
- \_\_\_\_\_ (2015). La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico. En A. G. Aguilar, & I. Escarmilla, Segregación Urbana y Espacios de Exclusión México D.F: UNAM.
- \_\_\_\_\_ (2015). Hacia una política de integración social urbana: Cinco carencias de la Política Nacional de Desarrollo Urbano. En BCN, La ciudad que queremos (pág. 111). Ediciones Universitarias de Valparaíso.
- \_\_\_\_\_ Cáceres G. y Cerda J. (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción" EURE v.27 n.82 Santiago.
- \_\_\_\_\_ Brain I. (2008). "La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves" Revista EURE, sección artículos, vol. XXXIV, n° 103, pp. 5-26.
- \_\_\_\_\_ Brain, I. y Prieto, J. (2010). "Vivir en Campamentos: ¿Camino hacia la vivienda formal o estrategia de localización para enfrentar la vulnerabilidad?", EURE, 36, 109: 111-141.
- \_\_\_\_\_ Trebilcock, M. P. (2014). Desigualdades, Clasismo y Mercados de Suelo. Mesas Hurtanianas. "Exclusión socio-espacial en Chile". (pág. 19). Universidad Alberto Hurtado.
- \_\_\_\_\_ (1990). Precios del suelo y edificación de viviendas (4 conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas) Revista EURE (Vol. XVI, N° 49), pp. 63-72, Santiago.
- \_\_\_\_\_ Wormald y Rasse. (2010). "Segregación de la vivienda social: Ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca". Colección Estudios Urbanos UC.
- SEREMI Metropolitana Vivienda y Urbanismo y Observatorio Social de la Universidad Alberto Hurtado. (2008). "Recuperando Barrios de Santiago".



- Schütz, A. (1932). *La construcción significativa del mundo social. Introducción a la sociología comprensiva*, Ediciones Paidós, Barcelona, 1ª reimpresión en España, 1993.
- \_\_\_\_\_ (1972). *La fenomenología del mundo social*. Buenos Aires: Paidós.
- Silva, E. (2011). *Deliberate improvisation: Planning highway franchises in Santiago, Chile*. *Planning Theory*. Published by: SAGE. <http://plt.sagepub.com/content/10/1/35>
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier; Gentrification and the Revanchist*. City, Londres: Routledge.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Primera edición en inglés en Los Ángeles, Blackwell Publishing, (2000) Segunda edición: *Traficantes de Sueños*.
- Taylor, S. y Bogdan, R. (1987). (I. a. significados, Ed.) Barcelona, Buenos Aires, México: Paidós.
- Turner, J. (1976). *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*.
- Ward, P. (2012). *Segregación residencial: La importancia de las escalas y los procesos informales de mercado*. Department of Sociology, the University of Texas at Austin, 78712 Austin, Texas. *Revista de estudios urbanos del instituto de investigaciones Gino Germani*
- Wacquant, L. (2007). “La estigmatización territorial en la edad de la marginalidad avanzada”. Artículo adaptado de *Los Condenados de la Ciudad. Gueto, Periferias y Estado*. Buenos Aires.: Siglo XXI Editores.
- \_\_\_\_\_ (2001). “Las dos caras de un gueto. La construcción de un concepto sociológico” *Renglones*. Vol. 56, Enero-abril, 2004, pp. 72– 80



**ANEXO N° 1: Catastro Comunal CVS**

COMUNAS	N° CVS	N° INMUEBLES	%
Buín	13	2.663	2,37
Cerrillos	5	3.505	3,12
Cerro Navia	3	646	0,58
Colina	11	5.139	4,58
Conchalí	3	489	0,44
Curacaví	6	979	0,87
El Bosque	14	3.461	3,09
El Monte	7	1.244	1,11
Est. Central	2	136	0,12
Huechuraba	2	423	0,38
Isla De Maipo	5	1.077	0,96
La Florida	6	1.982	1,77
La Granja	6	973	0,87
La Pintana	29	7.965	7,10
Lampa	8	2.000	1,78
Las Condes	1	272	0,24
Lo Barnechea	3	1.337	1,19
Lo Espejo	7	2.007	1,79
Lo Prado	15	2.429	2,17
Macul	1	330	0,29
Maipú	15	6.911	6,16
María Pinto	1	148	0,13
Melipilla	12	3.548	3,16
P.A.Cerda	2	852	0,76
Paine	8	1.525	1,36
Peñaflor	11	2.954	2,63
Peñalolén	15	4.510	4,02
Pudahuel	18	5.290	4,72
<b>Puente Alto</b>	<b>51</b>	<b>21.117</b>	<b>19</b>
Quilicura	13	8.114	7,23
Recoleta	4	431	0,38
Renca	6	2.818	2,51
San Bernardo	36	11.973	10,67
San Joaquín	1	60	0,05
San Ramón	2	806	0,72
San José de Maipo	1	50	0,04
Talagante (Lonquén)	6	1.605	1,43
Til Til	1	406	0,36
<b>TOTAL</b>	<b>350</b>	<b>112.175</b>	<b>1,00</b>

**Fuente:** Elaboración propia a partir de Catastro de poblaciones Serviu 1990 – 2003



ANEXO N° 2: Catastro de viviendas período 1990 – 2003, CVS intervenidos/a intervenir en la comuna de  
Puente Alto

AÑO		COMUNA	NOMBRE POBLACION	TIPO Y CANTIDAD VIVIENDAS						
INI.	TERM.			TIP.	A	B	C	total	M2	
1991	1992	Puente Alto	Arco Iris Del Sur 1 (Ex 5 De Octubre)	1	BC		265		265	36,92
1991	1992	Puente Alto	Primavera	1	BC		398		398	37,05
1992	1993	Puente Alto	Arco Iris Del Sur 2	1	BC		429		429	38,32
1992	1993	Puente Alto	Padre A. Hurtado 2	3	C			96	96	40,66
1992	1993	Puente Alto	Padre A. Hurtado 3	3	C			792	792	40,66
1992	1993	Puente Alto	Padre Hurtado 1 (Ex D.De La Vega)	3	C			96	96	41,37
1993	1994	Puente Alto	Caleuche 2 (Ex Chiloé 2)	3	C			348	348	42,41
1993	1994	Puente Alto	Caleuche 3 (Ex Chiloé 3)	3	C			348	348	42,41
1993	1994	Puente Alto	Caleuche 4 (Ex Chiloé 4)	3	C			180	180	42,41
1993	1994	Puente Alto	Caleuche I (Ex Chiloé 1)	3	C			324	324	42,41
1993	1994	Puente Alto	El Refugio 1	2	B-C		214	504	718	41,22
1993	1994	Puente Alto	El Refugio 2	3	C			108	108	42,30
1993	1994	Puente Alto	Villa San Miguel 1	2	B-C		408	191	599	41,00
1993	1994	Puente Alto	Villa San Miguel 2	2	B-C		79	120	199	40,81
1993	1994	Puente Alto	Villa San Miguel 3	2	B-C		164	288	452	40,83
1994	1995	Puente Alto	Cerro Morado	3	C			168	168	42,25
1994	1995	Puente Alto	San Miguel 4	3	C			492	492	42,26
1994	1995	Puente Alto	Volcán San José 1	3	C			432	432	42,50
1994	1995	Puente Alto	Volcán San José 2	3	C			166	166	42,50
1994	1995	Puente Alto	Volcán San José 3	3	C			1.600	1.600	42,48
1994	1995	Puente Alto	Volcán San José 4	3	C			108	108	42,48
1995	1996	Puente Alto	Francisco Coloane	3	C			1.188	1.188	42,29
1995	1996	Puente Alto	San Miguel 5	2	B-C		55	240	295	41,52
1995	1996	Puente Alto	San Miguel 6	2	B-C		132	64	196	40,95
1996	1997	Puente Alto	Mamiña 1	2	B-C		178	288	466	40,76
1996	1997	Puente Alto	Marta Brunet 1	3	C			598	598	42,69
1996	1997	Puente Alto	Marta Brunet 1 Ampliación	3	C			30	30	42,69
1996	1997	Puente Alto	Marta Brunet 2	3	C			598	598	42,59
1996	1997	Puente Alto	Marta Brunet 2 Ampliación	3	C			30	30	42,59
1996	1998	Puente Alto	Los Conquistadores	3	C			148	148	48,13
1996	1998	Puente Alto	Volcán San José 3 Sector 5	3	C			1.254	1.254	42,61
1997	1998	Puente Alto	Mamiña 2	2	B-C		208	288	496	41,19
1997	1999	Puente Alto	Pedro Lira Rencoret	2	B-C		21	1.509	1.530	46,03
1998	1999	Puente Alto	Quitalmahue	3	C			174	174	43,51
1998	2000	Puente Alto	El Nosedal	2	B-C	16	240	1.068	1.324	44,12
1999	2002	Puente Alto	Juanita	2	B-C		154	900	1.054	42,33
2001	2002	Puente Alto	Ruben Darío 1	2	B-C		155	144	299	
2001	2002	Puente Alto	Ruben Darío 2	2	B-C		4	96	100	
2002	2004	Puente Alto	San Guillermo	2	B-C		91	312	403	
2002	2004	Puente Alto	Sargento Menadier III 2c-1	2	A-B-C	6	197	96	299	



2002	2004	Puente Alto	Sargento Menadier III 2c-2	2	A-B-C	6	181	96	283	
2003	2005	Puente Alto	Troncal San Francisco	2	A-B-C	2	16	280	298	
	1991	Puente Alto	La Frontera	1	AP	203			203	11,09
	1991	Puente Alto	Luis Matte 2(Ex El Molino 2)	1	BC		122		122	37,03
	1991	Puente Alto	Sor Teresa	1	BC		609		609	37,24
	1991	Puente Alto	Villa La Obra(Ex El Molino 1)	1	BC		380		380	37,03
	1992	Puente Alto	Horizonte	1	AP	296			296	14,82
	1992	Puente Alto	Nocedal II	3	C			78	78	40,96
	1994	Puente Alto	El Refugio 3	2	B-C		709		709	41,18

**Fuente:** Elaboración propia a partir de Catastro de Poblaciones Serviu 1990 – 2003  
Programa habitacional MINVU de Vivienda Básica

### ANEXO N° 3: CVS alta criticidad en la comuna de Puente Alto

Nombre Conjunto	Comuna	Región	Grado
Conjunto Habitacional El Refugio I y El Refugio II	Puente Alto	RM	5
Villa San Miguel Sector 1	Puente Alto	RM	5
Villa San Miguel Sector 4, Sector 5 y Sector 6	Puente Alto	RM	5
Conjunto Habitacional Casas de San Guillermo II Et	Puente Alto	RM	4
Conjunto Habitacional El Caleuche	Puente Alto	RM	5
Conjunto Habitacional Nocedal III	Puente Alto	RM	5
Conjunto Habitacional P. Alb. Hurtado I (2da etapa)	Puente Alto	RM	5
Conjunto Habitacional Santa Catalina II	Puente Alto	RM	4
Conjunto Habitacional Villa Mamiña Sector 7	Puente Alto	RM	4
Conjunto Habitacional Volcán San José I	Puente Alto	RM	5
Conjunto Habitacional Volcán San José II	Puente Alto	RM	5

**Fuente:** SEREMI, 2015