

DOCUMENTO PARA POLÍTICA PÚBLICA REGENERACIÓN URBANA EN CHILE: ¿DÓNDE ESTAMOS Y HACIA DÓNDE VAMOS?



AUTORES

Luis Fuentes | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC / CEDEUS

Sebastián Salas | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC / Columbia Global Centers

Juan Pablo Schuster | Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC / COES



INSTITUTO
DE ESTUDIOS
URBANOS Y
TERRITORIALES

COLUMBIA
GLOBAL
CENTERS



Centro de Desarrollo
Urbano Sustentable

La serie **Documentos de Trabajo del IEUT**, ha sido pensada como un espacio de colaboración e intercambio orientado a difundir conocimiento teórico-empírico relacionado a temáticas de la ciudad, los territorios y la planificación urbana. El principal objetivo de esta serie es diseminar perspectivas teóricas, metodologías y/o resultados asociados a investigaciones relevantes tanto para el desarrollo académico como para la toma de decisión públicas.

El/Los autor/es es/son responsable/s por el contenido del texto y los documentos no se encuentran sometidos a revisión por pares.

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO

Fuentes, L., Salas, S., Schuster, J. (2025). *Documento para política pública. Regeneración urbana en Chile: ¿dónde estamos y hacia dónde vamos?*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 26.

ÍNDICE

GLOSARIO	5
PRÓLOGO	7
AGRADECIMIENTOS	8
1. INTRODUCCIÓN	10
2. REGENERACIÓN URBANA	11
2.1 Objetivos de la regeneración urbana	11
2.2 El impacto de la regeneración urbana	12
3. DESAFÍOS DEL MARCO INSTITUCIONAL CHILENO PARA LA REGENERACIÓN URBANA	13
3.1 Gobernanza	14
3.1.1 Institucionalidad y coordinación intersectorial y multisectorial	14
3.1.2 Descentralización y autonomía local	15
3.2 Normativa e instrumentos	16
3.2.1 Dispersión de programas y del marco normativo aplicable	16
3.2.2 Discontinuidad política	17
3.2.3 Planes reguladores obsoletos	17
3.3 Financiamiento	17
3.3.1 Insuficiencia de recursos	18
3.3.2 Subutilización de instrumentos y falta de instrumentos innovadores	18
3.4 Stakeholders y participación ciudadana	19
4. MEJORES PRÁCTICAS: CASOS DE ESTUDIOS NACIONALES E INTERNACIONALES	21
4.1 Villa Marta Brunet, Bajos de Mena, Puente Alto	21
4.2 La Ermita Bicentenario, Lo Barnechea	24

4.3 Centro histórico de Quito, Ecuador	27
4.4 El rol de los planes parciales en la regeneración urbana de Colombia	30
4.5 Regeneración urbana del High Line en Nueva York, Estados Unidos	33
5. RECOMENDACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA PARA LA REGENERACIÓN URBANA EN CHILE	35
5.1 Gobernanza: entidades y estructuras para la regeneración urbana	35
5.1.1 Tipos de entidades que lideran procesos de regeneración urbana	35
5.1.2 Recomendaciones de política para fortalecer la institucionalidad de la regeneración urbana	36
5.2 Mecanismos financieros: instrumentos de financiamiento público y privado	36
5.2.1 Ejemplos internacionales de instrumentos financieros aplicables	37
5.2.2 Recomendaciones de política para Chile	37
5.3 Marco legal para la regeneración urbana	37
5.3.1 Ejemplo internacional: planes parciales en Colombia	37
5.3.2 Recomendaciones de política para el contexto chileno	38
6. RECOMENDACIONES PARA ELABORAR UN PROGRAMA DE REGENERACIÓN URBANA	39
6.1 Etapas 0 Sistema de indicadores y selección de barrios a intervenir	39
6.2 Etapas 1 Análisis integral, abordando aspectos institucionales, sociodemográficos, de infraestructura, económicos, ambientales, culturales y climáticos	39
6.3 Etapas 2 Proceso de consulta pública y formulación del plan maestro de regeneración	40
6.4 Etapas 3 Propuestas de zonificación para el desarrollo inmobiliario e infraestructura pública	40
6.5 Etapas 4 Análisis de inversiones públicas e impactos económicos del plan de regeneración	40
6.6 Etapas 5 Acuerdos del plan de regeneración y evaluación continua del cumplimiento de objetivos	41
REFLEXIONES FINALES	41
REFERENCIAS	43

GLOSARIO

- Accesibilidad universal:** Diseño de espacios, productos y servicios que puedan ser utilizados por todas las personas, sin importar sus capacidades físicas o mentales.
- Autonomía local:** Capacidad de los gobiernos locales para tomar decisiones y gestionar sus propios asuntos, con independencia del gobierno central.
- Captura de plusvalía:** Instrumento que permite al gobierno capturar parte del incremento del valor del suelo generado por inversiones públicas o cambios en la normativa urbanística.
- Centro histórico:** Área urbana con un valor histórico y cultural significativo, caracterizada por arquitectura antigua, monumentos y espacios públicos tradicionales.
- Déficit habitacional:** Carencia de viviendas adecuadas para la población, ya sea por falta de acceso a una vivienda o por la precariedad de las condiciones habitacionales.
- Desarrollo territorial:** Proceso de transformación socioeconómica de un territorio que parte de sus propias capacidades y recursos, buscando el bienestar de la comunidad.
- Descentralización:** Transferencia de poder y responsabilidades desde el gobierno central hacia gobiernos locales o regionales.
- Enfoque multisectorial:** Abordaje de un problema desde diferentes perspectivas, involucrando a actores de diversos sectores.
- Financiamiento:** Obtención de recursos económicos para la ejecución de un proyecto, ya sea a través de fondos públicos, privados o mixtos.
- Financiamiento urbano:** Mecanismos y fuentes de recursos para financiar proyectos de desarrollo urbano, incluyendo la regeneración urbana.
- Gentrificación:** Proceso de transformación de un barrio de clase trabajadora o de bajos ingresos en un área más acomodada, a menudo desplazando a los residentes originales.
- Gobernanza:** Conjunto de mecanismos, procesos e instituciones que regulan la gestión pública y la toma de decisiones en un territorio.
- Gobernanza democrática:** Sistema de gestión que promueve la participación ciudadana en la toma de decisiones, la transparencia y la rendición de cuentas.
- Hacinamiento:** Situación en la que un número excesivo de personas viven en un espacio reducido.
- Obsolescencia:** Proceso de desvalorización o pérdida de utilidad de un bien, ya sea por su deterioro físico o por su falta de adaptación a las necesidades actuales.
- Participación ciudadana:** Incorporación activa de la comunidad en la toma de decisiones y en la gestión de proyectos que afectan su entorno.
- Patrimonio de la Humanidad:** Designación otorgada por la UNESCO a sitios con un valor universal excepcional para la humanidad.

Plan maestro de regeneración: Herramienta de gestión pública que define las estrategias y acciones para la regeneración de un área específica.

Planificación territorial: Proceso de diseño y ordenamiento del territorio, estableciendo directrices para su desarrollo futuro.

Regeneración urbana: Estrategia integral de intervención en el territorio que busca revitalizar áreas urbanas deterioradas, mejorando las condiciones físicas, sociales y económicas.

Resiliencia: Capacidad de una ciudad para adaptarse a shocks y tensiones, como desastres naturales, crisis económicas o cambios demográficos.

Revitalización: Proceso de devolver vida a un área urbana, mejorando su función, atractivo y calidad de vida.

Segregación urbana: Separación física y social de grupos de personas en un espacio urbano, generalmente por razones socioeconómicas.

Sostenibilidad financiera: Capacidad de un proyecto o iniciativa para mantenerse a sí mismo financieramente a largo plazo.

Tejido social: Conjunto de relaciones de solidaridad, cooperación y confianza que se establecen entre los miembros de una comunidad.

Transferencia de derechos de desarrollo: Mecanismo que permite a los propietarios de un terreno transferir sus derechos de edificación a otro terreno, generalmente con el fin de incentivar la densificación en áreas estratégicas.

Vivienda asequible: Vivienda con un precio accesible para familias de bajos ingresos.

Vivienda social: Vivienda destinada a familias con bajos ingresos, financiada total o parcialmente por el Estado.

PRÓLOGO

La regeneración urbana ha cobrado especial relevancia como una estrategia para reconstruir nuestras ciudades y hacer frente a las crisis sociales, políticas, económicas, sanitarias y climáticas. La regeneración urbana plantea un enfoque integral que busca no solo rehabilitar barrios deteriorados, sino también fortalecer la cohesión social, mejorar la infraestructura básica y garantizar el acceso equitativo a servicios esenciales como vivienda, salud y educación. El déficit habitacional y la segregación urbana son problemas que se han agudizado en los últimos años; se han convertido en retos urgentes que exigen soluciones innovadoras y un enfoque articulado entre el Estado, el sector privado y la sociedad civil. A partir de este panorama, la regeneración urbana emerge como una estrategia clave para hacer frente al deterioro de los centros urbanos, a las desigualdades en la calidad de vida y el espacio público, y a la segregación socio espacial.

Este documento para la política pública se enfoca en destacar los elementos centrales de la regeneración urbana, tomando en cuenta el contexto de desigualdad y la necesidad de iniciativas que aborden el desafío de ciudades más justas. El objetivo es generar un debate que informe y oriente los cambios necesarios para fortalecer la capacidad de los gobiernos locales, asegurar un financiamiento adecuado y garantizar que los procesos de regeneración urbana sean inclusivos y sostenibles. Este análisis busca ser un insumo relevante para la formulación de políticas públicas que promuevan una regeneración urbana equitativa, capaz de mejorar la calidad de vida y fomentar el desarrollo sostenible en las ciudades chilenas.

La regeneración urbana debe entenderse no como un proyecto aislado, sino como un proceso continuo (Fuentes et al., 2021). Esto plantea el desafío de diseñar políticas y programas adecuados que garanticen mecanismos de participación, instrumentos de financiamiento y estructuras de gobernanza necesarias para abordar los diferentes aspectos de un proceso de regeneración urbana. Sin embargo, en Chile no contamos con un marco institucional sólido ni con una estructura legal ni de financiamiento clara, que permita abordar la complejidad de los procesos de regeneración urbana y desarrollo urbano. Esta ausencia de herramientas institucionales limita la capacidad de las ciudades para impulsar procesos de regeneración urbana, dando lugar a intervenciones escasas y desarticuladas. Este documento tiene como objetivo analizar los elementos clave para una regeneración urbana efectiva en el país, identificando tanto las oportunidades como los principales desafíos que enfrentan las políticas públicas en este ámbito.

El presente documento nace y presenta las ideas centrales discutidas en el desarrollo de un ciclo de cinco seminarios sobre regeneración urbana, organizados de manera conjunta por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) UC, Columbia Global Centers y el Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS), entre septiembre de 2022 y diciembre de 2023. Estos seminarios contaron con la participación de más de 22 expositores internacionales y nacionales individualizados en el apartado de Agradecimientos. A continuación, se detallan los títulos de los cinco seminarios realizados: i) Caminos para la regeneración urbana en Chile; ii) El papel de los gobiernos locales en la regeneración de barrios; iii) Regeneración de centros históricos en América Latina; iv) Desafíos del desarrollo territorial y la descentralización para la regeneración urbana; y v) Desafíos y oportunidades del desarrollo orientado al transporte y la movilidad para la regeneración urbana.

AGRADECIMIENTOS

Los autores del presente documento para la política pública agradecen especialmente a los y las participantes de los seminarios realizados, cuyas contribuciones enriquecieron sustancialmente el análisis. Las descripciones que se incluyen a continuación corresponden a los cargos que cada persona ocupaba al momento de su participación.

Seminario 1: Caminos para la regeneración urbana en Chile

- *Ignacio Montojo*: Senior Principal en HR&A Advisors.
- *Vicente Burgos*: Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU).
- *Claudia Hernández*: Presidenta de la Junta de Vecinos de Villa Marta Brunet, comuna de Puente Alto.
- *Martín Andrade*: Director Ejecutivo de la Corporación Ciudades.
- *Vanessa Velasco*: Secretaria Jefe de Hábitat de Bogotá; anteriormente fue especialista de vivienda en el Banco Mundial.

Seminario 2: El papel de los gobiernos locales en la regeneración de barrios

- *Germán Codina*: Ex Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto.
- *Pablo Silva*: Coordinador del Plan de Regeneración Urbana La Ermita, comuna de Lo Barnechea.
- *Cristóbal Lira*: Ex Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea.
- *Claudia Hernández*: Presidenta de la Junta de Vecinos de Villa Marta Brunet, comuna de Puente Alto.

Seminario 3: Regeneración de centros históricos en América Latina

- *Luis Eduardo Bresciani*: Arquitecto y académico de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- *Loreto Wahr*: Directora de Arquitectura en el Ministerio de Obras Públicas de Chile.
- *Rocío Andrade*: Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Chile.
- *Augusto Barrera*: Director del Centro para la Transferencia de Conocimiento e Innovación Social de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador y ex Alcalde de Quito, Ecuador.

Seminario 4: Desafíos del desarrollo territorial y la descentralización para la regeneración urbana

- *Carlos Cruz*: Director Ejecutivo del Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI), Chile.
- *Nicolás León*: Gerente de Estudios y Políticas Públicas en la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

- *Leonardo Romeo*: Profesor adjunto de Planificación del Desarrollo Internacional en la Escuela de Graduados de Servicio Público Robert F. Wagner, Universidad de Nueva York (NYU).
- *Catalina Justiniano*: Profesional de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), Chile.

Seminario 5: Desafíos y oportunidades del desarrollo orientado al transporte y la movilidad para la regeneración urbana

- *Tomás Vodanovic*: Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Maipú.
- *Patricio Rey*: Gerente General de Desarrollo País.
- *Catalina Harrison*: Arquitecta y máster en Urbanismo por la Universidad de Chile. Coordinadora de Programas del Proyecto Nueva Alameda.

1. INTRODUCCIÓN

Las transformaciones socioeconómicas y espaciales de muchas ciudades chilenas en los últimos 40 años han provocado un deterioro físico y una creciente segregación social en numerosos barrios, tanto en el centro como en la periferia. En la década de 1990, el país enfrentaba un importante déficit habitacional. En respuesta, se construyeron de manera masiva y homogénea complejos de vivienda social en las afueras de las principales ciudades. En la planificación de estos nuevos desarrollos urbanos no se consideró la provisión de bienes públicos, servicios ni infraestructura esencial. No se garantizó un acceso adecuado a espacios públicos, educación, salud, empleo, movilidad ni transporte (Rodríguez & Sugranyes, 2005).

A pesar del significativo aumento en la oferta de viviendas, la falta de inversión en programas públicos e infraestructura básica llevó al deterioro y la obsolescencia funcional de muchos barrios (CNDU, 2021). Pero, ¿cómo pudo Chile, una de las naciones más prósperas de América Latina, alcanzar tales niveles de desigualdad en el acceso a la vivienda y a los servicios urbanos?

En apenas 30 años, Chile pasó de ser una economía de tamaño medio en América Latina a tener uno de los PIB per cápita más altos de la región. No obstante, a pesar de este progreso económico, la desigualdad urbana y la segregación socioespacial han persistido. Si bien los salarios aumentaron y la pobreza disminuyó, la brecha entre ricos y pobres se mantuvo (Angelo, 2021). A pesar de contar con uno de los PIB per cápita más altos de América Latina, los indicadores de desigualdad en Chile siguen situándose en la media regional (OCDE, 2024).

La pandemia de COVID-19 agudizó aún más estas desigualdades, visibilizando cómo la calidad de vida variaba drásticamente según la ubicación geográfica y el nivel socioeconómico de las personas. La falta de vivienda adecuada y equipamiento básico, como centros de salud, espacios públicos y escuelas en muchos barrios en situación de vulnerabilidad, se ha convertido en un problema urgente que debe ser abordado desde una perspectiva integral.

Las ciudades, lejos de ser el motor inclusivo de desarrollo que deberían ser, se han convertido en reflejo de profundas desigualdades, con barrios segregados, hacinamiento y un déficit habitacional en aumento. Enfrentar este déficit, junto con el deterioro urbano y la segregación socioespacial, se ha vuelto una prioridad nacional y una necesidad impostergable para garantizar un desarrollo más equitativo, próspero y sostenible de las ciudades y sus habitantes.

Se requieren nuevos y mejores programas y políticas públicas para transformar áreas urbanas deterioradas en barrios con mejor transporte, vivienda, espacios públicos, infraestructura y oportunidades para sus residentes y comunidades locales. Así, la regeneración urbana no solo aparece como una forma de intervención para revertir el deterioro físico de las ciudades, sino como una vía clave para reconstruir el tejido social, ambiental y económico que mejore la calidad de vida en las ciudades.

2. REGENERACIÓN URBANA

La Política Nacional de Desarrollo Urbano es clara al establecer que “el Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Este objetivo debe ser de prioridad nacional” (CNDU, 2014, p. 23).

En este contexto, la regeneración urbana puede abordar la recuperación de áreas con distintos tipos de deterioro, tales como zonas de obsolescencia industrial, sectores centrales o pericentrales degradados, asentamientos informales, barrios segregados y territorios con altos índices de criminalidad. Cada uno de estos espacios requiere intervenciones ajustadas a su realidad específica, que aseguren no solo su revitalización física, sino también la protección y puesta en valor de su patrimonio cultural.

Asimismo, una perspectiva de movilidad sostenible resulta clave para garantizar la integración de estos territorios regenerados con el resto de la ciudad y su acceso efectivo a servicios intercomunales, como salud, educación, empleo y equipamiento urbano (CNDU, 2021).

2.1 OBJETIVOS DE LA REGENERACIÓN URBANA

El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2021), en Chile, ha promovido una visión integral de la regeneración urbana, entendida como un proceso que busca revitalizar áreas urbanas deterioradas mediante intervenciones que abordan simultáneamente dimensiones físicas, sociales, económicas y ambientales.

En este sentido, el CNDU ha definido la regeneración urbana como

[...] una estrategia integral de intervención en el territorio, que aborda su dimensión física, social y económica, y que tiene dos objetivos generales:

- Rehabilitar “barrios” con todos sus atributos urbanos, en aquellos sectores marginados, segregados o deficitarios de vivienda, bienes y servicios públicos, y equipamientos, con prioridad en aquellos donde habitan personas en condiciones de pobreza o vulnerabilidad.*
- Revertir el deterioro que experimentan sectores de la ciudad que, reuniendo condiciones de buena localización e integración a la ciudad, han experimentado procesos de obsolescencia funcional o material. Usualmente este proceso se conoce como remodelación urbana.*
- Reconocer y sanear situaciones de informalidad urbana, bajo criterios que aseguren el acceso a mejores condiciones de habitabilidad, infraestructura e integración urbana. (CNDU, 2021, p. 6)*

Este enfoque reconoce la necesidad de superar la segregación urbana y mejorar la calidad de vida de los habitantes, promoviendo la integración social y la equidad territorial, mediante dos objetivos estratégicos:

- **Objetivo 1 - rehabilitar barrios:** recuperar los barrios marginados, segregados o con carencias en vivienda, bienes y servicios públicos y equipamiento urbano.
- **Objetivo 2 - revertir el deterioro barrial:** intervenir sectores urbanos que, a pesar de contar con buena ubicación e integración en la ciudad, han sufrido procesos de obsolescencia funcional o material. Estos barrios suelen encontrarse en las zonas centrales de las ciudades chilenas.

2.2 EL IMPACTO DE LA REGENERACIÓN URBANA

El proceso de regeneración urbana busca recomponer el tejido social de quienes habitan y habitarán un territorio, mejorando su acceso a la ciudad y generando mejores condiciones de empleo para sus habitantes. Dado que la regeneración urbana implica reconstruir los elementos estructurales de un barrio, debe abordar un proceso altamente complejo en el que convergen objetivos físicos, económicos y sociales.

Un proceso de regeneración urbana debe considerar, al menos, ocho áreas clave:

- Espacio público
- Vivienda
- Movilidad
- Resiliencia ambiental
- Infraestructura urbana, equipamientos y servicios
- Comercio
- Preservación histórica
- Participación comunitaria

Este enfoque enfatiza la importancia de entender la regeneración urbana como un proceso integral, participativo y multisectorial, orientado a reducir las desigualdades socioespaciales, mejorar el acceso a bienes y servicios urbanos, fortaleciendo la integración social de barrios vulnerables y altamente deteriorados.

Como se mencionó anteriormente, la regeneración debe entenderse no como un proyecto aislado, sino como un proceso continuo (Fuentes et al., 2021). Esto plantea el desafío de diseñar políticas y programas adecuados que garanticen mecanismos de participación, instrumentos de financiamiento y estructuras de gobernanza necesarias para abordar los diferentes aspectos de un proceso de regeneración urbana.

3. DESAFÍOS DEL MARCO INSTITUCIONAL CHILENO PARA LA REGENERACIÓN URBANA

La regeneración urbana en Chile ha mostrado avances en términos de descentralización, con una creciente participación de los gobiernos locales en estos procesos. No obstante, persisten importantes limitaciones en la gobernanza urbana. La falta de coordinación entre los diferentes programas y niveles de gobierno dificulta una articulación efectiva de las intervenciones territoriales. Actualmente, no existe una entidad con capacidad para operar transversalmente entre jurisdicciones y ministerios, lo que restringe la colaboración entre actores públicos y privados. Asimismo, las municipalidades enfrentan restricciones financieras significativas, al depender en gran medida de transferencias estatales, lo que limita su capacidad para planificar, invertir y catalizar procesos de transformación urbana en conjunto con el sector privado.

Otro problema relevante es la insuficiencia de instrumentos financieros específicos para apoyar la regeneración urbana. El modelo de inversión actual se basa en una lógica binaria entre acción pública y privada, sin mecanismos que incentiven asociaciones público-privadas. Los programas existentes no logran vincular adecuadamente los planes de los municipios con las necesidades de inversión del gobierno central. En este contexto, se hace necesaria la implementación de instrumentos como incentivos fiscales, bonificaciones de construcción, captura de valor del suelo y mayor flexibilidad en los usos de suelo, así como la elaboración de planes multianuales de inversión pública local.

Dada la naturaleza compleja de la regeneración urbana, esta requiere la coordinación efectiva entre múltiples actores: estatales, privados, organizaciones sociales y empresas locales. La participación ciudadana es reconocida como un componente esencial de la planificación urbana, y programas como “Quiero Mi Barrio” han impulsado esfuerzos para incluir activamente a las comunidades. Sin embargo, estos procesos suelen limitarse a ciertos segmentos y, en algunos casos, son percibidos por las instituciones como un requisito formal más que como una instancia significativa de co-creación. Además, se requiere fortalecer la capacidad de la ciudadanía para hacer seguimiento y evaluación de los resultados, haciendo indispensable el establecimiento de procesos participativos amplios que involucren desde el diagnóstico hasta la definición de la visión y los objetivos del proyecto.

Finalmente, uno de los desafíos estructurales más relevantes es la ausencia de un marco normativo integral que oriente y articule los procesos de regeneración urbana en Chile. Aunque existen leyes y programas orientados a este fin, como la Ley de Integración Social y Urbana o el programa “Regeneración de Conjuntos Habitacionales”, estos instrumentos son fragmentados y no logran responder adecuadamente a la complejidad de las intervenciones necesarias. La falta de una legislación consolidada ha generado una dispersión normativa que debilita la eficacia, continuidad y sostenibilidad de los esfuerzos por transformar los territorios de manera equitativa e integrada.

3.1 GOBERNANZA

La regeneración urbana en Chile se ve condicionada por profundos desafíos estructurales en materia de gobernanza. Uno de los principales problemas es la ausencia de una entidad con capacidad para liderar y coordinar de manera adecuada la articulación intersectorial y multisectorial que estos procesos requieren. A ello se suma la necesidad de avanzar en un proceso de descentralización más efectivo y de fortalecer la autonomía y las capacidades de los gobiernos locales, para que puedan liderar e implementar iniciativas de regeneración urbana de manera integral y sostenida.

3.1.1 Institucionalidad y coordinación intersectorial y multisectorial

Uno de los mayores retos en materia de regeneración urbana en Chile radica en la falta de una entidad pública única, con competencias y dedicación exclusiva, que lidere la elaboración e implementación de este tipo de proyectos. En este sentido, bajo la gobernanza e institucionalidad actual, existen múltiples entidades públicas con competencias para intervenir en los diferentes ámbitos de la regeneración urbana, existiendo una necesidad urgente de establecer mecanismos que permitan una coordinación más eficaz desde el punto de vista intersectorial y multiescalar (municipios, gobiernos regionales y estado central).

Dado el carácter multiescalar y sectorial de estos procesos, que requieren una visión e intervención de largo plazo y una mayor escala de intervención, la regeneración urbana involucra a múltiples entidades, incluyendo ministerios, gobiernos regionales, municipalidades, organizaciones de la sociedad civil, academia y el sector privado. La coordinación entre las instituciones es clave para no generar retrasos, duplicidad de esfuerzos y una mayor eficiencia en la ejecución de los proyectos. En muchos casos, la falta de coordinación entre organismos gubernamentales impide la implementación de soluciones integrales, dando lugar a intervenciones aisladas en el territorio que no logran un impacto transformador a largo plazo. La regeneración urbana requiere fortalecer la capacidad de los equipos encargados de liderar estos procesos. La formación profesional especializada en los fenómenos urbanos representa una oportunidad para abordar estas intervenciones de tal complejidad.

Además, es crucial establecer mecanismos institucionales que fomenten la coordinación entre los distintos niveles de la administración pública y la multiplicidad de actores involucrados. En este sentido, se han identificado mesas de trabajo, pero estas deben considerar no solo la infraestructura sino también la gestión social y ambiental de los distintos ámbitos de un plan de regeneración, que inciden en el resultado final del proceso.

Por su parte, la discontinuidad de las políticas públicas, producto de los cambios de administración y la falta de una visión estratégica compartida, genera incertidumbre en la ejecución de los planes de regeneración. Por lo tanto, para la regeneración urbana se requiere una visión a largo plazo que trascienda los ciclos políticos y que sea compartida por los diferentes actores involucrados. Esta falta de una visión clara y consensuada dificulta la implementación de largo plazo de los proyectos de regeneración urbana en Chile.

3.1.2 Descentralización y autonomía local

Si bien en las últimas décadas se ha avanzado en la descentralización, destacando iniciativas de regeneración urbana a nivel local con una activa participación de los vecinos, persisten barreras estructurales que limitan la autonomía real de los gobiernos locales. En la práctica, existe una “descentralización sin autonomía efectiva”, donde los municipios carecen de los recursos, la capacidad técnica y la independencia necesaria para gestionar proyectos de regeneración de manera eficaz.

La resistencia por ceder poder desde el nivel central y la insuficiencia de recursos financieros limitan la capacidad de acción de los municipios. En la práctica, muchas municipalidades siguen careciendo de la autonomía y los recursos necesarios para liderar procesos de regeneración urbana en sus territorios. En este sentido, los municipios enfrentan múltiples restricciones presupuestarias, alta dependencia de subsidios estatales y dificultades para acceder a fuentes de financiamiento innovadoras. Además, la resistencia al cambio institucional y la concentración del poder en los niveles centrales han limitado el desarrollo de modelos de gobernanza local más flexibles y adaptados a las necesidades de cada territorio.

Para lograr una descentralización efectiva, es esencial fortalecer la capacidad técnica de los gobiernos locales, dotándolos de herramientas para gestionar servicios, así como de herramientas para liderar procesos de regeneración urbana. Aún persiste un déficit técnico en los gobiernos locales, el cual suele ser diagnosticado de manera equivocada. Generalmente, se pone el énfasis en la formación orientada a la prestación de servicios, dejando de lado su rol estratégico en el desarrollo e intervención de procesos de regeneración urbana. Además, cuando se busca reforzar la idea de que los gobiernos locales son incapaces, se les asignan responsabilidades donde carecen de las herramientas y capacidades necesarias para cumplirlas adecuadamente, lo que contribuye a consolidar esa percepción de ineficiencia.

Para superar esta limitación, es necesario avanzar hacia una descentralización con autonomía real, empoderando y formando a los equipos locales, teniendo una articulación efectiva entre los distintos niveles del Estado.

En este sentido, para fortalecer la capacidad de los gobiernos locales en materia de regeneración urbana, es fundamental avanzar en la descentralización fiscal, permitiendo a los municipios acceder a mayores fuentes de ingresos propios y gestionar recursos con mayor autonomía. Asimismo, fortalecer la capacidad de los gobiernos locales para elaborar y gestionar buenos proyectos permite atraer inversiones y distribuir mejor los recursos, facilitando una descentralización efectiva y con pertinencia local. Por lo anterior, es relevante ser capaces de traspasar efectivamente capacidades a los gobiernos locales.

Por último, los gobiernos locales deben adoptar un enfoque de planificación y gestión estratégica, sumado a los mecanismos de planificación espacial-territorial existentes, que los municipios ya poseen por ley. Adoptar este enfoque de desarrollo estratégico y no solo de regulación del espacio físico permite integrar e involucrar a otras instituciones, ONG y sector privado en la implementación de la visión de la ciudad y en la implementación de la estrategia a formular.

3.2 NORMATIVA E INSTRUMENTOS

La regeneración urbana en Chile enfrenta diversos desafíos estructurales que afectan su efectividad y sostenibilidad. Uno de los problemas más relevantes es la ausencia de un marco normativo claro y coherente que oriente los procesos de regeneración de manera integral. A pesar de contar con programas como “Quiero Mi Barrio” y “Regeneración de Conjuntos Habitacionales”, y normativas como la Ley de Integración Social y Urbana, la falta de una legislación consolidada ha dado lugar a una dispersión de instrumentos que, aunque útiles, carecen de articulación y no logran abordar la complejidad de las intervenciones urbanas necesarias.

3.2.1 Dispersión de programas y del marco normativo aplicable

La regeneración urbana en Chile es relativamente reciente, teniendo como hito el programa “Quiero Mi Barrio” en 2006, con el que se buscaba dar una solución para mejorar el barrio y su espacio público. Posteriormente, surge el programa “Condominios Sociales Segunda Oportunidad”, buscando rehabilitar condominios sociales mediante mejoras físicas y apoyo a la copropiedad, pero la demolición masiva generó problemas como reducción del stock de viviendas y alza de precios, lo que llevó a su reemplazo. Así, el programa evolucionó hacia la “Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales”, centrado en la intervención integral de conjuntos residenciales deteriorados. Sin embargo, aún enfrenta importantes desafíos en su implementación y ha tenido dificultades para consolidarse como una política urbana sostenida (Mareschal et al., 2020). Aunque ha generado impactos en la mejora de la vivienda y el espacio público, su alcance es limitado, ya que no incorpora otros componentes fundamentales de la regeneración urbana, como el desarrollo de infraestructura pública, la provisión de servicios, el acceso al transporte y otros elementos clave para una transformación integral de los barrios.

Desde el punto de vista de la generación de políticas públicas y de instrumentos normativos, no existe un marco normativo claro y coherente sobre regeneración urbana. En este sentido, existen instrumentos dispersos como los Planes Maestros de Regeneración contenidos en la Ley de Integración Social y Urbana, junto con otras normativas relevantes como la Ley de Aportes al Espacio Público y la Ley de Financiamiento Urbano Compartido. Sin embargo, el marco normativo asociado a la regeneración urbana se encuentra fragmentado, con escasa articulación entre sus componentes y sin una estrategia unificadora que permita enfrentar de manera integral la complejidad del problema.

La importancia de contar con herramientas normativas y de planificación adecuadas es, por tanto, un aspecto crucial en los procesos de regeneración urbana. Si bien en los últimos años se han desarrollado ciertos instrumentos que representan avances significativos —como la Ley de Integración Social y Urbana o la Ley de Aportes al Espacio Público—, su implementación efectiva todavía enfrenta barreras estructurales importantes. A pesar de la existencia de mecanismos como la Ley de Financiamiento Urbano Compartido, muchos de estos han sido subutilizados o aplicados de manera limitada, lo que revela no solo la necesidad de una mayor articulación normativa, sino también de fortalecer las capacidades técnicas, de gestión y operativas de los gobiernos locales. Esto permitiría no solo una gestión más eficiente de los recursos, sino también una intervención territorial más equitativa, sostenible y alineada con las necesidades específicas de cada contexto urbano.

3.2.2 Discontinuidad política

Además, como se señaló en el apartado de Gobernanza, existe una discontinuidad política entre los diferentes programas que genera incertidumbre respecto a la continuidad, que dificultan una planificación a largo plazo. Los cambios en las prioridades y la falta de compromiso sostenido con la regeneración urbana limitan su impacto y dificultan la consolidación de políticas de largo plazo. En el contexto chileno, es evidente que muchos de los esfuerzos realizados a lo largo de los años han carecido de continuidad, lo que ha afectado la efectividad de los proyectos. Esta falta de continuidad en los procesos de regeneración es una problemática central, ya que a menudo existe la contradicción entre la falta de facultades para implementar ciertos programas y la voluntad por parte de los actores políticos involucrados. La clave está en lograr que las facultades y las voluntades estén alineadas para asegurar la eficacia de estos proyectos y procesos de regeneración.

3.2.3 Planes reguladores obsoletos

Los planes reguladores existentes son antiguos y no responden a las dinámicas urbanas actuales, lo que limita la agilidad en los procesos de regeneración. Estos instrumentos no permiten la flexibilidad necesaria para proyectos que requieren adaptarse a condiciones urbanas cambiantes. La obsolescencia de los planes reguladores representa una barrera significativa para la regeneración urbana, ya que estos instrumentos no responden a las demandas actuales ni se alinean con los tiempos requeridos para la ejecución de proyectos. Su rigidez normativa dificulta la implementación de propuestas innovadoras y limita la capacidad de atraer inversión privada, afectando la planificación integral del territorio. Además, estos planes no permiten adaptaciones a las particularidades de cada contexto local, lo que impide avanzar en soluciones flexibles y efectivas. En este sentido, los planes seccionales tampoco logran cubrir esta brecha, dejando sin respuesta las necesidades específicas que plantea la regeneración urbana contemporánea.

3.3 FINANCIAMIENTO

La regeneración urbana enfrenta desafíos significativos debido a la falta de recursos, tanto públicos como privados, lo que limita la capacidad de llevar a cabo estos proyectos de manera sostenible. Se ha destacado que, para que los proyectos de regeneración urbana sean exitosos, no solo dependen de la gobernanza, sino también de la capacidad de crear nuevas fuentes de recursos para la ciudad, destacando el financiamiento como un elemento central en la elaboración e implementación de estos proyectos. Sin un adecuado respaldo financiero, la viabilidad y el éxito de la regeneración urbana se ven notoriamente comprometidos.

La regeneración urbana es un proceso que requiere inversiones significativas en infraestructura, vivienda, espacios públicos y equipamientos, siendo una de las formas más complejas de intervenir la ciudad porque requiere de compromisos de inversión en el largo plazo, ya que son procesos complejos y de larga duración. A pesar de la importancia de estos proyectos para la transformación de las ciudades, la escasa utilización de instrumentos financieros adecuados y la falta de mecanismos de financiamiento innovadores dificultan su implementación. A su vez, la desconexión entre la planificación urbana y las inversiones públicas y privadas, constituye uno de los principales obstáculos para la regeneración.

3.3.1 Insuficiencia de recursos

Los proyectos de regeneración urbana requieren inversiones elevadas en infraestructura, vivienda y servicios urbanos, lo que representa una carga financiera significativa para los gobiernos locales y nacionales. La disponibilidad de recursos públicos y privados a menudo es limitada, en especial para garantizar la ejecución de proyectos a gran escala. Si bien existen recursos y mecanismos de financiamiento en Chile, como, por ejemplo, en la Ley N°21.450 de Integración Social, existe dispersión y fragmentación institucional, siendo complejo coordinar y garantizar un financiamiento de largo plazo y a mayor escala. Además, persiste una dificultad significativa para articular de manera efectiva la planificación, la gestión y la inversión. Actualmente, resulta muy complejo coordinar la inversión simultánea en vivienda y espacio público, lo que provoca que, en muchos casos, la inversión llegue de forma tardía, reduciendo su impacto y dificultando la consolidación de procesos integrales de regeneración urbana.

Respecto a la inversión privada, es fundamental generar incentivos y promover la capacidad para atraer inversión privada para el desarrollo de las ciudades por parte del Estado, garantizando que estos aportes no solo maximicen la rentabilidad del sector inmobiliario, sino que también contribuyan a mejorar la calidad de vida de la población. En este sentido, es clave el rol de los gobiernos para crear un ambiente propicio para atraer la inversión privada, siendo relevante para impulsar proyectos de regeneración urbana. Además, se debe tener en consideración la claridad de las normas urbanas y la certeza institucional en el largo plazo, ya que son procesos extensos que sobrepasan períodos electorales.

Se debe tener en consideración dos tipos de instrumentos en materia de financiamiento: aquellos destinados a financiar presupuestos y aquellos orientados a financiar proyectos. Por una parte, está la posibilidad de aplicar transferencias fiscales que refuercen los presupuestos locales; por otra, la necesidad de diseñar instrumentos especializados que permitan financiar proyectos concretos, los cuales deben articularse de manera complementaria. En este sentido, cuando se trata de la generación de proyectos, es fundamental crear un conjunto de mecanismos que involucren no solo a los municipios, sino también a corporaciones municipales, alianzas público-privadas, agencias públicas y actores privados. Estos pueden asumir roles como propietarios, gestores o financiadores de los proyectos, utilizando diversos mecanismos que permitan crear un ecosistema financiero robusto para la regeneración y el desarrollo urbano.

3.3.2 Subutilización de instrumentos y falta de instrumentos innovadores

Las nuevas herramientas introducidas por la Ley N°21.450 de Integración Social, la Ley N°20.958 de Aportes al Espacio Público y la Ley N°19.865 de Financiamiento Urbano Compartido han sido subutilizadas, principalmente debido a la limitada capacidad institucional y técnica para su implementación. Además, existen otras fuentes de financiamiento que podrían ser exploradas e integradas de manera innovadora, especialmente en lo referido a la reconversión de redes de infraestructura urbana —como acueductos, alcantarillado y energía eléctrica— que son esenciales para viabilizar proyectos de regeneración urbana, particularmente en zonas centrales de las ciudades.

Los procesos de regeneración urbana son esfuerzos complejos, de gran escala, y que requieren una permanencia en el tiempo por ser de largo plazo. Requieren no solo de una inversión inicial, sino también de mecanismos para asegurar la sostenibilidad, operación y mantención a largo plazo de los proyectos. La

falta de estrategias para generar ingresos, la dificultad para mantener la infraestructura y los servicios, y la falta de un enfoque a largo plazo pueden comprometer la viabilidad de las iniciativas de regeneración.

Para asegurar un financiamiento sostenible en los procesos de regeneración urbana, es fundamental contar con una institucionalidad sólida y un marco normativo que permita implementar mecanismos eficaces para generar ingresos y atraer inversión privada. Asimismo, se debe fortalecer la capacidad del Estado y su rol dinamizador en estas intervenciones, promoviendo herramientas como la captura de valor del suelo (o “*Land Value Capture*”) (Smolka & Amborski, 2003), así como incentivos tributarios o normativos —por ejemplo, beneficios de constructibilidad— que estimulen la participación del sector privado. Todo esto requiere el diseño e implementación de instrumentos adecuados que faciliten modelos de regeneración urbana sostenibles y con colaboración público-privada.

Desarrollo País (también conocido como Fondo de Infraestructura S.A.) es una entidad pública clave en Chile, cuyo objetivo es actuar como brazo ejecutor y facilitador de inversiones en infraestructura estratégica para el desarrollo territorial. Su misión se enfoca especialmente en áreas donde el sector privado no participa activamente o donde el Estado requiere acelerar procesos de inversión. En este contexto, Desarrollo País puede desempeñar un rol fundamental como catalizador de la regeneración urbana, al articular actores públicos y privados y estructurar proyectos urbanos complejos. Esto es particularmente relevante en territorios donde existen barreras de gestión, financiamiento o riesgo que dificultan la intervención directa del mercado. A través de su capacidad para activar suelo público subutilizado —como terrenos ferroviarios, industriales o fiscales en zonas urbanas— y preparar estos espacios para el desarrollo, puede generar condiciones habilitantes para proyectos de vivienda, equipamiento público y espacio urbano. Asimismo, su capacidad técnica y financiera le permite estructurar iniciativas de regeneración que articulen actores públicos y privados, promoviendo modelos de negocio urbano sostenibles mediante asociaciones público-privadas (APP) adaptadas a contextos urbanos.

Desarrollo País puede vincular la regeneración urbana con proyectos de infraestructura estratégica, como estaciones de tren, redes logísticas o centros cívicos, asegurando que estas inversiones se integren con el entorno y generen beneficios territoriales más amplios. A diferencia de los ministerios sectoriales, que muchas veces abordan la ciudad desde un enfoque fragmentado, Desarrollo País puede operar con una mirada integral y territorial, coordinando múltiples actores privados y públicos (estado central, gobernaciones, municipios) e instrumentos para viabilizar proyectos de alto impacto urbano y social. De este modo, se posiciona como un actor clave para acelerar la transformación de barrios, diversificar la inversión pública y atraer capital privado hacia zonas prioritarias para el desarrollo urbano inclusivo.

3.4 STAKEHOLDERS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Un aspecto central en los procesos de regeneración urbana es la participación de múltiples actores, ya que estas intervenciones requieren un enfoque holístico que considere dimensiones físicas, sociales, económicas y culturales. En este sentido, la participación ciudadana es fundamental para asegurar que los proyectos respondan a las necesidades reales de los residentes, incorporando sus hábitos, costumbres, expectativas y visiones sobre el barrio. Sin embargo, actualmente existen serias limitaciones en los

mecanismos de participación: predominan procesos poco efectivos, que no garantizan una incidencia real de la comunidad en la toma de decisiones. Esto contribuye a la desconfianza entre las comunidades y las instituciones, y dificulta la conciliación de intereses entre los distintos actores involucrados.

Particularmente en espacios deteriorados o subutilizados, la regeneración urbana debe fortalecer la dimensión social, promoviendo la participación activa de los vecinos, el trabajo conjunto y la creación de espacios comunes. Estos procesos pueden contribuir significativamente al fortalecimiento del tejido social, entendido como los lazos de solidaridad, cooperación y confianza entre los habitantes. No obstante, mientras persistan mecanismos de participación limitados o simbólicos, la capacidad de la población para incidir en el diseño y la implementación de proyectos seguirá siendo restringida. Por ello, es clave promover una participación ciudadana significativa, construida desde la empatía, el diálogo y la colaboración, con pertinencia local.

En este contexto, experiencias como la del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), actualmente Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT), destacan por su capacidad de articular el diálogo entre instituciones públicas, privadas, la academia y organizaciones del tercer sector. Estos espacios han demostrado ser valiosos para avanzar hacia una cultura de colaboración y consensos en la planificación urbana. Asimismo, se ha subrayado la importancia de la colaboración entre el Estado, la academia y el sector privado como condición clave para el éxito de los proyectos de regeneración. Esta articulación permite movilizar recursos, compartir conocimientos y promover o potenciar la sostenibilidad de las intervenciones.

Finalmente, la regeneración urbana requiere una visión integral y multisectorial que vaya más allá de la planificación física e incorpore los aspectos socio-comunitarios y de gobernanza. La coordinación entre diversas instituciones —como municipios, ministerios, organismos regionales, empresas y organizaciones locales— es esencial para abordar los desafíos complejos del entorno urbano. En este sentido, los procesos de descentralización y una gobernanza colaborativa son elementos clave para gestionar conflictos, construir acuerdos y tomar decisiones efectivas. Solo a través de un enfoque inclusivo y cooperativo será posible avanzar hacia ciudades más equitativas, resilientes y cohesionadas.

4. MEJORES PRÁCTICAS: CASOS DE ESTUDIOS NACIONALES E INTERNACIONALES

Durante los seminarios sobre regeneración urbana liderados por el IEUT, se analizaron diversos casos de estudio, tanto a nivel nacional como internacional, lo que permitió identificar aprendizajes relevantes, desafíos persistentes y recomendaciones clave para enfrentar los retos que plantea la regeneración urbana. En Chile, se revisaron experiencias en lugares como Villa Marta Brunet, en Puente Alto, y La Ermita de Padre Hurtado, en Lo Barnechea, que evidencian cómo la colaboración entre distintos actores puede ser determinante para impulsar procesos de regeneración. A nivel internacional, se discutieron experiencias en Quito (Ecuador), Colombia y Nueva York (Estados Unidos), donde la innovación en políticas públicas, la participación ciudadana y la implementación de alianzas público-privadas fueron aspectos clave en la mejora de los entornos urbanos, como se detalla a continuación.

4.1 VILLA MARTA BRUNET, BAJOS DE MENA, PUENTE ALTO

Bajos de Mena es un sector ubicado al sur de la comuna de Puente Alto, en la ciudad de Santiago, con una población superior a los 100.000 habitantes. En términos urbanos, ocupa 600 hectáreas y está compuesto por 25.466 viviendas sociales distribuidas en 49 loteos. Se encuentra delimitado por barreras físicas que dificultan su integración con el resto de la comuna y de la ciudad, como autopistas, avenidas, cerros, extracción de áridos y un canal. Este sector ha sido caracterizado por su alta precariedad urbana y vulnerabilidad social, carente de equipamientos, servicios y conectividad.

Ante esta situación, se han implementado varios programas públicos, destacando el Programa de Regeneración de Condominios Sociales, con el objetivo de rehabilitar algunos barrios desde el punto de vista urbano-habitacional (Jiménez, 2017), planteando una serie de desafíos en términos de regeneración urbana, y destacando lecciones y desafíos.

En este sentido, la comunidad de Bajos de Mena, y en especial en el caso de la Villa Marta Brunet a través de su Junta de Vecinos, ha desarrollado un proceso de regeneración urbana basado en la organización comunitaria y la colaboración intersectorial. Para ello, se han establecido estructuras de representación interna mediante delegados de bloques y sectores, lo que ha permitido un contacto directo con los habitantes y una gestión más eficiente de las necesidades locales. Se ha trabajado en conjunto con diversas instituciones, incluyendo la Municipalidad, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) MINVU, el Gobierno Regional, Universidades y Centros de Investigación.

En este sentido, cabe recordar que la regeneración urbana es un proceso complejo que va más allá de la simple renovación habitacional, ya que implica diversos ámbitos. De este modo, el presente caso destaca que los proyectos de regeneración deben considerar una participación activa de la comunidad, junto con una adecuada coordinación interinstitucional. Un claro ejemplo de los desafíos que surgen cuando estos elementos no se articulan adecuadamente es el presente caso, donde la construcción masiva de viviendas, sin una planificación integral que asegurara servicios básicos y una adecuada conectividad, ha generado

serios problemas de inseguridad, hacinamiento y falta de cohesión social. Sin embargo, pese a estas dificultades, también han emergido experiencias de organización y resiliencia comunitaria, como durante la pandemia, en que se llevaron a cabo iniciativas de “almuerzos solidarios” que no solo permitieron apoyar a los vecinos en momentos de crisis, sino que además contribuyeron a fortalecer los lazos comunitarios y a reforzar el sentido de pertenencia en el barrio.

Un aspecto fundamental en el proceso de regeneración urbana en sus diferentes fases en la Villa Marta Brunet ha sido el respeto por la elección de los vecinos relativo a la participación comunitaria y a considerar diferentes opciones de relocalización. Para ello, se ofrecieron cinco opciones de relocalización, permitiendo reducir la densidad y adecuar los espacios a las necesidades reales de los habitantes. Sin embargo, desde la dirigencia, se considera que la regeneración aún no ha comenzado en su totalidad, sino que hasta ahora se ha trabajado en descomprimir la villa para poder dar inicio al proceso de transformación.

En la primera fase, se preparó un sector de 96 departamentos, los cuales serán transformados en 48 unidades habitacionales. La selección de los futuros residentes fue a través de un proceso riguroso, asegurando que los propietarios hayan completado la revisión legal y las tramitaciones correspondientes. Este proceso se ha desarrollado con el principio de voluntariedad, permitiendo que cada vecino elija su nueva vivienda según sus necesidades y posibilidades.

Para garantizar una reubicación ordenada y equitativa, se establecieron ciertos requisitos clave para las familias que vivían en condiciones de hacinamiento y deseaban acceder a las nuevas viviendas:

- Ser propietario y tener al día los pagos de servicios básicos (luz y agua).
- Contar con ficha de protección social y ser residentes de la comunidad.
- Poseer una libreta de ahorro para la vivienda abierta, lo que permite acompañar a las familias en el proceso de postulación y evitar que los departamentos sean ocupados de manera indefinida sin una solución habitacional formal.

Este enfoque no solo buscó mejorar las condiciones de vida de las familias, sino también garantizar que el proceso de regeneración se desarrollara de manera ordenada y con criterios de equidad. Uno de los principales desafíos en la regeneración urbana fue la necesidad de asegurar la continuidad de los programas en el tiempo. La falta de alineación entre facultades institucionales y voluntades políticas representó un obstáculo recurrente: en algunos casos, existían facultades para actuar, pero faltaba la voluntad para implementarlas; en otros, ciertos actores mostraban disposición, pero carecían de las atribuciones necesarias para ejecutar los cambios.

Además, resultó fundamental que los programas de regeneración trascendieran el ámbito de la vivienda, adoptando un enfoque integral que considerara la infraestructura, los servicios urbanos y el desarrollo social. Para lograrlo, no bastaba con la intervención del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sino que era necesario involucrar a otras entidades, como el Ministerio de Obras Públicas y el Ministerio de Desarrollo Social, entre otros. En este sentido, el presente caso destacó los siguientes elementos clave para la implementación de los proyectos de regeneración urbana:

- Participación comunitaria en la toma de decisiones: la comunidad no solo ha participado en el diseño

de las nuevas viviendas, sino que ha tenido un rol clave en definir opciones de relocalización y en la supervisión del proyecto.

- Trabajo conjunto con instituciones y organizaciones: la colaboración con la municipalidad, ministerios, universidades y ONG ha permitido desarrollar proyectos de vivienda más adecuados a las necesidades locales.
- Estrategias de apoyo social y resiliencia: durante la pandemia, la comunidad organizó almuerzos solidarios y utilizó los huertos comunitarios como una fuente de alimentos, fortaleciendo la cohesión, el apoyo y la confianza.
- Sistemas de asignación de viviendas desocupadas: para evitar tomas irregulares y apoyar a familias en situación de hacinamiento, se estableció un sistema de uso temporal de departamentos vacíos bajo criterios definidos por la comunidad.
- Incorporación de criterios de calidad en la vivienda: a partir de estudios realizados con universidades, se han introducido mejoras en iluminación, ventilación y distribución de los espacios en los nuevos departamentos.

En conclusión, la regeneración urbana no debe entenderse únicamente como un proceso de reconstrucción habitacional, sino como una transformación estructural orientada a garantizar mejores condiciones de vida para los habitantes. Para ello, resultaba esencial una coordinación interministerial efectiva, la continuidad de los programas en el tiempo y la implementación de estrategias participativas que permitieran a las comunidades formar parte activa de su propio proceso de cambio. Lamentablemente, la falta de prioridad política de este programa ha hecho muy lentos los avances. Esto ha generado impactos en la organización social ante la falta de obras visibles para la comunidad.

Tabla 1 | Caso “Villa Marta Brunet, Bajos de Mena, Puente Alto”

Contexto	Bajos de Mena es un sector ubicado al sur de la comuna de Puente Alto, en Santiago, con más de 100.000 habitantes. Ocupa 600 hectáreas y está compuesto por 25.466 viviendas sociales distribuidas en 49 loteos. Está delimitado por barreras físicas como autopistas, avenidas, cerros, extracción de áridos y un canal, que dificultan su integración con el resto de la comuna y la ciudad. Este sector presenta alta precariedad urbana y vulnerabilidad social, con carencias en equipamientos, servicios y conectividad. Para abordar estos problemas se han aplicado programas públicos, como el Programa de Regeneración de Condominios Sociales, orientados a la rehabilitación urbana y habitacional.
Principales desafíos	Entre los desafíos más relevantes se encuentran las barreras físicas que limitan la integración urbana, las deficiencias en servicios y equipamientos, la insuficiente conectividad y la falta de cohesión social. La coordinación interinstitucional y la continuidad de los programas en el tiempo han sido complejas, debido a la desalineación entre facultades institucionales y voluntades políticas. Además, la construcción masiva de viviendas sin una planificación integral ha generado problemas de inseguridad y hacinamiento. La articulación adecuada entre la participación comunitaria y la gestión institucional representa otro reto importante.
Principales conclusiones	El proceso de regeneración urbana debe entenderse como una transformación estructural que va más allá de la renovación habitacional, buscando mejorar las condiciones de vida de la comunidad. La participación activa de los vecinos y la colaboración entre diversas instituciones han sido clave para avanzar en la regeneración. Las estrategias sociales y de resiliencia, como los almuerzos solidarios y huertos comunitarios durante la pandemia, han fortalecido la cohesión social. La implementación de sistemas ordenados para la asignación de viviendas desocupadas ha contribuido a evitar tomas irregulares y apoyar a familias en situación de hacinamiento. Incorporar criterios de calidad en la vivienda, como mejoras en iluminación y ventilación, ha sido fundamental. Sin embargo, la falta de prioridad política y la lentitud en la ejecución de obras visibles han afectado negativamente la organización social y el avance del proceso.

Fuente: Elaboración propia.

4.2 LA ERMITA BICENTENARIO, LO BARNECHEA

El caso trata sobre el proceso de regeneración urbana del barrio La Ermita Bicentenario, en la comuna de Lo Barnechea, desde un punto de vista del gobierno local. La Ermita Bicentenario es un barrio compuesto por 1.441 viviendas en 27 manzanas. Se construyó en cuatro etapas entre los años 1998 y 2000, con un diseño arquitectónico de alto estándar para la vivienda social de la época. A pesar de contar con una

ubicación estratégica y la presencia de áreas verdes, el barrio ha experimentado un rápido deterioro en las últimas décadas, lo que llevó al municipio a diseñar una estrategia de regeneración urbana integral, basada en un enfoque multisectorial y participativo.

En términos generales, se identificaron los principales desafíos relativos a la implementación de proyectos de regeneración urbana a escala local:

- **Deterioro acelerado del barrio:** a pesar de ser una urbanización relativamente nueva, ha experimentado un desgaste rápido en infraestructura y calidad de vida.
- **Falta de una estrategia de intervención integral:** la suma de proyectos individuales no garantiza una regeneración efectiva; se requiere un plan coordinado.
- **Coordinación de actores:** es necesario articular esfuerzos entre el municipio, la comunidad académica, los vecinos y diferentes sectores técnicos para garantizar un enfoque coherente.
- **Participación ciudadana:** se identificó la necesidad de incluir a los vecinos en el proceso para generar una regeneración urbana sostenible y aceptada por la comunidad.
- **Deficiencias en la política habitacional:** históricamente, se priorizó la cantidad sobre la calidad de las viviendas, resultando en soluciones habitacionales inadecuadas, con unidades pequeñas, sin planificación urbana integral y sin infraestructura básica, como servicios de emergencia o conectividad vial adecuada.
- **Accesibilidad y diseño urbano:** la falta de ascensores en edificios de varios pisos y la ausencia de espacios comunes funcionales afectan la calidad de vida, especialmente de personas con movilidad reducida.
- **Inseguridad y falta de equipamiento público:** la ausencia de comisarías, bomberos y espacios comunitarios adecuados ha generado ambientes inseguros, con una alta dependencia de soluciones informales.

Frente a este escenario, la municipalidad asumió un rol activo liderando el diseño y la implementación de proyectos de regeneración urbana. Para ello, conformó un equipo técnico especializado, estableció mesas de gobernanza intersectoriales y promovió una participación ciudadana efectiva durante el diagnóstico y la formulación de soluciones.

Esta experiencia demuestra que los municipios pueden ser actores centrales en los procesos de regeneración urbana, gracias a su conocimiento directo del territorio y su capacidad de coordinación. La regeneración urbana puede ser impulsada desde el gobierno local, especialmente cuando los municipios colaboran activamente con los vecinos, un factor crucial para el éxito de estos proyectos.

Si bien algunos municipios pueden carecer de recursos para implementar transformaciones a gran escala, la clave radica en desarrollar métodos replicables que otros municipios puedan adoptar, utilizando el potencial de colaboración multisectorial. Los proyectos de regeneración no pueden ser uniformes, sino que deben adaptarse a las particularidades de cada contexto.

La regeneración urbana tiene el potencial de fortalecer los lazos comunitarios, especialmente en contextos de fragmentación social, existiendo el desafío de la integración social, ya que la política habitacional actual tiende a desplazar a las familias de bajos recursos hacia la periferia, lo que dificulta su integración social y su acceso a oportunidades. Sin embargo, para lograr una integración efectiva, es fundamental promover valores como la empatía, la cooperación y el respeto mutuo, superando dinámicas de poder como la “ley del más fuerte”. En este contexto, los dirigentes sociales y los líderes comunitarios juegan un rol crucial en facilitar el diálogo y la cooperación entre los vecinos. Esta colaboración se ve reflejada en la capacidad de la comunidad para actuar colectivamente, como cuando, por ejemplo, todos los vecinos se apoyan mutuamente ante la pérdida de un ser querido. Sin embargo, también persisten problemas como la falta de empatía y cooperación, que pueden obstaculizar el desarrollo de una comunidad más cohesionada.

Un principio fundamental para el éxito de cualquier proyecto de regeneración urbana es la participación activa de la comunidad. Aunque los planes pueden ser técnicamente viables, la realidad local, los hábitos, las costumbres y las necesidades de los vecinos deben ser respetados y reflejados en las decisiones. La experiencia muestra que, en muchas comunidades, los vecinos no están al tanto de las condiciones de los otros, lo que genera discriminaciones entre los que han mejorado sus condiciones y los más vulnerables. La participación genuina asegura que las soluciones propuestas se ajusten a las expectativas de quienes realmente habitan esos espacios, evitando que las políticas diseñadas desde arriba ignoren la realidad de las personas.

Si bien se han realizado avances en la política habitacional, persisten importantes deficiencias que afectan la cohesión social y la accesibilidad universal. La crítica sobre la construcción de viviendas sin ascensor resalta una clara falta de consideración por la accesibilidad en proyectos habitacionales, especialmente cuando las viviendas están destinadas a comunidades de bajos recursos. Es esencial que la política pública no solo se enfoque en la cantidad de viviendas, sino que también tome en cuenta las realidades locales y las necesidades de infraestructura, como el acceso a servicios básicos y la mejora de la calidad de vida en los barrios.

Además, los programas de regeneración urbana deben ir más allá de la mejora de las viviendas. Para que estos programas sean exitosos, es necesario adoptar un enfoque más profundo que considere tanto los aspectos sociales como los urbanísticos. Esto incluye la creación de espacios de participación donde los vecinos, líderes comunitarios y autoridades locales puedan dialogar y trabajar juntos para encontrar soluciones que beneficien a toda la comunidad.

El Estado debe tomar decisiones valientes para abordar las inequidades urbanas y las discriminaciones sistémicas. La falta de acción política puede generar resentimientos que podrían derivar en violencia y conflictos. Es fundamental que las políticas públicas respondan a las necesidades reales de los habitantes, particularmente de aquellos que viven en condiciones de vulnerabilidad. El desafío radica en romper con los ciclos de discriminación y violencia, trabajando hacia una sociedad más inclusiva y equitativa.

La regeneración urbana es un proceso que requiere una estrategia integral, en la que la colaboración entre actores públicos y privados, así como la participación activa de la comunidad, jueguen un rol clave. Los municipios, como articuladores locales, deben actuar como puntos de conexión entre los vecinos y las políticas públicas. Sin embargo, para que estos proyectos sean realmente efectivos, es necesario que el

Estado y las autoridades locales trabajen de manera intersectorial, no solo enfocándose en la construcción de viviendas, sino también en la creación de un tejido social sólido y en el abordaje de las desigualdades urbanas.

Tabla 2 | Caso “La Ermita Bicentenario, Lo Barnechea”

Contexto	El barrio La Ermita Bicentenario, construido entre 1998 y 2000 con viviendas sociales de alto estándar para su época, ha sufrido un rápido deterioro físico y social. El municipio diseñó una estrategia integral y participativa para regenerar el área, involucrando a la comunidad y actores técnicos, con un enfoque que combina aspectos sociales, urbanísticos y habitacionales.
Principales desafíos	Deterioro acelerado del barrio y su infraestructura; falta de una estrategia integral y coordinada; dificultades en la coordinación multisectorial y la participación ciudadana efectiva; deficiencias en la política habitacional que prioriza cantidad sobre calidad; problemas de accesibilidad y diseño urbano (falta de ascensores y espacios comunes); inseguridad y falta de equipamiento público; fragmentación social y falta de integración social; desigualdad y exclusión en las políticas de vivienda; falta de empatía y cooperación comunitaria; escasez de recursos municipales para transformaciones a gran escala.
Principales conclusiones	El éxito de la regeneración urbana depende de una estrategia integral y adaptada al contexto local, con fuerte liderazgo municipal, gobernanza multisectorial y participación activa de la comunidad. La regeneración debe superar la visión técnica para abordar también aspectos sociales, promoviendo cohesión y equidad. La participación genuina de los vecinos es esencial para que las soluciones respondan a sus necesidades reales. La política habitacional debe enfocarse no solo en la cantidad de viviendas, sino también en calidad, accesibilidad y servicios. El Estado debe adoptar acciones valientes para superar inequidades y evitar conflictos sociales. La colaboración entre actores públicos, privados y comunidad es clave para el éxito.

Fuente: Elaboración propia.

4.3 CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, ECUADOR

El caso de Quito, Ecuador, resulta trascendental para la regeneración urbana, ya que ilustra reflexiones y elementos clave respecto al financiamiento y su gobernanza con un alcalde metropolitano en un contexto de deterioro, considerando la importancia de revitalizar el centro histórico de la ciudad y promover su arquitectura patrimonial. En este sentido, el centro histórico de Quito, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, ha implementado un exitoso programa de revitalización integral que ha logrado reducir la pobreza, mejorar la calidad de vida y atraer turismo, ya que estos espacios representan

el legado cultural y arquitectónico de las ciudades, por lo que su recuperación debe abordarse desde una perspectiva integral.

En primer lugar, Quito y su centro histórico se encontraban en una situación de intenso deterioro, donde el patrimonio se veía afectado por la falta de mantenimiento. Existía una migración de la población hacia la periferia, generando desdoblamiento, perdiendo densidad y desarticulando su tejido social. Además, existía una multiplicidad de usos en el espacio, generando conflictos de uso, donde la coexistencia de diversos actores con intereses contrapuestos, como residentes, comerciantes, turistas e instituciones públicas, generaba tensiones. Lo anterior, agravado por la presencia y el aumento de comercio informal, afectando la imagen del centro histórico y generando problemas de orden y seguridad. El desafío era promover una revitalización que considerara recursos a largo plazo, para proyectos de regeneración de gran envergadura y con ciclos de retorno lentos.

En este contexto, la ciudad de Quito se administra bajo un modelo de gestión metropolitana, donde un alcalde metropolitano y un sistema de administraciones zonales desconcentradas organizan la gobernanza territorial. Como distrito metropolitano, su administración municipal abarca un extenso y diverso territorio que incluye 32 parroquias urbanas y 33 rurales. A diferencia de un sistema con alcaldías locales separadas, la gestión se realiza mediante administraciones zonales que descentralizan la administración sin otorgar autonomía política. Este modelo permite una coordinación integral del desarrollo municipal, pero también presenta desafíos en términos de gobernanza y equidad territorial.

En este sentido, el ex alcalde de Quito Augusto Barrera, destaca que se debe “revitalizar” el centro histórico de la ciudad, más que solo hablar de regeneración, ya que se busca “devolver la vida al territorio”, reactivando las actividades barriales, incorporando nuevas dinámicas residenciales y comerciales, y gestionando el patrimonio de manera equilibrada con las necesidades de la comunidad. Considerando este último punto, los procesos de revitalización son clave para la preservación del patrimonio cultural e histórico, ya que permiten conservar tanto los bienes materiales como las expresiones culturales que forman parte de la identidad urbana. Lo anterior permite contribuir a la promoción del desarrollo económico, dado que un centro histórico activo atrae turismo, inversión y comercio, generando empleo y fortaleciendo la economía local. Los procesos de revitalización también desempeñan un rol crucial en el fomento de la inclusión social, asegurando que los beneficios de la recuperación urbana lleguen a todos los habitantes y evitando procesos de gentrificación que excluyan a las comunidades tradicionales. Por último, un centro revitalizado mejora la calidad de vida, proporcionando espacios públicos adecuados, servicios accesibles y un entorno seguro y atractivo.

De este modo, se destacaron los siguientes principios que deben guiar la revitalización:

- **Multifuncionalidad:** promover la diversidad de usos de suelo, integrando funciones residenciales, comerciales, culturales, educativas, etc.
- **Complejidad:** reconocer la complejidad social, económica y cultural del centro histórico y abordar los problemas de forma integral.
- **Sostenibilidad:** asegurar la viabilidad económica, social y ambiental de las intervenciones a largo plazo.

- **Gobernanza democrática:** fomentar la participación ciudadana, la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión del centro histórico.
- **Patrimonio vivo:** integrar a la comunidad local en la revitalización, valorando sus tradiciones, conocimientos y formas de vida.
- **Institucionalidad:** se debate la necesidad de una institucionalidad sólida, con instrumentos eficaces para la gestión integrada de los centros históricos.

Ahora bien, las dinámicas urbanas de Quito reflejan tendencias comunes en muchas ciudades latinoamericanas, que pueden ser ilustrativas desde el punto de vista de la planificación y la gestión territorial. En este sentido, el despoblamiento del centro y la expansión periférica generan problemas de movilidad, acceso a servicios y fragmentación social, lo que exige estrategias de revitalización inclusivas. Asimismo, el conflicto urbano debe entenderse como parte inherente de la ciudad, donde la gestión adecuada de tensiones puede fortalecer la vida urbana en lugar de neutralizarla. La disminución de densidad en los centros históricos afecta su funcionalidad, por lo que la planificación debe equilibrar la ocupación del territorio sin comprometer la calidad de vida. Además, la gestión urbana requiere una visión metropolitana que trascienda las escalas locales, permitiendo enfrentar problemas estructurales como el transporte, el cambio climático y la regulación del suelo.

Para abordar estos desafíos, es fundamental fortalecer capacidades políticas, analíticas, fiscales e institucionales que permitan tomar decisiones estratégicas, financiamiento sostenible y una gobernanza territorial efectiva:

- **Capacidad política:** gobernanza y toma de decisiones estratégicas.
- **Capacidad analítica:** habilidad para interpretar datos urbanos y comprender tendencias.
- **Capacidad fiscal:** financiamiento sostenible para la implementación de proyectos urbanos.
- **Capacidad institucional:** coordinación de normativas, regulación y gestión del territorio.

En este marco, el caso de Quito plantea la necesidad de enfrentar los procesos de segregación espacial y promover un modelo de ciudad basado en la revitalización. La revitalización de los centros históricos no solo implica la recuperación del espacio físico, sino también la reactivación de su vida social, económica y cultural. En ciudades con modelos de gestión metropolitana como Quito, esta revitalización debe ir de la mano con estrategias de gobernanza eficiente y planificación territorial integral. Para lograrlo, es fundamental combinar la conservación patrimonial con políticas urbanas inclusivas y sostenibles que fortalezcan la identidad, el dinamismo y la habitabilidad de estos espacios en el tiempo.

Tabla 3 | Caso “Centro histórico de Quito, Ecuador”

Contexto	El centro histórico de Quito enfrentaba deterioro, despoblamiento, conflictos de uso y aumento del comercio informal. Se implementó un programa de revitalización integral para preservar su patrimonio cultural y arquitectónico, reducir pobreza, mejorar calidad de vida y atraer turismo.
Principales desafíos	Deterioro físico y social del centro, migración hacia periferia, conflictos entre actores (residentes, comerciantes, turistas), presencia de comercio informal, tensiones sociales, necesidad de financiamiento a largo plazo, gobernanza y equidad territorial compleja.
Principales conclusiones	La revitalización debe ser integral, considerando multifuncionalidad, complejidad social, sostenibilidad, gobernanza democrática, patrimonio vivo e institucionalidad sólida. Es clave reactivar la vida social, económica y cultural, evitar gentrificación y promover inclusión social, fortaleciendo identidad y habitabilidad con planificación metropolitana y gobernanza eficiente.

Fuente: Elaboración propia.

4.4 EL ROL DE LOS PLANES PARCIALES EN LA REGENERACIÓN URBANA DE COLOMBIA

La regeneración urbana en Colombia se desarrolla en distintos niveles de intervención, con un marco normativo definido en los reglamentos y leyes de ordenamiento territorial. Este proceso busca revitalizar las ciudades mediante la planificación, la gestión y el financiamiento de proyectos que integren vivienda, infraestructura y espacio público. Sin embargo, enfrenta desafíos institucionales y financieros que requieren estrategias articuladas y sostenibles.

La regeneración urbana en Colombia se enmarca en regulaciones y leyes de ordenamiento territorial, enfrentando desafíos en tres frentes: el marco legal y de planeación, la certeza del mercado para viabilizar proyectos y los arreglos institucionales necesarios para su implementación. En términos generales, se identificaron distintas tipologías de estudio e intervención en el país, abordando casos de diversas escalas. Un ejemplo es el piloto en Barranquilla, donde se exploró la emisión de bonos para financiar la recuperación del malecón y cuerpos de agua. Este caso principalmente refleja los retos de articular normativas, la inversión y la gestión institucional para garantizar proyectos sostenibles. Al igual que en otras latitudes, el caso de regeneración urbana en Colombia requiere fortalecer su marco normativo, mejorar la coordinación entre actores y diversificar estrategias de financiamiento para enfrentar las demandas del desarrollo urbano y ambiental.

En este sentido, la regeneración urbana puede abordarse en diferentes escalas en Colombia. A pequeña y mediana escala, se gestiona principalmente a través de licencias de construcción y normativas urbanas establecidas en los planes de ordenamiento territorial. Estas intervenciones están enfocadas en la

edificabilidad y el uso de suelo, facilitando la renovación de sectores específicos dentro de las ciudades. Por otro lado, las intervenciones a mediana y gran escala se implementan mediante planes parciales de regeneración urbana. Estos planes permiten gestionar el suelo, incorporar figuras de financiamiento y realizar reajustes de terrenos en áreas estratégicas. A diferencia de las intervenciones de menor escala, estos proyectos requieren una visión más amplia que combine la planificación con mecanismos de gestión y financiamiento para garantizar su éxito a largo plazo.

Para la ejecución de proyectos de regeneración urbana en Colombia, se han desarrollado diversas herramientas e instrumentos:

- Planes parciales de renovación y regeneración urbana, que permiten la gestión del suelo en zonas estratégicas y facilitan la aplicación de mecanismos de financiamiento y reajuste de terrenos.
- Patrimonios autónomos, que inicialmente funcionaban como mecanismos de administración de recursos, pero que han evolucionado hasta convertirse en herramientas clave para la vinculación de suelo y la captación de financiamiento. Estos patrimonios pueden incluir subcuentas destinadas a la financiación de espacios públicos, agua y parques, asegurando una inversión equilibrada en el desarrollo urbano.
- Esquema de cruce de subsidios y apoyos financieros, que combina diferentes fuentes de financiamiento (nacional, municipal y local) para garantizar la viabilidad económica de los proyectos de vivienda y regeneración urbana.

Uno de los elementos centrales destacados en los procesos de regeneración urbana dice relación con la implementación de los planes parciales. Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión urbana en Colombia que permiten intervenir áreas específicas de las ciudades para procesos de regeneración o renovación urbana. Se aplican a escalas medianas y grandes, facilitando la gestión del suelo, la incorporación de figuras de financiación y el reajuste de terrenos en zonas estratégicas. Estos planes permiten mejorar la edificabilidad, definir usos de suelo y establecer obligaciones urbanísticas, como la creación de espacios públicos, parques y aportes en infraestructura. Además, en Colombia se exige la destinación de un porcentaje para vivienda de interés social en estos desarrollos. A lo largo del tiempo, la implementación de planes parciales ha evolucionado desde una lógica centrada en la recuperación económica y la rehabilitación de áreas deterioradas hacia un enfoque más participativo, donde propietarios y residentes pueden beneficiarse de las transformaciones urbanas.

Además, uno de los pilares fundamentales de la regeneración urbana es su vinculación con la vivienda. En Colombia, las estrategias no deben limitarse a la construcción de vivienda nueva, sino que deben incorporar también el mejoramiento y la rehabilitación de barrios, integrando equipamiento y espacio público para garantizar un desarrollo urbano equilibrado. Otro aspecto central es la certeza jurídica y la existencia de un marco legal claro, que permite atraer inversión y otorga seguridad tanto a propietarios como a comerciantes, inquilinos e inversionistas. Este marco debe proporcionar estabilidad a los proyectos y facilitar su ejecución sin generar incertidumbre sobre su viabilidad a largo plazo. Asimismo, la sostenibilidad financiera es un reto crucial. La regeneración urbana implica inversiones de largo plazo, por lo que es fundamental definir instrumentos de gestión del suelo aplicables a diferentes escalas y ciudades. La planificación estratégica debe priorizar la infraestructura, asegurando que las fuentes de financiamiento

cubran las necesidades del proyecto y permitan una implementación efectiva. Además, resulta clave evaluar el potencial inmobiliario de cada zona en regeneración para estimar la demanda del sector y garantizar retornos de inversión adecuados.

Por último, la regeneración urbana solo puede ser efectiva si involucra a múltiples actores. La participación de propietarios, residentes, comerciantes e inversionistas es esencial para generar acuerdos sostenibles en el tiempo y evitar conflictos urbanos. La articulación de estos actores, junto con modelos de gobernanza eficientes, permite que los proyectos de regeneración no solo sean viables económicamente, sino que también contribuyan al bienestar social y la cohesión comunitaria.

Asimismo, la experiencia colombiana ha demostrado la importancia de adoptar una visión metropolitana en la planificación urbana. La regeneración no se limita a escalas locales, sino que debe abordarse dentro de una estrategia metropolitana que contemple la movilidad, el medio ambiente y la gestión del suelo. La regeneración urbana en Colombia es vista como un proceso de largo plazo que requiere un marco institucional sólido, certeza jurídica y modelos financieros sostenibles. La clave del éxito radica en la integración de vivienda, infraestructura y espacio público, junto con la participación activa de diferentes actores. La experiencia de ciudades como Bogotá, Barranquilla o Medellín demuestra que, más allá de la recuperación física del espacio, la regeneración debe ser un motor de cohesión social y desarrollo económico.

Tabla 4 | Caso “El rol de los planes parciales en la regeneración urbana de Colombia”

Contexto	La regeneración urbana en Colombia destaca el uso de planes parciales como instrumento clave para la intervención en áreas estratégicas, combinando planificación, gestión del suelo y financiamiento. Ejemplos incluyen el piloto en Barranquilla y proyectos de distintas escalas. Es un proceso que integra normativas y herramientas como planes parciales, patrimonios autónomos y esquemas de subsidios para revitalizar sectores urbanos. Los planes parciales permiten gestionar el suelo, incorporar financiamiento, reajustar terrenos y definir obligaciones urbanísticas, asegurando la inclusión de vivienda social y espacio público.
Principales desafíos	Fortalecer el marco normativo y la coordinación institucional para implementar planes parciales efectivos. Garantizar certeza jurídica, sostenibilidad financiera a largo plazo y participación activa de todos los actores involucrados para evitar conflictos y asegurar la viabilidad técnica, económica y social de los proyectos.
Principales conclusiones	Los planes parciales son fundamentales para la regeneración urbana en Colombia, permitiendo intervenciones integrales a mediana y gran escala. Su éxito depende de una gobernanza eficiente, financiamiento diversificado, y la integración de vivienda, infraestructura y espacio público. Además, deben promover la inclusión social y la cohesión comunitaria en el marco de una visión metropolitana.

Fuente: Elaboración propia.

4.5 REGENERACIÓN URBANA DEL HIGH LINE EN NUEVA YORK, ESTADOS UNIDOS

El caso de la regeneración urbana del High Line en Nueva York destaca cómo una transformación de infraestructura industrial obsoleta, como deja en evidencia las antiguas vías de tren, puede convertirse en un motor de regeneración urbana y desarrollo económico para la ciudad. Tras la desindustrialización en la ciudad y el deterioro de áreas como el barrio de West Chelsea, un grupo de ciudadanos formó una entidad sin fines de lucro en 1999 para convertir las vías en un parque urbano, lo que catapultó la revitalización del área. A pesar de la crisis económica y social tras los atentados del 11 de septiembre, el proyecto siguió adelante, utilizando estrategias como la rezonificación del barrio y la transferencia de derechos de desarrollo para generar recursos y asegurar la financiación del proyecto. El High Line no solo ha tenido un impacto económico significativo a través de ingresos fiscales y turísticos, sino que también ha permitido la construcción de viviendas asequibles en la zona, beneficiándose de incentivos fiscales. Así, el caso del High Line en Nueva York ofrece valiosas lecciones y reflexiones sobre la regeneración urbana, destacando el papel del liderazgo, la colaboración público-privada, la diversificación de fuentes de financiamiento y la participación comunitaria. Este proyecto demuestra cómo la sinergia entre el sector público y el privado puede ser un catalizador para el desarrollo urbano sostenible, generando beneficios tanto económicos como sociales.

Uno de los aspectos clave del High Line es su modelo de gobernanza, que combina la gestión de una entidad privada con ciertas atribuciones públicas. Este esquema resalta la importancia de estructuras de gobernanza flexibles, que pueden adaptarse a la distribución de poder en cada ciudad y garantizar la viabilidad de los proyectos a largo plazo. Existen múltiples formas de gobernanza en proyectos de regeneración urbana, desde modelos de gestión puramente estatales hasta esquemas híbridos donde las entidades privadas juegan un rol fundamental. En el caso del High Line, la entidad gestora pudo asumir atribuciones que le permitieron gestionar recursos, articular actores y garantizar la sostenibilidad del proyecto.

La viabilidad de los proyectos de regeneración urbana no solo depende de la gobernanza, sino también de la capacidad de generar nuevas fuentes de financiamiento. En este sentido, el High Line demuestra cómo una inversión pública inicial puede ser recuperada con el tiempo a través de la dinamización económica del entorno. Entre los mecanismos financieros utilizados, destaca la posibilidad de transferir derechos de edificación y monetizarlos en otras zonas cercanas al High Line donde se permite mayor densidad. Este modelo permite a la ciudad captar recursos sin necesidad de recurrir exclusivamente a fondos públicos, asegurando la financiación sostenible del proyecto. Asimismo, el aumento en los valores inmobiliarios y en las rentas de los inmuebles aledaños ha generado un impacto positivo en la economía local. En este contexto, el incentivo 421-a, que otorga exenciones fiscales a los desarrolladores que incluyen vivienda asequible en sus proyectos, ha sido una herramienta clave para garantizar que el desarrollo inmobiliario alrededor del parque no solo beneficie a sectores de altos ingresos, sino que también contribuya a la inclusión social.

Los proyectos de regeneración urbana, como el High Line, están diseñados para proporcionar un retorno financiero y social a la ciudad. Esto se materializa a través del incremento en la actividad económica, la atracción de visitantes, el crecimiento del turismo, el aumento en los ingresos fiscales y la generación de empleo. Además, la actividad económica derivada de estos proyectos puede ser utilizada para financiar

infraestructura pública, vivienda asequible y servicios urbanos, asegurando que los beneficios del desarrollo no se concentren únicamente en sectores privilegiados, sino que se distribuyan equitativamente en la ciudad. En conclusión, el caso del High Line muestra que el éxito de los proyectos de regeneración urbana radica en un marco de gobernanza eficiente, la atracción de inversión privada y la implementación de modelos de financiamiento sostenibles. Su experiencia sugiere que la participación del sector privado puede actuar como un motor de desarrollo, siempre que existan mecanismos de regulación que garanticen beneficios equitativos para la ciudad y sus habitantes. Estos aprendizajes pueden ser relevantes para el contexto chileno, donde la regeneración urbana enfrenta desafíos en financiamiento, gobernanza y equidad social. Adaptar estrategias como la transferencia de derechos de edificación o incentivos fiscales para la vivienda asequible podría contribuir a proyectos urbanos más sostenibles e inclusivos.

Tabla 5 | Caso “Regeneración urbana del High Line en Nueva York, Estados Unidos”

Contexto	Proyecto promovido por una entidad sin fines de lucro desde 1999 que, a pesar de crisis económicas, trabajó con el sector público y privado para implementar estrategias como la rezonificación y transferencia de derechos de desarrollo para financiar el parque. El proyecto generó turismo, ingresos fiscales y vivienda asequible mediante incentivos fiscales.
Principales desafíos	Mantener la viabilidad financiera y social a largo plazo, articular actores públicos y privados, generar nuevas fuentes de financiamiento y garantizar inclusión social en un contexto de incremento del valor inmobiliario.
Principales conclusiones	El éxito del High Line radica en un modelo de gobernanza híbrido, colaboración público-privada, diversificación financiera y participación comunitaria. La transferencia de derechos de edificación y los incentivos fiscales son herramientas clave para financiar y promover inclusión.

Fuente: Elaboración propia.

5. RECOMENDACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA PARA LA REGENERACIÓN URBANA EN CHILE

Esta sección tiene como propósito fomentar la formulación de una Estrategia de Regeneración Urbana (ERU) que promueva un desarrollo urbano sostenible, inclusivo y resiliente en las ciudades chilenas. La regeneración urbana no solo debe enfocarse en la mejora del entorno físico, sino también en estimular la actividad económica local, fortalecer la capacidad de gobernanza pública y fomentar alianzas estratégicas con el sector privado.

Las ciudades que han logrado implementar proyectos de regeneración exitosos y sofisticados comparten una serie de condiciones habilitantes, entre ellas el desarrollo de capacidades institucionales sólidas y la existencia de programas adecuados para su implementación. Los factores clave para una regeneración urbana efectiva incluyen:

- Estructuras de gobernanza adecuadas, que faciliten la coordinación entre actores públicos, privados y sociales.
- Instrumentos de financiamiento, que aseguren la sostenibilidad económica de las intervenciones.
- Un marco legal claro, coherente y con flexibilidad, que permita viabilizar proyectos complejos de manera ágil y efectiva.
- Procesos de participación amplios e inclusivos, que involucren a múltiples actores y garanticen legitimidad y pertinencia territorial.

5.1 GOBERNANZA: ENTIDADES Y ESTRUCTURAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA

Las ciudades que han logrado implementar proyectos de regeneración urbana exitosos han sabido aprovechar de manera estratégica los recursos financieros, las herramientas tributarias y otros instrumentos gubernamentales. Esto les ha permitido crear entidades especializadas con la capacidad de atraer inversión pública y privada, con el objetivo de impulsar un desarrollo económico sostenible y de largo plazo.

5.1.1 Tipos de entidades que lideran procesos de regeneración urbana

Para llevar a cabo estos procesos, distintos modelos institucionales han demostrado ser efectivos, tales como:

- Departamentos internos del gobierno local, con dedicación exclusiva a proyectos de regeneración.
- Autoridades públicas con competencias territoriales definidas.
- Entidades cuasi-públicas, privadas con ciertos poderes públicos y autonomía operativa.
- Entidades privadas contratadas por la ciudad, con mandatos específicos.
- Corporaciones privadas que operan en paralelo al gobierno, coordinando acciones con el sector público.

5.1.2 Recomendaciones de política para fortalecer la institucionalidad de la regeneración urbana

1. Implementar una estrategia de gobernanza integrada, multisectorial y multinivel, que permita alinear a los distintos actores y niveles de gobierno involucrados en los proyectos de regeneración urbana.
2. Crear una entidad cuasi-pública independiente, liderada por un consejo directivo compuesto por representantes de los principales actores públicos, encargado de supervisar la planificación de proyectos y la ejecución del plan maestro, garantizando el cumplimiento de plazos y metas físicas y financieras.
3. Designar un equipo técnico especializado dentro de la institución de regeneración encargada para liderar la implementación del plan, asegurar el control de gestión y avanzar en los objetivos estratégicos definidos.
4. Establecer una unidad de asesoría y gestión, responsable de coordinar las múltiples acciones del Estado y los gobiernos locales involucrados en los proyectos de regeneración urbana.
5. Adaptar aprendizajes del PRES (Plan de Reconstrucción Sustentable), utilizado exitosamente para la reconstrucción post terremoto de 2010 en Chile, como modelo para estructurar un programa nacional de regeneración urbana con intervenciones públicas y privadas.
6. Diseñar un programa de formación continua para funcionarios municipales, enfocado en legislación urbana, planificación territorial, gestión del suelo y evaluación de proyectos.
7. Implementar un Sistema de Información de Planificación Urbana y Territorial a nivel municipal, basado en tecnologías digitales y SIG, que facilite la gestión, el monitoreo y la evaluación de intervenciones urbanas.
8. Crear un registro nacional de consultores y proveedores especializados, que facilite la contratación eficiente y transparente de servicios profesionales en planificación, diseño e implementación de proyectos de regeneración (por ejemplo, mediante un Convenio Marco).

5.2 MECANISMOS FINANCIEROS: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO

El éxito de los proyectos de regeneración urbana no depende únicamente de contar con estructuras de gobernanza adecuadas, sino también de la capacidad para generar mecanismos financieros que permitan a la ciudad capturar parte de los beneficios que estos proyectos generan, tanto de forma directa como indirecta. En muchos casos, incluso cuando se incorporan subsidios públicos significativos —como exenciones fiscales, subvenciones de capital, préstamos a bajo interés o cesión de suelo a precios preferenciales—, estos proyectos pueden estructurarse para garantizar un retorno económico a las ciudades o a las entidades mixtas que los gestionan.

A lo largo del tiempo, los aportes iniciales del Estado pueden recuperarse gracias al aumento de la actividad económica, el incremento de la recaudación fiscal y la generación de empleo, derivados de los procesos de regeneración. Para ello, es clave contar con instrumentos financieros adecuados que permitan redistribuir parte del valor generado por estas inversiones.

5.2.1 Ejemplos internacionales de instrumentos financieros aplicables

- Contribución por mejoras – Argentina.
- Tasas por impacto / Cesiones urbanísticas – Costa Rica.
- Bonos de densidad / Rezonificación (Outorga Onerosa do Direito de Construir) – Brasil.
- Exacciones urbanísticas (Cargas urbanísticas) – Colombia.
- Reajuste de suelo (Planes parciales / Unidades de actuación urbanística) – Colombia.
- Transferencia de derechos constructivos – Brasil.
- Titularización por impuestos futuros – Colombia.
- Distritos de mejoramiento (DEMOS) – Colombia.

5.2.2 Recomendaciones de política para Chile

1. Actualizar instrumentos financieros existentes, como la Ley de Aportes al Espacio Público y los Planes Urbanos Integrales, para incorporar incentivos destinados al desarrollo de infraestructura pública y vivienda asequible en las zonas de intervención.
2. Fortalecer el rol del Fondo de Infraestructura (actualmente Desarrollo País) como entidad clave para el financiamiento estructurado de proyectos de regeneración urbana e infraestructura estratégica.
3. Adaptar buenas prácticas internacionales, como los bonos de densidad, el reajuste de suelo y los distritos de mejoramiento comercial, integrándose al marco normativo y operativo chileno como mecanismos de financiamiento urbano.

5.3 MARCO LEGAL PARA LA REGENERACIÓN URBANA

Se requiere un marco legal específico y robusto que facilite el desarrollo y la implementación de programas de regeneración urbana en Chile. Este marco debe permitir la ejecución de modelos de gestión eficientes para proyectos complejos, integrando de manera coordinada y complementaria los instrumentos urbanos y de vivienda ya existentes. La articulación entre normas, actores y herramientas debe ser flexible y adaptativa a las condiciones de cada territorio.

5.3.1 Ejemplo internacional: planes parciales en Colombia

Un referente valioso es el modelo de planes parciales en Colombia, que permite definir regulaciones específicas para áreas de desarrollo urbano, incluyendo mecanismos de captura de valor del suelo. Este modelo contempla:

- Cambios de uso de suelo, incluyendo aumentos en la densidad, modificaciones en los coeficientes de ocupación del suelo y ajustes en la zonificación.
- Reajuste o reconfiguración de terrenos, lo que permite su redistribución y venta, generando recursos para financiar parcialmente infraestructura pública asociada a los proyectos.

5.3.2 Recomendaciones de política para el contexto chileno

- En Chile, un avance significativo fue la aprobación de la Ley de Integración Social y Urbana (Ley N°21.450) en 2022, impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), cuyo objetivo es renovar integralmente sectores caracterizados por el déficit habitacional y la segregación socioespacial. Esta ley constituye una oportunidad concreta para promover procesos de regeneración urbana en el país.
- Destaca dentro de esta normativa el Artículo 88, que habilita la elaboración de Planes Maestros de Regeneración Urbana, los cuales deben ser formulados de manera conjunta entre el MINVU, los municipios y la comunidad, y constituyen una herramienta clave para gestionar proyectos integrales a escala barrial.

La regeneración urbana en Chile debe entenderse como un proceso integral y multisectorial, que combine estructuras de gobernanza sólidas, mecanismos financieros innovadores y un marco normativo habilitante. Para su éxito, será esencial fortalecer las capacidades de los gobiernos locales, consolidar alianzas público-privadas y garantizar estrategias participativas que aseguren legitimidad social y sostenibilidad a largo plazo.

6. RECOMENDACIONES PARA ELABORAR UN PROGRAMA DE REGENERACIÓN URBANA

Un programa de regeneración urbana debe contar con etapas claras de planificación e implementación, que guíen de manera ordenada su diseño y ejecución. El punto de partida debe ser un diagnóstico preciso e integral, que considere las condiciones demográficas, físicas, sociales y económicas del área a intervenir. Este análisis permitirá determinar los usos de suelo más adecuados para actividades residenciales, comerciales, recreativas y de servicios, en función de las características y las potencialidades del territorio.

Posteriormente, el programa debe contemplar la elaboración de un plan maestro para el área de regeneración, que defina las inversiones necesarias en infraestructura urbana, las directrices de diseño y las regulaciones urbanísticas aplicables. Entre estas se incluyen parámetros como altura de edificación, densidad, retiros, coeficientes de ocupación del suelo y estándares constructivos relacionados con estacionamientos, áreas verdes, paisajismo, equipamiento urbano y servicios públicos.

A continuación, se presentan las actividades clave que deben ser consideradas durante el proceso de planificación de un proyecto de regeneración urbana. Estas tareas se organizan por etapas y permiten delinear de forma clara el alcance y los objetivos de cada fase del programa.

39

6.1 ETAPA 0 | SISTEMA DE INDICADORES Y SELECCIÓN DE BARRIOS A INTERVENIR

- Se debe realizar un diagnóstico integral de las condiciones y los déficits existentes en las ciudades para establecer un sistema de indicadores que permita realizar diagnósticos generales e identificar las áreas potenciales de regeneración.
- Diseñar un sistema transparente para la elección de los barrios a intervenir.

6.2 ETAPA 1 | ANÁLISIS INTEGRAL, ABORDANDO ASPECTOS INSTITUCIONALES, SOCIODEMOGRÁFICOS, DE INFRAESTRUCTURA, ECONÓMICOS, AMBIENTALES, CULTURALES Y CLIMÁTICOS

- Diagnóstico integral y participativo.
- Una vez desarrollado el diagnóstico territorial, se deben definir los siguientes aspectos:
 - Los actores clave y las comunidades que serán impactadas.
 - Los servicios públicos, instrumentos y actores privados que podrían intervenir en el proyecto.
 - Los posibles instrumentos y/o incentivos a utilizar o proponer.
 - La viabilidad legal y regulatoria del proyecto.
 - La priorización de proyectos potenciales para la propuesta del plan maestro.

6.3 ETAPA 2 | PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA Y FORMULACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN

- Para la elaboración del plan maestro, se debe llevar a cabo un proceso de consulta ciudadana. Este proceso debe incluir entrevistas, grupos focales y talleres con actores clave del sector público y privado, ONG y grupos de la sociedad civil para incorporar la visión, experiencia y percepciones de la ciudadanía.
- El proceso participativo y el diagnóstico realizado en la etapa 1 deben conducir a la definición de múltiples intervenciones (urbanas, sociodemográficas, económicas, ambientales y climáticas, culturales, rurales) y objetivos específicos, medibles, realistas y alcanzables, con metas, indicadores y políticas claras para su cumplimiento.

6.4 ETAPA 3 | PROPUESTAS DE ZONIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

- Análisis de la capacidad y la demanda de suelo para albergar el crecimiento poblacional futuro según su uso: espacio público, comercio, oficinas, industria, residencial, servicios comunitarios, recreación, transporte/movilidad, infraestructura pública y otros (ejemplos: número de viviendas existentes y necesarias por habitante; hectáreas industriales por empleado; m² de comercio/*retail* por habitante; cantidad de escuelas y hospitales por cada 1.000 habitantes; consumo de energía y agua).
- Elaboración de planes que exploren diferentes alternativas de zonificación, donde se definan los usos de suelo, densidades, retiros, alturas, ocupación del suelo y otras características a incluir en las ordenanzas urbanas.
- La definición de las zonas debe fomentar un desarrollo sostenible y resiliente, promoviendo la reducción de emisiones de CO₂.
- Desarrollo de directrices de diseño urbano basadas en códigos de forma, que sintetizan gráficamente la relación entre los edificios y su interacción con los espacios públicos.

6.5 ETAPA 4 | ANÁLISIS DE INVERSIONES PÚBLICAS E IMPACTOS ECONÓMICOS DEL PLAN DE REGENERACIÓN

- El análisis del impacto fiscal busca conectar la planificación con la economía local, estimando los costos y los ingresos públicos derivados de inversiones en bienes raíces e infraestructura pública. Un plan de inversión de capital describirá las políticas y las capacidades financieras de la ciudad para gestionar las necesidades de inversión asociadas a su desarrollo espacial y entorno construido.
- Las políticas financieras clave pueden incluir metas o directrices para la gestión financiera, como el porcentaje del presupuesto anual destinado a mejoras de capital, métricas para limitar el tamaño del servicio de deuda anual y límites sobre la deuda pendiente total.

- Fuentes y usos de recursos financieros con el correspondiente análisis de inversión para cada proyecto. Comparación de los ingresos con los costos asociados al proyecto, indicando si el gobierno local puede satisfacer las nuevas demandas de servicios e infraestructura pública.
- Estimación de los beneficios anuales (económicos y sociales) derivados de la propuesta de regeneración urbana, tales como el aumento en la recaudación del impuesto a la propiedad, la venta de terrenos municipales, la generación de nuevos empleos y la reducción del déficit habitacional.

6.6 ETAPA 5 | ACUERDOS DEL PLAN DE REGENERACIÓN Y EVALUACIÓN CONTINUA DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

- Una vez formulado el plan maestro y el análisis de inversión, se deben definir acuerdos sectoriales e intersectoriales entre los distintos actores, especificando las contribuciones y las responsabilidades de cada sector según los proyectos contemplados en el plan maestro.
- Es necesario implementar mecanismos para medir el éxito del plan, sus impactos (ejemplos: variaciones en el valor del metro cuadrado del suelo, precios de arriendo en el sector, etc.) y su nivel de avance a lo largo del tiempo, con una evaluación sistemática de los resultados y una política que permita la mejora continua del programa.

REFLEXIONES FINALES

Enfrentar el creciente déficit habitacional, el deterioro de los barrios, la desigualdad en la provisión y calidad de los bienes públicos, así como la segregación socioespacial en las ciudades chilenas, se ha convertido en una prioridad nacional y una necesidad urgente para avanzar hacia un desarrollo urbano equitativo, próspero y sostenible. Para ello, es imprescindible diseñar e implementar políticas y programas de regeneración urbana renovados y ampliados, que transformen áreas deterioradas en barrios con mejor acceso a vivienda, transporte, espacios públicos, infraestructura y oportunidades para sus residentes y comunidades.

La magnitud del déficit urbano demanda iniciativas robustas y de mayor alcance que las actuales, que aborden integralmente los ocho aspectos esenciales de la regeneración urbana: espacio público; vivienda; movilidad; resiliencia ambiental; equipamientos urbanos, infraestructura y servicios; comercio; preservación histórica y participación comunitaria. Al mismo tiempo, resulta fundamental establecer un marco institucional adecuado que garantice procesos sostenibles, efectivos e integrales. Tal como señalaba el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano de Chile, la regeneración debe recomponer los elementos estructurales del barrio para asegurar un mejor acceso a la vivienda, bienes y servicios públicos, considerando la complejidad social, económica y física del tejido urbano.

Las ciudades que han logrado experiencias exitosas en regeneración han desarrollado capacidades institucionales sólidas, estrategias de gobernanza integradas a múltiples escalas, mecanismos de financiamiento público y privado, marcos legales facilitadores y procesos participativos inclusivos con todos los actores

involucrados. Garantizar infraestructura y servicios adecuados en agua, saneamiento, transporte y espacios verdes es un desafío común en América Latina, una de las regiones más urbanizadas del mundo, donde el 73% de su población habita en ciudades de diversos tamaños. Este escenario exige implementar marcos de regeneración urbana sofisticados y adaptados a las realidades locales, que prioricen las necesidades de familias vulnerables, hogares de ingresos medios bajo presión financiera y las nuevas olas migratorias que enfrentan condiciones críticas de habitabilidad.

Para Chile y la región, avanzar hacia una regeneración urbana integral, equitativa y sostenible no es solo un desafío, sino una oportunidad para construir ciudades más justas, resilientes y habitables para todos y todas.

REFERENCIAS

BIBLIOGRAFÍA

- Angelo, P.J. (2021, diciembre 13). Chile's Uncertain Next Chapter: A New Age of Division for Latin America's Bastion of Democratic Stability. *Foreign Affairs*. <https://www.foreignaffairs.com/articles/south-america/2021-12-13/chiles-uncertain-next-chapter>
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU). (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano*. https://cndt.cl/wp-content/uploads/2024/03/Politica_Nacional-_de_Development-_Urbano-1.pdf
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU). (2021). *Propuestas para la regeneración urbana de las ciudades chilenas*. https://cndt.cl/wp-content/uploads/2024/03/PROPUESTAS-PARA-LA-REGENERACION-URBANA-DE-LAS-CIUDADES-CHILENAS-CNDU_compressed_compressed.pdf
- Fuentes, L., Rasse, A., Bustamante, W., Larraín, C. & Perrozzi, A. (2021). Regenerando barrios. Aprendizajes de experiencias nacionales e internacionales para una política de regeneración urbana en Chile. En Centro de Políticas Públicas UC (Ed.), *Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2020* (pp. 107-144). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Jiménez, P. (2017). *Rehabilitación en barrios segregados: Análisis de la movilidad habitacional en Bajos de Mena*. Tesis de magíster, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2017/05/TESIS-PJV.pdf>
- Mareschal, C., Fuentes, L., Ramírez, M. I. & Rodríguez, S. (2020). *Propuestas a la política de regeneración urbana en Chile*. Documento para Política Pública N°12. Centro de Desarrollo Urbano Sustentable. <https://doi.org/10.7764/cedeus.dpp.12>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2024). *Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators – Income and Wealth Inequalities*. OECD Publishing. https://www.oecd.org/en/publications/society-at-a-glance-2024_918d8db3-en/full-report/income-and-wealth-inequalities_7ac4178f.html
- Rodríguez, A. & Sugranyes, A. (Eds.). (2005). *Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR.
- Smolka, M. & Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 29(88), 55-77. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>

LEYES

- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2003). *Ley N°19.865 de Financiamiento Urbano Compartido*. <https://bcn.cl/2lou6>
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2016). *Ley N°20.958 de Aportes al Espacio Público*. <https://bcn.cl/24ytn>
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2022). *Ley N°21.450 de Integración Social y Urbana*. <https://bcn.cl/31u9s>

SEMINARIOS

- Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. (2022, septiembre 7). *Seminario: Caminos para la regeneración urbana en Chile*. Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/agenda/seminario-internacional-caminos-para-la-regeneracion-urbana-en-chile/>
- Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. (2022, noviembre 24). *Seminario: El papel de los gobiernos locales en la regeneración de barrios*. Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/agenda/seminario-el-papel-de-los-gobiernos-locales-en-la-regeneracion-de-barrios/>
- Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. (2023, marzo 24). *Seminario: Regeneración de centros históricos en América Latina*. Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/ieut-realiza-la-apertura-del-ano-academico-con-el-seminario-internacional-regeneracion-de-centros-historicos-en-america-latina/>
- Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. (2023, octubre 26). *Seminario: Desafíos del desarrollo territorial y la descentralización para la regeneración urbana*. Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/en/agenda/seminario-internacional-desafios-del-desarrollo-territorial-y-la-descentralizacion-para-la-regeneracion-urbana/>
- Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. (2023, diciembre 15). *Seminario: Desafíos y oportunidades del desarrollo orientado al transporte y la movilidad para la regeneración urbana*. Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/en/agenda/seminario-desafios-y-oportunidades-del-desarrollo-orientado-al-transporte-y-la-movilidad-para-la-regeneracion-urbana/>



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