

PROYECTO COLECTIVO PROTECTORA

Modelo habitacional popular para subvertir
las lógicas actuales de desarrollo urbano del
espacio pericentral gentrificado

Memoria de Título conducente al grado de Arquitecto

Candidato: **Daniel Meza Corvalán**
Profesor guía: **Ernesto López**
Noviembre 2012

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Departamento de Urbanismo

Memoria de Proyecto de Título
conducente al grado de Arquitecto
proceso realizado durante el periodo
otoño primavera del año 2012

Proyecto enmarcado en Investigación Fondecyt 11100337
“Rent gap, social agents and planning systems: A case-
study analysis of the property-led gentrification of Santiago
de Chile’s inner city area”, dirigida por el profesor Ernesto
López-Morales

Santiago, noviembre 2012



FIG 1. Actividades de organización y movilización en defensa de la ocupación del inmueble IRA La Protectora, enero de 2012.
Fuente: www.mplchile.cl

PRESENTACIÓN

El presente proyecto de título es una propuesta arquitectónica académica que intenta responder de manera crítica al desenvolvimiento actual de la ciudad neoliberal en Chile, más concretamente Santiago. A partir de la experiencia estudiada de una organización popular de resistencia a la propagación de las lógicas neoliberales de producción de vivienda y reestructuración urbana, denominada IRA (Inmuebles Recuperados en Autogestión), el presente proyecto propone la concepción de un soporte habitacional integral, que cuenta con: a) localización en barrio pericentral de alto valor de mercado de suelo, b) 90 viviendas de interés social de superficie de 58m² c/u y ampliables en desarrollo interior vertical, las que estarían destinadas a las asambleas ocupantes y asociadas; c) equipamientos asociados a usos colectivos como jardín infantil y sede social, y d) espacios de interacción pública en un zócalo comercial que sirva de soporte del desarrollo de economías sociales cooperativas gestadas desde los mismos residentes. El emplazamiento de la propuesta deriva directamente de la propia acción de la organización en el sector de Av. Santa Isabel, específicamente en la intersección de las avenidas Santa Isabel y Santa Rosa, donde se localiza la actual “Casona Protectora”, experiencia de ocupación de inmueble de propiedad estatal en abandono, en curso desde el año 2011 por la Red Inmuebles Recuperados por Autogestión (IRA) del MPL Santiago.

De esta forma, a partir de la resistencia organizada y el proyecto de producción social y autogestionaria del hábitat del IRA, el objetivo general de la propuesta es reflexionar sobre tales experiencias desde la arquitectura, desarrollando un nuevo modelo de renovación urbana, que sirva de soporte para un proyecto popular de sociedad desde la autogestión y el cooperativismo, y que pueda ser eventualmente replicable a futuro. En este sentido, las principales consideraciones de proyecto van dirigidas a insertar principios alternativos y lógicas arquitectónicas que subviertan la actual forma de producción espacial mercantilizada, a través de dimensiones material, funcional y simbólica-representacional alternativas.

<u>RESUMEN</u>	4
<u>INTRODUCCIÓN</u>	7
<u>MOTIVACIÓN</u>	11
<u>1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS</u>	12
<u>1.1. RENOVACIÓN URBANA EN SANTIAGO CENTRO</u>	12
<u>1.2. DESPLAZAMIENTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL</u>	19
<u>1.3. MOVILIZACIÓN DE POBLADORES</u>	21
<u>1.4. PROCESOS AUTOGESTIONARIOS DE VIVIENDA EN SANTIAGO</u>	19
<u>1.4. DISCUSIÓN</u>	28
<u>2. PLANTEAMIENTO GENERAL</u>	29
<u>2.1. OBJETIVO GENERAL</u>	29
<u>2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS</u>	29
<u>2.3. HIPÓTESIS</u>	30
<u>3. METODOLOGÍAEMPLAZAMIENTO</u>	31
<u>3.1. INVESTIGACIÓN PRODUCCIÓN ESPACIAL</u>	31
<u>3.2. VÍNCULO USUARIO IRA MPL</u>	33
<u>3.3. ESTRATEGIA TÁCTICA Y DECISIÓN DE PROYECTO</u>	39
<u>4. PROPUESTA URBANA</u>	41

4.1. <u>EMPLAZAMIENTO</u>	41
<u>INMUEBLE CASONA PROTECTORA</u>	43
<u>ENTORNO INMEDIATO</u>	46
4.2. <u>NORMATIVA PARA LA RENOVACIÓN URBANA</u>	52
4.3. <u>LINEAMIENTOS DE PROPUESTA</u>	56
5. <u>PROPUESTA DE ARQUITECTURA</u>	61
5.1. <u>MATRIZ DE CRITERIOS</u>	61
5.2. <u>PROGRAMA</u>	63
5.3. <u>APROXIMACIONES DE PROYECTO</u>	67
PRIMERA APROXIMACIÓN	67
SEGUNDA APROXIMACIÓN	70
TERCERA APROXIMACIÓN	72
DESARROLLO EN CURSO	73
5.4. <u>APROXIMACIONES DE PROYECTO</u>	79
COMPRA DE TERRENO	79
ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS	80
CÁLCULO ESTIMATIVO DE COSTO DE PROYECTO	81
6. <u>BIBLIOGRAFÍA</u>	83
<u>ANEXO 1. CONCEPTOS DIRECTORES</u>	86
<u>ANEXO 2. VIVIENDA SOCIAL EN INICIOS DE LA RENOVACIÓN URBANA</u>	88
<u>ANEXO 3. RESEÑA HISTÓRICA SANTA ISABEL</u>	90
<u>ANEXO 4. VIVIENDA POPULAR AUTOGESTIONARIA DEL MOI</u>	92
<u>ANEXO 5. HABITACIÓN SOCIAL Y DESARROLLO URBANO EN SAN PABLO</u>	94

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, las principales regiones metropolitanas de gran parte del mundo experimentan fuertes procesos de restructuración urbana guiada por dinámicas de inversión y reproducción de grandes volúmenes de capital financiero que circula a nivel global. Estas lógicas generan un proceso de transformaciones donde los gobiernos locales por lo general promueven el desenvolvimiento y reproducción del capital financiero en la ciudad, mediante políticas de alianza público privadas e inversión financiera en mercados inmobiliarios locales (Harvey, 1989). En el caso del Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS) los últimos veinte años se han ido promoviendo las dinámicas de reestructuración urbana que han transformado de manera radical la estructura residencial y social de amplias zonas de la ciudad, principalmente del centro y pericentro de Santiago (López, Gasic y Meza, 2012).

De este modo un gran volumen de capital inmobiliario es invertido en estas zonas mientras el mercado, la especulación de suelo y la ausencia del Estado en su rol supuestamente planificador, generan una situación la expulsión de la producción de vivienda social hacia la periferia lejana, la cual presenta condiciones menos favorables para esa población. No existe producción de vivienda nueva barata en zonas centrales. Al año 2010, existía una oferta residencial en las 11 comunas central y pericentrales del AMGS que en promedio generaba unidades de 1.656 UF con un dimensionamiento de 49 m². En el año 2000, los precios promedio eran de 2000 UF y las dimensiones promedio de 59 m². Más allá de la baja en los precios absolutos, la oferta hoy en día es más costosa en términos relativos, es decir el metro cuadrado es más caro hoy. Además, es evidente que en estos nuevos espacios cada vez más reducidos y caros terminan excluyendo: a) hogares de bajos ingresos (estimativamente los dos quintiles más bajos de población) y b) hogares extendidos de más de cuatro integrantes, o bien hogares multinucleares con allegados, los cuales representan el 22% de los casos en el pericentro de Santiago¹.

1 Resultados parciales Proyecto Fondecyt 11100337.

El área de Santa Isabel en la comuna de Santiago centro presenta un desarrollo de dichos procesos de restructuración definidos como gentrificación², con un avance particularmente intenso. Tales dinámicas denominadas por el gobierno local como Expansión del Centro, han llegado a superar la producción inmobiliaria residencial de la mayor parte de las concentraciones de producción inmobiliarias en la región, intensificando un proceso histórico de expulsión de las clases populares asentadas desde principio XX en la zona, cuando esta correspondía a los márgenes del centro urbano de la ciudad. Además de estas dinámicas, y más recientemente, las condiciones de reproducción de las clases populares en la zona también se han visto fuertemente abatidas luego del terremoto de febrero 2010, generando una aceleración de procesos de presión y desplazamientos para los pobladores pobres residentes en modalidades de propiedad especialmente de arrendamiento. Un amplio número de viviendas fueron afectadas e inhabilitadas como efecto directo del terremoto, sin que el Estado pudiera actuar mediante una política certera, generando así un efecto indirecto de encarecimiento de la oferta habitable en el sector.

FIG 1. Vista panorámica de la comuna de Santiago. y su expansión hacia el sur



² De acuerdo a Clark (1995) y López-Morales (2011), gentrificación es un cambio socioeconómico en el nivel de usuarios de un espacio determinado, guiado por movimientos del capital y no de la gente. De acuerdo a esta definición, gentrificadores pueden ser los agentes productores inmobiliarios y no necesariamente los residentes de vivienda nueva construida; este proyecto asume esa definición.

En este escenario de escasas posibilidades de permanencia para segmentos populares, se ha formado la Red de Inmuebles Recuperados por Autogestión (IRA), alternativa de vivienda transitoria levantada por un grupo organizado de residentes del sector sur de la comuna que consiste en la ocupación de inmuebles estatales en condición de abandono, como una forma de interpelar al Estado por su ausencia y su acción de aceleración en los procesos de restructuración y expulsión de clases populares del suelo central.

Esta experiencia forma parte a su vez del Movimiento de Pobladores en Lucha (MPL), organización de activismo político-urbano fundada en 2006 desde la demanda de los sin techo en la comuna de Peñalolén, y que en la actualidad también está presente en la comuna de Santiago posterior al terremoto, entre otras comunas. Lugar donde además de los inmuebles IRA está compuesta por un grupo mayor de personas organizadas, que apuntan a conseguir la tenencia de los inmuebles IRA, ya sea por aporte o por compra directa a precio de avalúo fiscal, para de esta manera desarrollar de manera autogestionada un proyecto de vivienda social que permita permanecer en su espacio ejerciendo la función social del suelo urbano³.

El presente Proyecto de Título desarrolla la simulación de uno de esos proyectos. Se trata del Proyecto “Cooperativa Protectora”, consecución de la experiencia IRA en Casón Protectora, ubicada en Avenida Santa Isabel con Santa Rosa, centro de los procesos de gentrificación y producción inmobiliaria del centro de Santiago. Como el proceso de edificación de conjuntos de vivienda autogestionados del MPL se vincula a la periferia, las condicionantes de las zonas centrales y pericentrales que experimentan estos llevó a revisar con mayor atención experiencias en otras ciudades latinoamericanas, indagando fundamentalmente en el caso argentino del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI). Esta alternativa autogestionaria de vivienda levantada por el MOI en el centro de la ciudad de Buenos Aires, ha desarrollado de forma similar ocupaciones de inmuebles abandonados y autogestión de terrenos para proyectar en ellos conjuntos de vivienda popular de forma de cooperativa⁴, trabajando así con sus ocupantes, residentes de los hoteles-pensión –servicio que dispone el estado para sectores pobres del centro de la ciudad, y trabajadores de bajos ingresos mayormente ligados a la Central de Trabajadores de la Argentina (CTA).

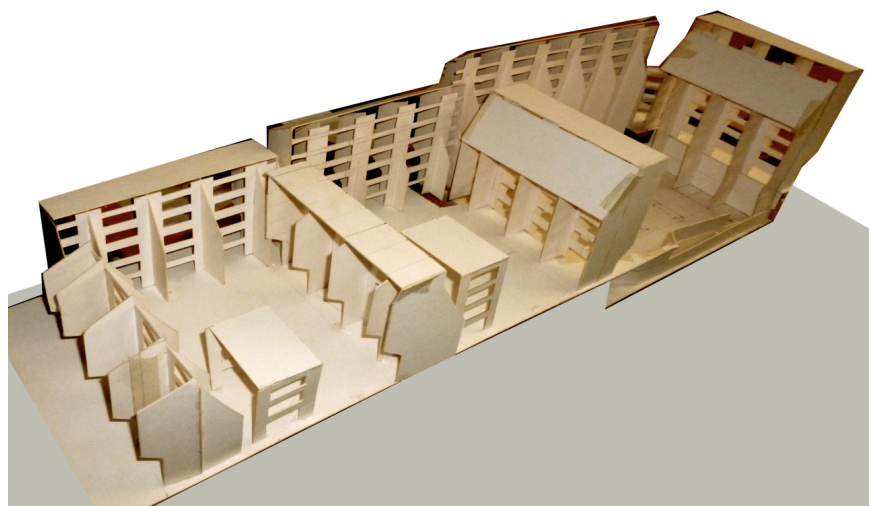
3 <http://mpchile.cl>, <http://www.elciudadano.cl/2012/01/18/47184/bienes-nacionales-y-minvu-acogen-la-demandas-de-los-inmuebles-recuperados-por-autogestion/>.

4 De las cinco cooperativas de vivienda vinculadas al MOI, tres ya han sido entregado el proyecto de vivienda: Cooperativa La Unión, Cooperativa Yaitay y Cooperativa Perú (Bargallo, 2007)

Siguiendo así el objetivo fundamental de generar la inclusión y permanencia de sectores populares expandiendo las lógicas alternativas de producción del espacio, se pretende concebir un nuevo modelo de renovación urbana popular. Fundamentalmente, este nuevo modelo cuestiona las dinámicas que han caracterizado el actual modelo de producción espacial, operacionalizando tal postura crítica a través de tres categorías de análisis: a) categoría económica-material, b) categoría material, y c) categoría simbólica-representacional; para luego generar estrategias de subversión y tácticas de concreción de una lógica alternativa. De esta manera por ejemplo, se cuestiona la forma de distribución programática que tienen los edificios de renovación en tortas sucesivas de departamentos, a partir de lo cual se toma una estrategia funcional de revertir esta lógica de distribución, priorizando lo colectivo por sobre lo individual para así proyectar departamentos de desarrollo interior vertical para así intensificar el uso de un espacio común horizontal.

Se asumió entonces como desafío realizar un proyecto de alcances teóricos, llegando a definir de manera general un modelo, pero que parte de condicionantes reales desde un caso determinado, considerando la mayor cantidad de aspectos concretos como valor de suelo actual, franjas de expropiación, herramientas subsidiarias, instrumentos de planificación focalizada, normas urbanística e incentivos, entre otros.

FIG 2. Modelo de estudio.



El actual contexto político económico el desarrollo de las ciudades contemporáneas y su vínculo con la capacidad mercantil de generar acumulación de plusvalía urbana y exclusión social, incita diversos debates, ya sea desde la órbita intelectual, gubernamental o popular. Siendo este un hecho ligado directamente con la producción del espacio, y por ende a la arquitectura, nuestra labor como arquitectos supone consecuentemente reflexionar y tomar postura al respecto.

El presente Proyecto de Título se plantea desde el desarrollo de una perspectiva crítica alimentada desde 2010 por la participación de investigaciones urbanísticas de la facultad (Proyecto Fondecyt 11100337). En este sentido, el proyecto adquiere un carácter de aplicación y resolución formal de información urbana levantada y procesada en etapas previas de investigación. Por otra parte existe también la vinculación con el movimiento social en ésta y otras experiencias. Por ende, éste se trata de un intento de modelar una demanda política de transformación social a través de la vivienda colectiva popular, un intento de simulación de su materialización arquitectónica.

Se espera que el Proyecto Cooperativa Protectora como ejercicio sirva para ampliar en alguna medida los horizontes del debate en cuanto desarrollo urbano y vivienda, como así también involucrar en mayor medida la disciplina de la arquitectura desde un enfoque crítico y de vinculación con el movimiento social urbano chileno.

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS

El presente capítulo describe el contexto que enmarca y que justifica la propuesta de proyecto de Cooperativa Protectora. Esta descripción se estructura en base a tres puntos: a) el relato descriptivo general de la producción espacial en la comuna de Santiago centro en las décadas de 1990 y 2000, enfocado principalmente en lo que ha sido el Plan de Repoblamiento y el proceso de renovación urbana; b) el análisis de la erradicación de la producción de vivienda social del centro y de la comuna, que ha significado la llegada de un mercado socialmente cada vez más excluyente, generando un aumento en la escala de la segregación; para cerrar con c) el surgimiento de movimientos sociales de resistencia a tales procesos de restructuración urbana, específicamente la experiencia de la Red IRA.

1.1. RENOVACIÓN URBANA EN SANTIAGO CENTRO

El desarrollo de la renovación urbana en las principales metrópolis latinoamericanas es un fenómeno creciente. En Santiago, varias de las comunas del centro y pericentro concentran producción inmobiliaria en altura residencial, siendo una tendencia que se ha ido intensificando y generalizando en la última década, llegando a superar la producción del área periférica (Figura 3).

El origen de este proceso se encuentran en la década de los ochenta, en la proposición de un Plan de Repoblamiento de la comuna de Santiago centro, basado en un diagnóstico compuesto principalmente por tres puntos: 1) el alto nivel de despoblamiento en el territorio comunal que según disminuye de 444.916 habitantes en 1940 a 226.330 en 1982, 2) la obsolescencia residencial existente, donde según datos municipales sólo un 67,8% de un número de 78.530 viviendas catastradas estaban en buenas condiciones contra un 27,4% en condiciones regulares y otro 4,8% definitivamente malas (IMS, 1991:47), y 3) la escasa producción de vivienda nueva que en 1983 la comuna tuvo su punto más bajo al descender a un 0,04 % de la participación en unidades edificadas del total de la ciudad (Carrasco, 2007; Contreras, 2010).

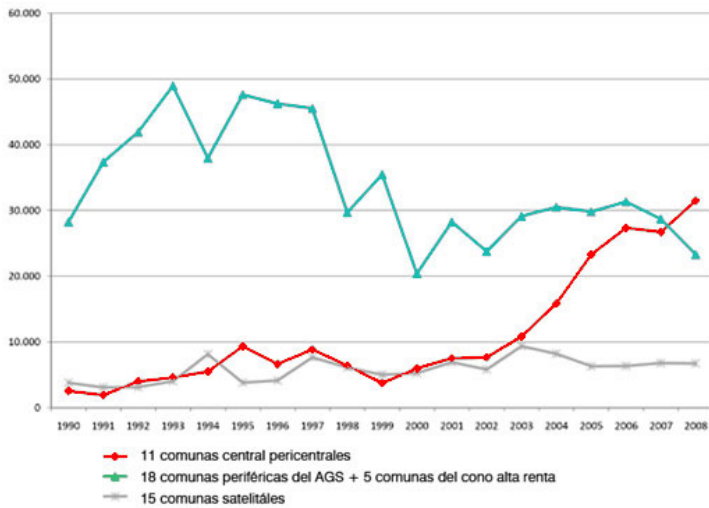


FIG 3. Superación del volumen construido en las 11 comunas del centro y pericentro en relación al espacio periférico y satelital de la región del Gran Santiago. Fuente: Elaboración propia en base a INE (2012)

De esta manera se compone un Plan de Repoblamiento de promoción estatal integrado por tres instrumentos municipales: el Plan de Desarrollo Comunal de 1989, el Plan Regulador Comunal de 1990 y el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la comuna de Santiago de 1991; un incentivo de financiamiento del gobierno central que es el Programa de Renovación Urbana primero de 1987 y luego modificado en 1991 para integrar un subsidio específico de hasta 200 UF para vivienda del tipo DFL2 de valor no mayor a 2000 UF; y la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN), institución privada sin fines de lucro⁵, creada en 1985 para colaborar con el municipio, cuya labor comenzó con la gestión de la compra y fusión de terrenos para su desarrollo inmobiliario, organizar la demanda por unidades habitacionales y la generación de mejoramiento de espacios públicos. En sus primeros años el plan consigue reactivar el proceso de renovación, de gran desarrollo en décadas pasadas.

Lo particular de esta etapa es que la producción inmobiliaria estuvo marcada por la promoción directa del Estado a través del mismo municipio, gestionando y financiando proyectos, promoviendo la entrada de otros agentes, como las cooperativas de vivienda

⁵ Esquema similar a las *Urban Development Corporations* inglesas que contempla planeamiento, promoción, ejecución y diseño de proyectos urbanísticos.

abiertas⁶ (Contrucci, 2000). La asociación de ambos actores enfocó su producción de vivienda a sectores socioeconómicos bajo y medio bajo (véase Anexo 2), con demanda organizada y en zonas específicas de Santiago Norponiente, siendo una producción importante que detonó el mercado de renovación urbana y en casos cubrió el déficit existente en el mismo sector intervenido. Sin embargo esta etapa llegaría a su fin a fines de la misma década cuando la municipalidad deja de tener incidencia en la producción de proyectos residenciales, lo que conlleva –junto a otros motivos- a un decrecimiento de la acción de las cooperativas en la comuna.

En este punto, año 1997, se marca una inflexión en la producción inmobiliaria que se caracteriza por el protagonismo de empresas inmobiliarias con una lógica de producción distinta, más acentuada en la búsqueda de la máxima rentabilidad sumando pisos de altura, aumentando el volumen construido y el valor de los departamentos, en desmedro del trabajo con espacios comunes y distribución programática que sí eran desarrollados en la etapa anterior.



FIG 4. Conjunto de vivienda social Cite 2000, de 1992 producido por la CORDESAN en Santiago Norponiente. Fuente: Arriagada, Moreno y Cartier (2007)

6 Instituciones impulsadas con fondos del gobierno estadounidense posterior al golpe militar, y formalizadas bajo la Ley 19.832 de 1978, para organizar la ejecución de programas de vivienda para los sectores vulnerables. Las cooperativas abiertas de vivienda tienen la posibilidad de ir realizando más de un proyecto reinvertiendo la renta obtenida en un proyecto, a diferencia de una cooperativa cerrada que queda vinculada a un solo proyecto. En los años ochenta tuvieron un fuerte protagonismo en el desarrollo periférico de la ciudad (Santelices, 1993)

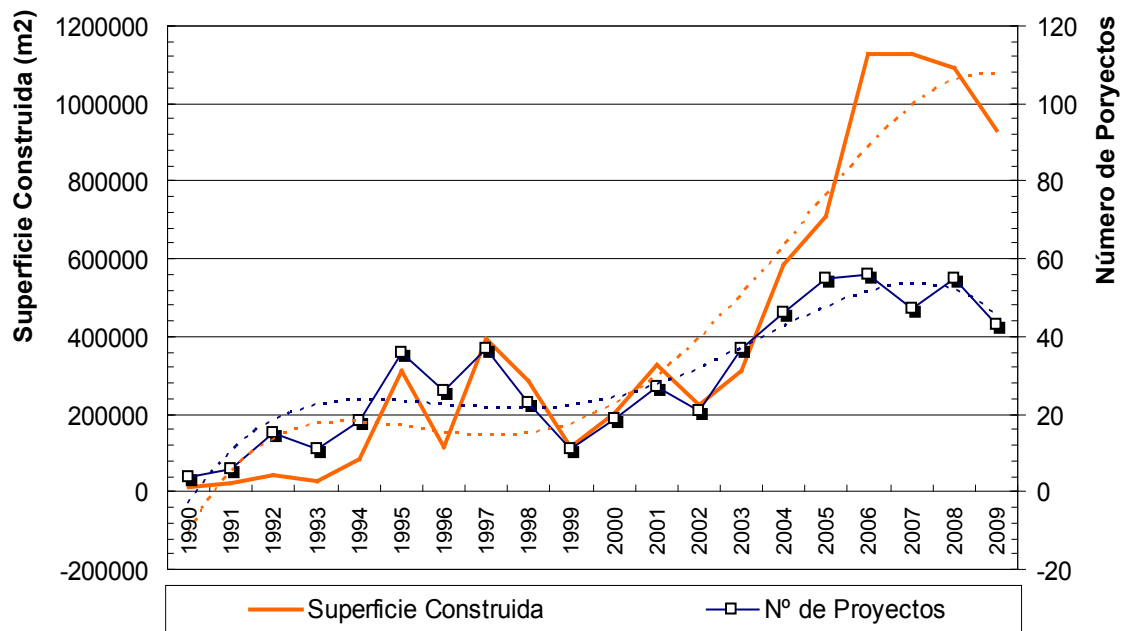


FIG 5. Evolución del volumen anual producción para vivienda nueva en el total de la comuna de Santiago.
Fuente: Elaboración propia en base a CORDESAN

El mercado inmobiliario, como actor dominante de la producción inmobiliaria exorbitante en cuanto a volumen construido, creció en el volumen de producción, lo que es demostrado en la Figura 5. Además, este modelo se ha desarrollado en un esquema de producción de unidades pequeñas, propio a un esquema de viviendas transitorias –de pocos dormitorios, a un precio acorde a un público de jóvenes profesionales, estudiantes o solteros (Contreras, 2012).

Esto trae básicamente dos tipos de consecuencia para la población popular residente en el sector. Por un lado las presiones de un mercado especulativo de suelo que generan una captura desigual de la renta entre los actores, y otra en el acceso a un mercado exclusionario de vivienda nueva en el sector. En primer lugar, como muestra la Figura 6, el precio de suelo ofertado sufre una incidencia directa durante el transcurso de la renovación urbana, que significa un alza general de 10 UF/m² por sobre el precio de suelo al inicio del plan de reemplazamiento en año. Sin embargo, de acuerdo a resultados preliminares del Proyecto Fondecyt 11100337, esta alza se estanca en la zona de Santa Isabel al momento de desarrollarse procesos de renovación urbana, mientras la captura de renta inmobiliaria es mayormente tiene una tendencia creciente (Figura 7). En segundo lugar, al tiempo que esta captura desigual de la renta se desarrolla la producción de renovación urbana gen-

erada un mercado vivienda nueva cada vez más excluyente. En cuanto a programa arquitectónico, el 90% de los departamentos corresponden a la tipología de uno y dos dormitorios (Tabla 1), además de generar un producto de departamento que ha disminuyendo en dimensiones y aumentado en cuanto a precio, lo que se gráfica en la Figura 8. Este último punto se condice con los datos preliminares del Censo 2012, tabulados en la Tabla 2. Si bien entre 2002 y 2012 se duplicó la cantidad de viviendas existentes en la comuna, la población aumentó sólo un 43%, lo que supone entonces un arribo de hogares de 1,4 personas por vivienda. Esto ha redundado en una clara disminución del tamaño promedio de los hogares residentes, bajando de 2,8 a 2,1 integrantes en sólo diez años, generando una importante transformación de la estructura residencial y relaciones sociales de esos sectores.

FIG 6. Evolución del mercado de suelo en la comuna de Santiago durante el proceso de renovación urbana. Fuente: Elaboración propia según Trivelli (2008)

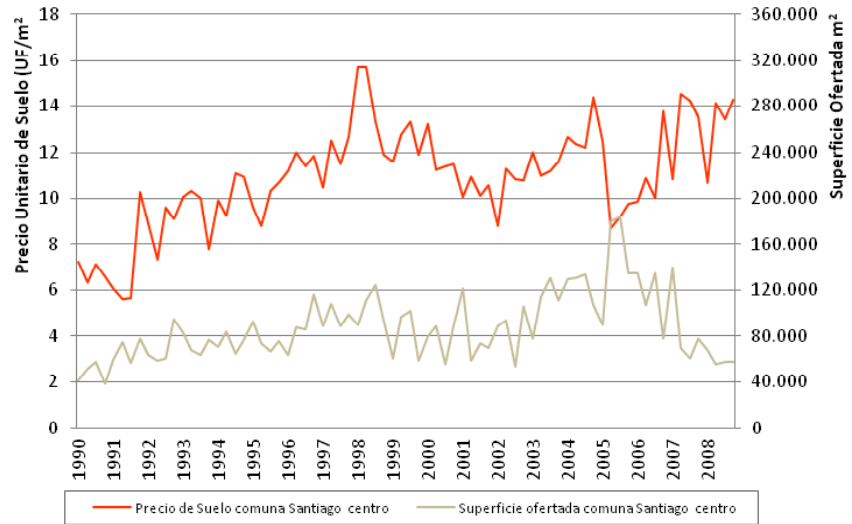
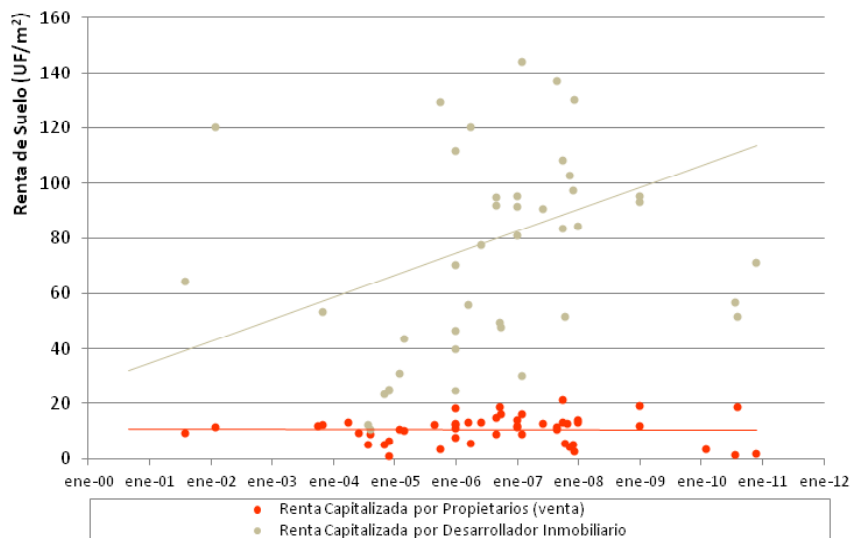


FIG 7. Superación del volumen construido en las 11 comunas del centro y pericentro en relación al espacio periférico y satelital de la región del Gran Santiago. Fuente: Fondecyt 11100337



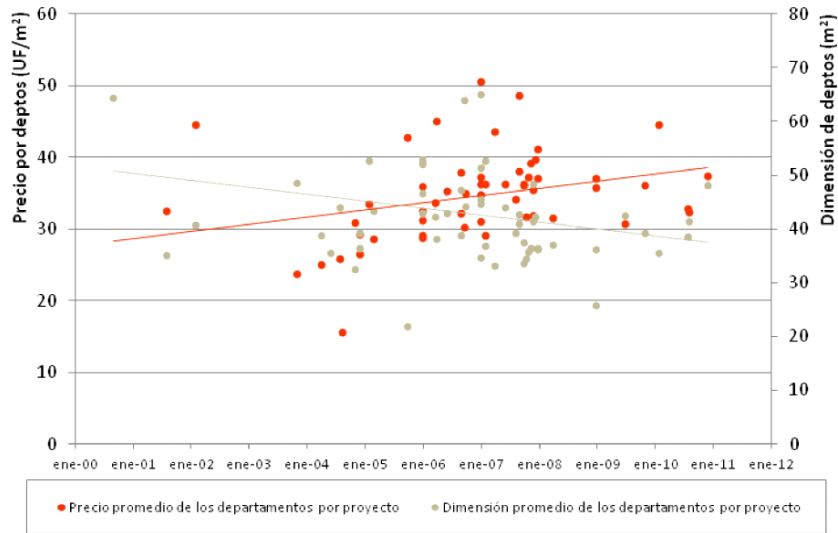


FIG 8. Evolución del producto inmobiliario en la zona de Santa Isabel en el periodo 2000-2012
 Fuente: Fondecyt 11100337

TABLA 1. Tipologías de la oferta inmobiliaria en el sector de Santa Isabel.
 Fuente: Fondecyt 11100337

	Deptos 1D	Deptos 2D	Deptos 3D
Cantidad	4271	4722	1024
%	43%	47%	10%
Precio promedio (UF)	1145	1678	2248
Superficie promedio (m²)	29,15	44,64	61,66
Precio unitario (UF/m²)	39,3	37,6	36,5

TABLA 2. Existencia de vivienda y vínculo con evolución de la población en la Comuna de Santiago.
 Fuente: Elaboración propia en base a INE (2012)

	vivienda	proyección población (4 pers/hogar)	población	pers/hogar
2002	76.677	306.708	214.159	2,79
2012	143.649	574.596	308.027	2,14
diferencial	66.972		93.868	1,40

A fines de noventa existe también un nuevo manejo de los instrumentos de planificación territorial, promoviendo diversos sectores para la renovación y desincentivando aquellos que ya habían recibido la inversión intensa del capital, comenzando así un proceso de redistribución de la inversión que ya se venía realizando. La principal de estas modificaciones, dentro de la comuna, fue el “congelamiento” de la zona de Santiago Poniente realizado en 2003 (popularmente conocido como barrio Yungay), que estableció una zonificación general de condiciones normativas de edificación bastantes restrictivas, lo que inmediatamente gatilló procesos de renovación urbana en otros sectores fuera de esa zona, particularmente dirigidos a partir del año siguiente al sector de Santa Isabel (López, Gasic y Meza, 2012), lugar donde se emplaza el presente proyecto de título.

El proceso de concentración de producción inmobiliaria en altura en el sector Santa Isabel, probablemente el de mayor intensidad en el pericentro de Santiago, genera grandes cambios en el espacio que interviene. Más allá de la afección de sombras, la congestión vehicular y la pérdida de condiciones ambientales (vistas, ruido, aireación, etc.), la llegada de intensa producción de renovación urbana en altura implica una mercantilización o comodificación del suelo urbano como un bien transable, donde prima el valor de cambio por sobre el valor de uso. Tal esquema de comodificación ofrece básicamente dos alternativas a los residentes propietarios: a) vender suelo a agentes productores inmobiliarios, apostando obtener una alta renta de suelo que le permita una relocalización de similares condiciones mediante una buena negociación, o b) continuar residiendo en el lugar corriendo el peligro ser afectado por las externalidades de la producción inmobiliaria de la sector (sombra, congestión, pérdida de presión del agua, saturación de alcantarillado, pérdida de privacidad, etc.) con una consecuente devaluación de su suelo en términos de mercado y valor de uso, con importantes consecuencias negativas ante una posible captura de renta posterior.

Ambas consecuencias responden a un proceso de Gentrificación por Desposesión de la Renta de Suelo, según ha sido definida por López-Morales (2010, 2011), mercado que reporta cuantiosas rentas de suelo a los agentes productores inmobiliarios, y a la vez mengua las posibilidades de captura de renta de suelo por parte del segmento social previamente residente en los barrios, generando desplazamiento de parte importante de vecinos residentes a espacios urbanos menos ventajosos. Este esquema corresponde a una perspectiva teórica tratada en el Anexo 1 de esta memoria.

Una acumulación de renta de suelo baja por parte de los propietarios implicaría pocas posibilidades de relocalización en la misma zona en renovación, o en otras zonas urbanas de condiciones similares, más aún tomando en consideración el alza en los precios de suelo,

el alza en los precios de los departamentos y la baja en el tamaño de los departamentos ofertados. Se estima entonces que la desposesión de la renta es uno de los principales motores de la transformación de las áreas centrales y pericentrales del Gran Santiago, produciendo un alto porcentaje de población desplazada desde zonas centrales, agudizando así el problema de la vivienda asequible y el derecho a la ciudad en esas zonas.

1.2. DESPLAZAMIENTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

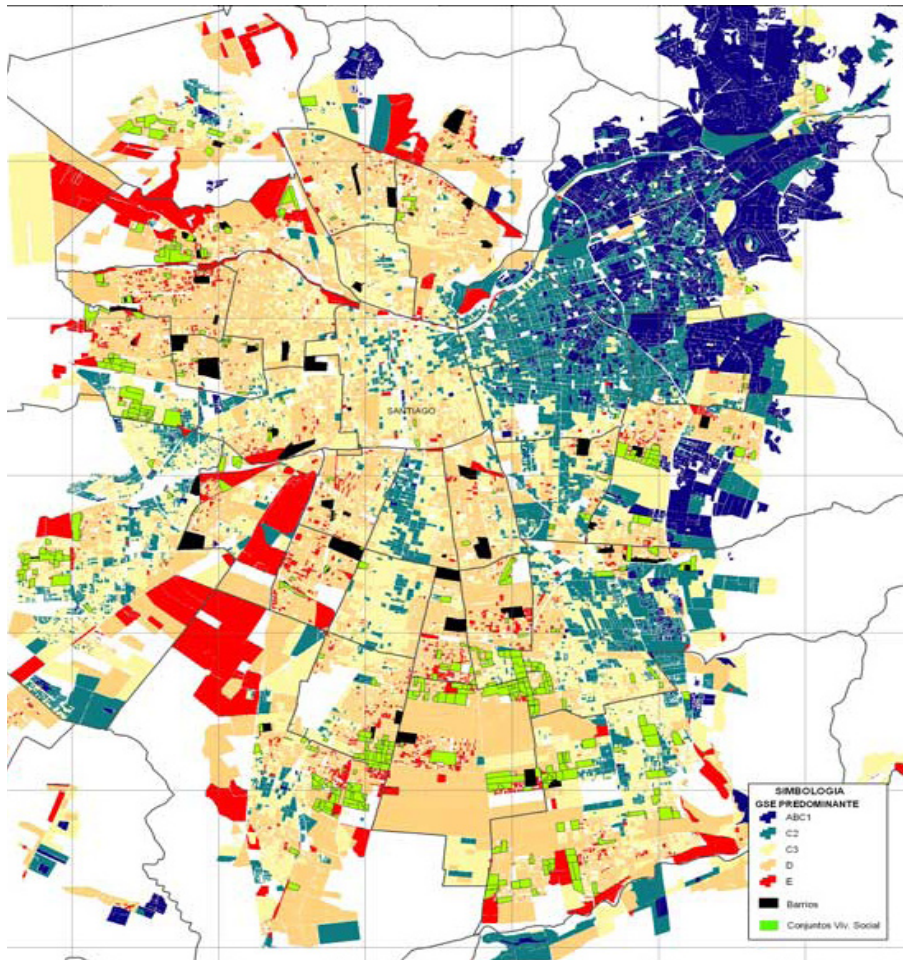
Paralelamente al avance de la gentrificación y el desplazamiento de población de baja renta desde el centro y pericentro, en la periferia se ha producido otro fenómeno adverso, que es el distanciamiento de la producción de vivienda social hacia una periferia cada vez más extendida. La Figura 9 muestra la composición de grupos socioeconómicos de la ciudad, y la distribución concentrada de enclaves de vivienda social en la periferia, expresión de la extensión de la ciudad en décadas anteriores a los noventa. La falta de planificación, la especulación y alzas en el precio del suelo urbano, los costos de construcción, y una producción de vivienda social que ha priorizado la cantidad en desmedro de la localización, ha incidido en que gran parte de la vivienda social construida en la última década se ha realizado en el espacio periurbano o rururbano de las provincias aledañas a la provincia de Santiago⁷ (Hidalgo, 2007). El gobierno central siguiendo esta tendencia ha otorgado ciertas licencias en la regulación para la compra de terrenos fuera del límite urbano⁸, posibilitando la producción en masa de vivienda social a bajo costo.

No obstante, esta modalidad al significar un gasto mayor en la dotación de servicios e

⁷ Comunas como Buin, Paine, Talagante, El Monte, e incluso más alejadas como Melipilla, María Pinto, Alhue.

⁸ Aplicaciones del artículo 55 de la LGUC decretado en 2003 para compra de suelo fuera del límite urbano con destino de vivienda social u otras como por ejemplo las PDUC, Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado que posibilitan la extensión de la ciudad cumpliendo condiciones dentro de las cuales considera un 8% de superficie para vivienda social, de las cuales dicho sea de paso no se han concretado.

FIG 9. Distribución de grupos socioeconómicos predominantes por manzana y localización de poblaciones y nuevas viviendas sociales. Fuente: Gonzalo Arias según Sistema de información en Vivienda según Censo 2002 (SIV)



infraestructura conectora con el resto de la ciudad, ha incidido desde el año 2001 en la aplicación sobre la marcha política en el sentido contrario, más bien de carácter subsidiario, con el objetivo de aplacar el alza de los valores de suelo y permitir la construcción de vivienda social en zonas dotadas de infraestructura. Inclusive, desde 2006 se cuenta con un subsidio diferencial a la localización⁹ que intenta solventar -en teoría- la producción de viviendas sociales dentro del límite urbano, sin embargo, su desarrollo ha sido más bien difuso al no incidir de manera efectiva producto de la especulación y alza del precio de suelo¹⁰.

En lo local para la comuna de Santiago, el déficit de vivienda social manejado desde por la unidad de vivienda municipal, también ha seguido estas lógicas de desplazamiento de los sectores de baja renta. Se estima que hace aproximadamente 20 años que no se construye

9 Subsidio incorporado al Fondo Solidario de Vivienda en la política de vivienda social de febrero de 2006.

10 El Mercurio 24-06-12, En tres décadas, el precio del suelo en el Gran Santiago subió casi 1.000%.

vivienda social para los sectores bajos de la comuna. Los allegados, arrendatarios, y en general quienes postulan al subsidio Fondo Solidario de Vivienda (FSV) –actualmente DS49– son vinculados a proyectos fuera de la comuna, de la misma periferia lejana, completando la lógica de un proceso de segregación a escala regional que se ha intensificado la última década (López-Morales, 2012).

1.3 MOVILIZACIÓN DE POBLADORES

En este marco reestructuración urbana surgen también movimientos de resistencia a la hegemonía de dichas lógicas, reivindicando así conceptos de Producción Social del Hábitat, como los procesos de generación de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro (Ortiz, 2000), y el Derecho a la Ciudad, como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social¹¹. Dentro de estos principios está claramente supeditada la permanencia en la ciudad o en el espacio donde se habita, y no sólo eso, también se entiende que se vincula el derecho a producir la ciudad (Harvey, 2008)

El Movimiento de Pobladores en Lucha (MPL), es uno de estos movimientos sociales populares que fija la construcción de un proyecto en contraposición con las políticas neoliberales que restringen el desarrollo de una vida digna para la clase popular. A través de una dinámica no tradicional de demandas al Estado, el MPL ha levantado una alternativa en materia habitacional y urbana, que plantea la generación de procesos autogestionarios de producción espacial en la ciudad, confrontar al mercado y al Estado, por sí mismo o

11 Definición extraída de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. http://www.lapetus.uchile.cl/lapetus/archivos/1239291239Carta_mundial_derecho_ciudad.pdf. Si bien, el concepto tiene un sentido más amplio y complejo en la propuesta del filósofo marxista francés Henri Lefebvre, en su libro “El Derecho a la Ciudad” de 1968, su operacionalización tiene que ver con algo más cercano con lo que propone Harvey como “el derecho a cambiar-nos cambiando la ciudad” (Harvey, 2008).



FIG 10. Proyecto MPL2 “Comunidad Las Araucarias”,
120 viviendas ubicadas en Las Parcelas, Peñalolén Alto.
Fuente: www.mplchile.cl

a través de la Federación Nacional de Pobladores (FENAPO). Esta federación, operante desde 2008, ha resultado ser una plataforma de acción colectiva del movimiento social para cuestionar y confrontar de manera directa las políticas a nivel de gobierno central. Al mismo tiempo, a nivel latinoamericano, la FENAPO es parte de la Secretaría Latinoamericana de Vivienda Popular (SeLViP), vinculando otras con experiencias autogestionarias de producción social del espacio y reivindicación del derecho a la ciudad, permitiendo establecer un norte común para los movimientos sociales de la región.

En lo concreto, desde su fundación el año 2006, el MPL ha impulsado diversas acciones, siendo la más importante los procesos autogestionarios de vivienda iniciados a partir del movimiento, que en la actualidad llevan siete proyectos desarrollando que se resume en la tabla 3.

El MPL en Peñalolén, comuna periférica con una fuerte presencia organización popular, ha ido construyendo un proceso autogestionario en la ciudad. A partir de ahí se han extendido a otras comunas como Curacavi, San Joaquín, Santiago, e incluso en regiones, Concepción y Arica, enfrentando la gran diversidad de problemáticas que cada territorio conlleva. No obstante se entiende que estas son resultantes de un mismo modelo estructural de desarrollo. Por ende, avanzar en la producción social del hábitat es avanzar en la autogestión habitacional, lo cual hasta ahora ha significado levantar su propia EGIS

-que recibe la sigla de EaGIS (Empresa de Auto-Gestión Inmobiliaria Social) al basarse en la autogestión de la propia asamblea, y la primera constructora popular EME PE ELE, instrumentos que permiten trabajar operación con márgenes de ganancia justos e incluso nulos, reinvertiendo ese capital en su propio producto (Guzmán, 2009).

TABLA 3. Descripción de los proyectos del MPL en Peñalolén (cinco primeros) y Santiago (dos últimos). Fuente: Elaboración propia según información de www.mplchile.cl

Descripción Proyectos	MPL 1	MPL 2 Comunidad Las Araucarias	MPL 3	MPL 4	MPL 6	ESPERANZA	PROTECTORA	TOTAL
Superficie	1.739 m ²	6.000 m ²	2.400 m ²	1.980 m ²	1.000 m ²	840 m ²	717 m ²	717 m ²
Cantidad de viviendas	32	120	32	28	14	29	30	285
Densidad Neta	736 hab/há	800 hab/há	533 hab/há	566 hab/há	560 hab/há	1.381 hab/há	1.674 hab/há	1.674 hab/há
Metraje vivienda	61 m ²	57 m ²	58 m ²	55 m ²	55 m ²	55 m ²	57 m ²	57 m ²
Estado legal del terreno*	Terreno en propiedad del MPL	Terreno en propiedad del MPL	Promesa compra-venta	Promesa compra-venta	Promesa compra-venta	Negociaciones con Bienes Nacionales	Negociaciones con Bienes Nacionales	
Situación del Proyecto*	Inicio de construcción	Entregado	Ingresado en SERVIU	Ingresado en SERVIU	Ingresado en SERVIU	Anteproyecto	Anteproyecto	
Tipo de Proyecto	Departamentos	Departamentos	Departamentos	Viviendas unifamiliares	Viviendas unifamiliares	Departamentos	Departamentos	
Sector ,	Lo Hermida, Peñalolén	Las Parcelas, Peñalolén	Las Parcelas, Peñalolén	Las Parcelas, Peñalolén	Las Parcelas, Peñalolén	Matta, Santiago	Santa Isabel, Santiago	
EGIS	EaGIS MPL	EaGIS VyS	EaGIS MPL	EaGIS MPL	EaGIS MPL	EaGIS MPL	EaGIS MPL	
Constructora	ECOMET - EME PE ELE	Francisco León	EME PE ELE	EME PE ELE	EME PE ELE	EME PE ELE	EME PE ELE	



FIG 11. Barrio Franklin, Franklin esquina San Francisco. Fuente: www.elpais.com

1.3. PROCESO AUTOGESTIONARIO DE VIVIENDA EN SANTIAGO

En la comuna de Santiago, caso que se desarrolla en el Proyecto “Cooperativa Protectora”, parte desde las consecuencias del terremoto de 2010, que habían agudizado las condiciones de hábitat en ese sector de la comuna, ya precarizado por décadas de una mixtura de usos descontrolada que ha dejado casi sin restricciones la intromisión de industrias, bodegas e inmuebles abandonados insertos entre retazos de zonas residenciales en hacinamiento, pasajes estrechos y amplias casonas subdivididas en un sinnúmero de habitaciones arrendadas y subarrendadas¹².

A partir de esta situación, la organización de comerciantes-residentes, allegados y arrendatarios en el Barrio Franklin, derivó en la formación de los Comités Territoriales de Reconstrucción (CTR), la que pretendía gestionar la entrega de ayuda a las familias afectadas que venía desde el Estado (Latorre, 2011). Sin embargo la política pública derivó la ayuda

¹² Cada año, esto trae consecuencias de desgracias fatales por causa de la sobrecarga de redes eléctricas de larga data. <http://www.lasegunda.com/Noticias/Nacional/2011/05/648580/Incendio-en-antigua-casona-de-Santiago-deja-al-menos-72-damnificados>

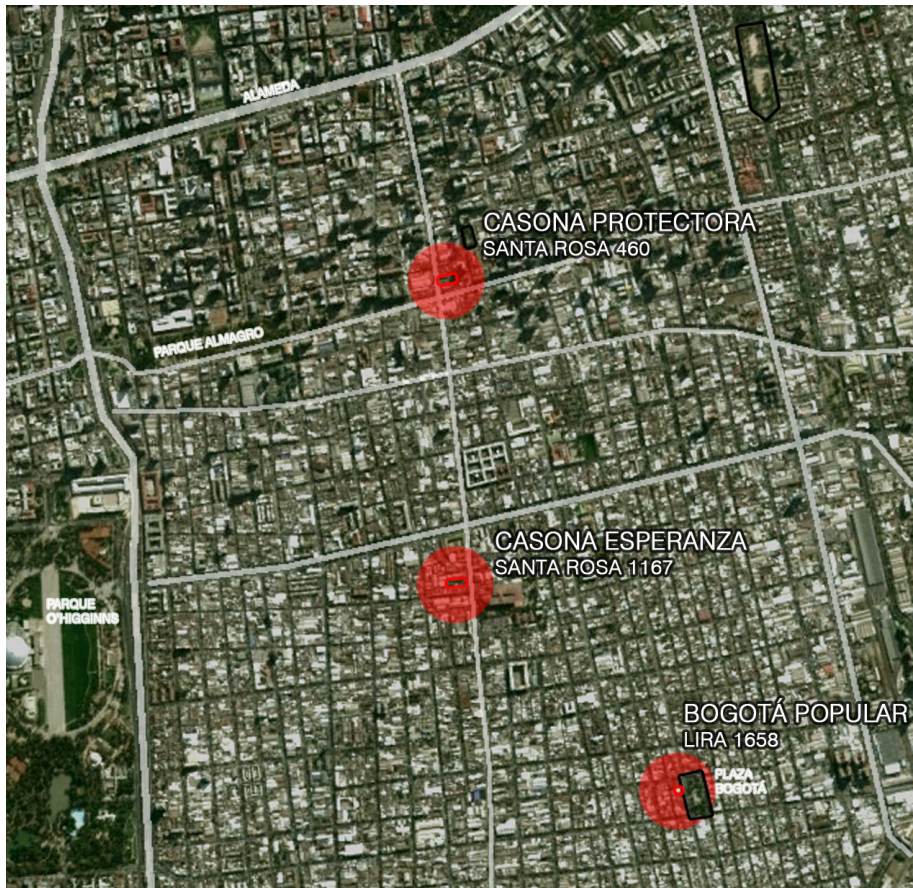


FIG 12. Localización de Inmuebles de la Red IRA “Casona Protectora”, “Casona Esperanza” y “Bogotá Popular”. Fuente: www.mplchile.cl

efectiva sólo a través del Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), generando un subsidio exclusivamente dirigido a propietarios de vivienda, lo cual incidió en el viraje de la asamblea por un camino hacia conseguir un terreno que permita generar un proyecto de vivienda. A partir de lo cual se define un MPL Franklin y las ocupaciones de terrenos abandonados, de propiedad fiscal, que dan origen a la Red de Inmuebles Recuperados por Autogestión (Red IRA).

Lo interesante del diagnóstico del cual surge la Red IRA se manifiesta en dos puntos principalmente: 1) no es posible alcanzar la vivienda con los medio establece el Estado, ya que la cantidad de ahorro requerido para postular a un subsidio de vivienda con criterio de localización es muy alto y los arriendos en la zona van en incremento; y 2) existe una situación de especulación de suelo y abandono de predios que no sólo imposibilita el desarrollo de proyectos de vivienda social, sino también incide en procesos de devaluación de las condiciones de los mismos barrios.

Es por este motivo que los inmuebles de la Red IRA se plantean como una solución de vivienda transitoria bajo principios de cooperación y ayuda mutua -similares a los casos



FIG 13a y 13b. Inmuebles de la Red IRA “Casona Protectora” (Santa Rosa 460) y “Casona Esperanza” (Santa Rosa 1167). Fuente: www.mplchile.cl

Si el Estado dice que no hay lugar para nosotros...
Recuperemos la tierra sin el Estado



FIG 12. Localización de Inmuebles de la Red IRA “Casona Protectora”, “Casona Esperanza” y “Bogotá Popular”. Fuente: www.mplchile.cl

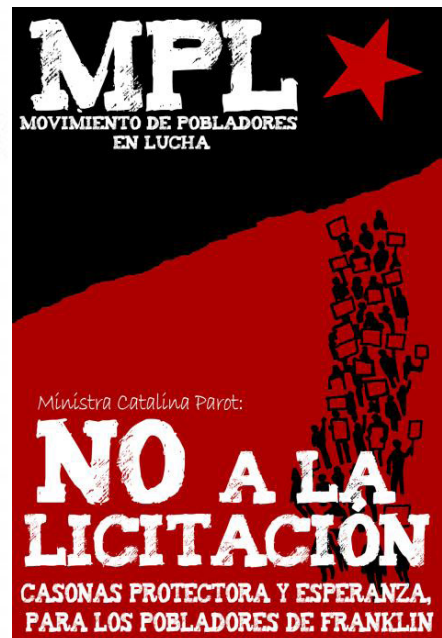




FIG 14a, 14b y 14 c. Estudio de cabida realizado en 2011 para los tres inmuebles IRA (de izquierda a derecha Casona Esperanza, Casona Protectora y Bogotá Popular), del arquitecto MPL Matías Mlynarz. Fuente: <http://archimlynarz.wordpress.com>

del MOI trabajados a profundidad en el Anexo 4. En términos concretos ello posibilita el ahorro de las familias para gestionar el proceso de obtención de subsidios, la generación de proyectos cooperativos¹³, y sobre todo, constituye un horizonte de proyecto de vivienda definitiva al proyectar la compra del inmueble a precio de avalúo fiscal para construir en el mismo sitio un conjunto residencial. Sin embargo, en este último punto existe un gran conflicto con el Estado, cuando el ministerio de Bienes Nacionales, dueño nominal del inmueble, presiona por el desalojo del inmueble con la expresa intención de licitar al mercado la venta del terreno¹⁴. En la actualidad existe un proceso de negociación para llevar adelante dos proyectos, ya que el tercer inmueble fue desalojado para entregárselo en comodato a una otra organización cultural.

¹³ En la actualidad se cuenta el desarrollo de una cooperativa comercial que permitirá montar una tienda, generando recursos para la organización empleando miembros de la misma.

¹⁴ <http://www.elciudadano.cl/2012/07/10/54830/inmuebles-recuperados-por-autogestion-peligran-ante-licitacion-al-mejor-postor-impulsada-por-bienes-nacionales/>

En general, el control hegemónico de la producción espacial en la ciudad de Santiago limita las posibilidades de la clase popular de beneficiarse tanto de las intervenciones del capital estatal invertido en la ciudad, como de reproducirse en el espacio que ha habitado históricamente. Los procesos autogestionarios de producción de vivienda vistos aquí son una alternativa que confronta tanto en la periferia como en el centro y pericentro al mercado y los escenarios adversos producidos por décadas de intensificación de la mercantilización del suelo urbano.

La pregunta principal que este caso la red IRA-MPL plantea y ha situado en la discusión desde la acción concreta es la siguiente: ¿Es justo que el centro sólo sea habitado por quien pueda pagar (o endeudarse por) un departamento del mercado inmobiliario? Desde una perspectiva del derecho a la ciudad, es claro que debieran promoverse alternativas de producción social y autogestionaria del hábitat. No obstante las decisiones gubernamentales aplicadas durante estos últimos años ha restringido su actuar a tan sólo subsidiar la competencia dentro de los mismos márgenes del sistema.

En términos de proyecto arquitectónico y programático el planteamiento del IRA también supone grandes desafíos, sobre todo en la generación de un proyecto no sólo de vivienda colectiva en densidad media, sino en el delimitamiento de un proyecto de permanencia y extensión en el mismo espacio central y pericentral.

2. PLANTEAMIENTO GENERAL

A continuación se señalan los planteamientos que, desde una dimensión abstracta, estructuran la lectura de las problemáticas y el modo con que el proyecto “Cooperativa Protectora” pretende concretarlas.

29

2.1. OBJETIVO GENERAL

Concebir y desarrollar un modelo de renovación urbana horizontal de vivienda popular en mediana altura y densidad, habitado a través de un modelo cooperativo, que verifique la posibilidad de absorción del espacio central y pericentral de proyectos autogestionarios de vivienda social, asumiendo factibilidad de mercado de suelo, diseño arquitectónico y construcción

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1- Equiparar, mediante una modelación teórica (proyecto de título), las condiciones materiales necesarias para la reproducción de clase popular en la zona Santa Isabel, inhibiendo la especulación inmobiliaria y reincorporando la vivienda social al espacio pericentral
- 2- Proyectar el hábitat popular más allá del concepto reducido existente de “vivienda social”, integrando dimensiones de desarrollo individual y colectivo, contemplando el desarrollo de economías sociales, educación y trabajo in situ
- 3- Gestar principios básicos de un modelo replicable, que permita expandir las lógicas de producción espacial planteadas, por medio de la adición e interacción de unidades de proyecto similares

- 4- Delinear una identidad propia a la asamblea que derive de una propuesta funcional y simbólica, reemplazando los modos de habitar propios de la actual producción espacial privada de maximización de renta, por otro modo de habitar colectivo, autogestionario y solidario
- 5- Conjugar mi trabajo de investigación crítica con el trabajo proyectual arquitectónico, explorando metodologías de operacionalización de información y de colaboración con organizaciones sociales para co-generar innovación

2.3. HIPÓTESIS

Es posible por medio de un esquema de producción autogestionaria de la vivienda social generar una alternativa de producción espacial que permita incorporar vivienda para clases populares incluso en áreas centrales y pericentrales, considerando un programa y un producto arquitectónico delineado en un modelo cooperativo.

3. METODOLOGÍA

Para desarrollar el proyecto “Cooperativa Protectora” se adoptó una metodología compuesta, que permitiera trabajar la información extraída de diversas fuentes para luego operacionalizarla a través de una síntesis de lineamientos arquitectónicos. A partir de esta síntesis se establecerán propuestas en cuanto a escala, programa, alcances normativos, etc. En el presente capítulo se revisará la metodología a través de cada una de las acciones que compusieron el proceso de proyectación y que se resume en la siguiente Carta Gantt.

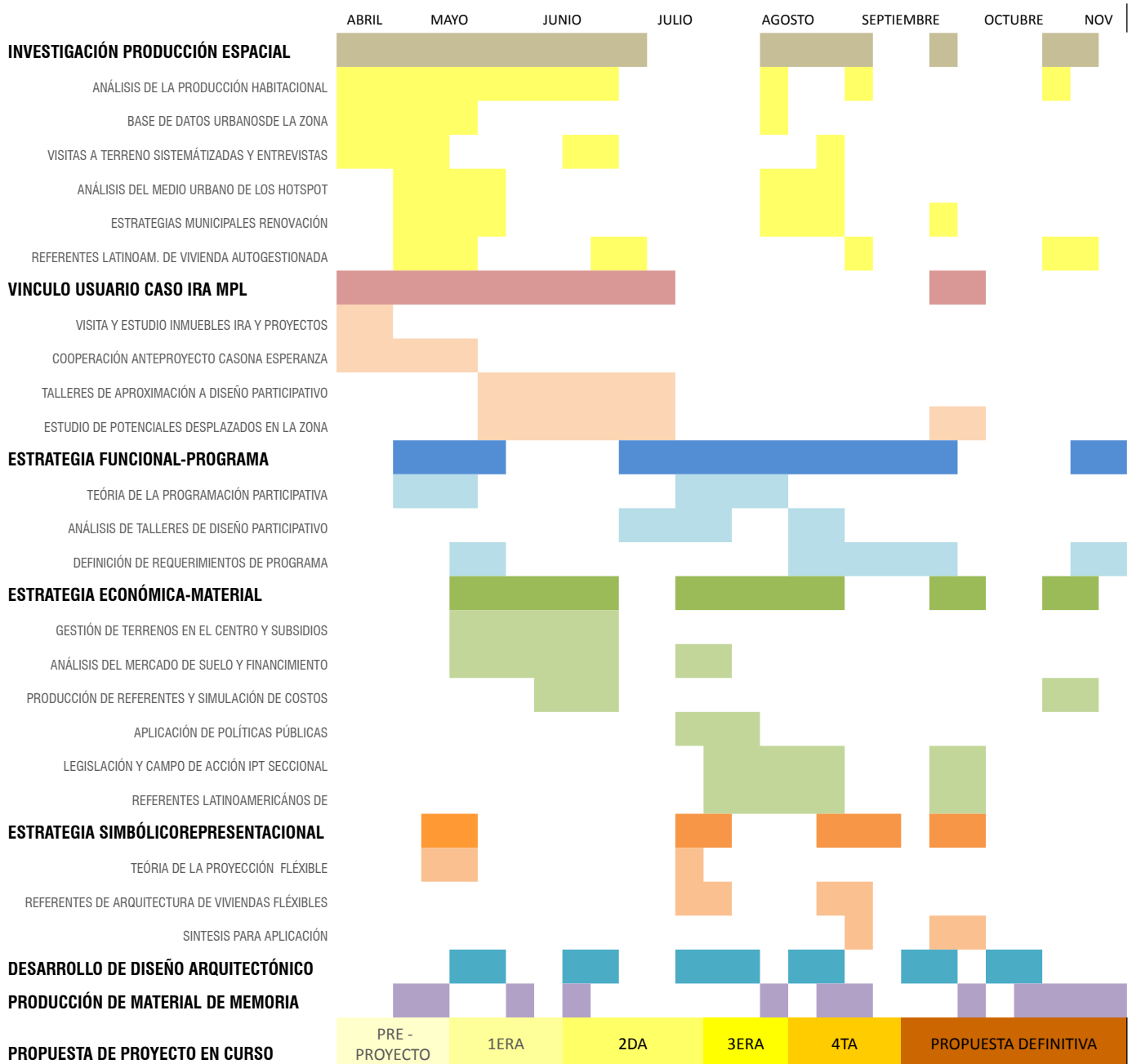
3. 1. INVESTIGACIÓN PRODUCCIÓN ESPACIAL

Como ya se mencionaba anteriormente, el proyecto “Cooperativa Protectora” se realiza en el marco de una investigación de estudios de gentrificación en Santiago de Chile, proceso de investigación que lleva dos años de desarrollo (un año y medio en caso específico de la comuna de Santiago), que cuenta también con una etapa de práctica profesional realizada en el departamento de urbanismo de la Municipalidad de Santiago (Meza, 2011).

Más allá de permitir tener una visión amplia, reflexiva y de mayores alcances sobre la temática del desarrollo urbano en el espacio pericentral, concretamente estos acercamientos previos aportaron en dos aspectos: a) tener una noción de rentabilidad económica de un proyecto urbano en dichas zonas, desarrollando posibilidades de utilización de la normativa, valores de suelo, costos de producción y en cambios por modificaciones en la planificación urbana; y b) medir el impacto de las intervenciones actuales de la renovación urbana y otros procesos dando alcances urbanos la propuesta.

El primer punto, aplicado en el apartado de gestión económica, es un ejercicio de cálculo de renta inmobiliaria expuesto en la Ficha de análisis Inmobiliario desarrollado por el autor durante la etapa de seminario (2010), en la cual se sistematiza información de los expedientes de edificación de los proyectos inmobiliarios, valores reales de transacción

Tabla 4. Carta Gantt



según Conservador de Bienes Raíces y precios de oferta de departamentos desde página de difusión del mercado inmobiliaria (www.portalinmobiliario.com). Esta información derivó en insumo al sistematizar los costos de producción del volumen tentativo para el proyecto “Colectivo Protectora”. Suponiendo rentabilidad esperada igual cero, asumible por la constructora autogestionada del movimiento, se obtiene el precio de cada unidad de vivienda del proyecto, lo cual permite comparar con los valores del subsidio alcanzados. Asimismo, el segundo punto aplicado en el análisis y propuesta urbana, consistió en información extraída básicamente de expedientes municipales -y complementado por visitas, permitiendo llegar a un estudio y diagnóstico más certero del contexto, para identificar elementos menos estudiados, incluso de procesos anteriores de renovación urbana que habían generado propuestas interesantes de desarrollo habitacional y mixto.

De forma complementaria se desarrollo un estudio de experiencias internacionales, particularmente el caso de producción autogestionaria de vivienda de interés social del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) en Buenos Aires, y el caso brasileño de la aplicación de mecanismos de promoción estatal a la producción de vivienda popular en áreas centrales de la ciudad de San Pablo.

3. 2. VINCULO USUARIO IRA-MPL

El vínculo con la asamblea comenzó desde una instancia de apoyo técnico al proceso que la asamblea del MPL Franklin se encontraba desarrollando en la generación de un anteproyecto a partir del estudio de cabida mostrado en la Figura 14, para la negociación con el Ministerio de Bienes Nacionales. Si bien en instancias anteriores se habían realizado seminarios y visitas en el marco del proyecto de investigación en gentrificación¹⁵, el apoyo

¹⁵ Principalmente el Seminario de Debate “Gentrificación en Santiago” (17 enero de 2012), jornada realizada en “Casona Protectora”, en la que participaron tanto dirigentes de las asambleas del MPL Franklin, ocupantes, académicos de nuestra facultad y otros profesionales vinculados a el área de los estudios urbanos y el derecho a la vivienda, y el Seminario Internacional “Towards an Emerging Geography of Gentrification in the Global South” (25 y 26 de abril de 2012), que tuvo como parte de la visita a terreno compartir en el mismo inmueble IRA.

TABLA 3. Programa de Talleres de Diseño Participativo

TALLER	ASAMBLEA	FECHA	LUGAR	ASISTENCIA	DURACIÓN
Taller 1. Conceptos de vivienda	FASE 1	Martes 19 de junio	JJV N°7 Vecinos Franklin (Tocornal #1917)	18 personas	1,5 horas
Taller 2. Cartografía Participativa	FASE 2	Miércoles 20 de junio	JJV N°7 Vecinos Franklin (Tocornal #1917)	22 personas	1,5 horas
Taller 3. Cartografía Participativa	FASE 1	Martes 26 de junio	JJV N°7 Vecinos Franklin (Tocornal #1917)	13 personas	1 hora
Taller 4. Construyendo Barrio	FASE 2	Miércoles 27 de junio	JJV N°7 Vecinos Franklin (Tocornal #1917)	No realizado	
Taller 5. Construyendo Vivienda	FASE 2	Miércoles 4 de julio	JJV N°7 Vecinos Franklin (Tocornal #1917)	No realizado	

FIG 15. Fotografía del Taller 1 Conceptos de vivienda, mesa 1. Una asamblea mayormente compuesta por mujeres. Fuente: Elaboración propia



técnico permitió desarrollar un acercamiento más extenso con los propios ocupantes, miembros de las asambleas y profesionales vinculados.

Cabe destacar que esta colaboración se realizó a la EaGIS del movimiento (Empresa de auto-Gestión Inmobiliaria Social) donde también participó Fernanda Contreras, compañera de nivel en arquitectura que desarrolla también su proyecto título con la asamblea IRA-MPL, generando una propuesta al otro inmueble IRA, “Casona Esperanza”¹⁶. Esta condición de estar ambos trabajando vinculados al proyecto permitió proponer un programa de realización de Talleres Participativos dirigidos a revisar un rediseño de los proyectos ya desarrollados en etapa de anteproyectos, y así incorporar elementos de una concepción, que a su vez comparto, sobre el desarrollo del proyecto de arquitectura y la disciplina en general como construcción en colectivo a través de la conjugación de múltiples fuentes, donde el propio usuario tiene una participación fundamental.

El primer taller realizado, “Conceptos de Vivienda y Entorno”, tenía por objetivo construir significados desde la propia asamblea a conceptos que tiene que ver con el hábitat popular y el derecho a la ciudad, y a su vez delinear el campo de acción del programa de diseño participativo que se iría desarrollando a futuro con la asamblea. La metodología desarrollada fue una metodología mixta que consistió en la conformación de grupos de ocho o nueve personas para trabajan primero una “lluvia de ideas” a partir de conceptos vinculados al hábitat popular los que fueron: Vivienda Digna, Buena Localización y Nuevo Barrio; luego estas ideas se jerarquizaron, ponderaron su importancia con respecto a las demás; para finalmente terminar con una reunión plenaria para discutir resultados, y definir nuevas estrategias tanto en temas coyunturales propio de la asamblea que podrían aparecer, como en la prosecución de talleres (Sanoff, 2006; Livingstone, 2006).

16 También así, en el Taller 1 de Conceptos de vivienda se tuvo la colaboración de Paz Juica, estudiante de arquitectura que realizó su seminario de investigación sobre la Red IRA, e Ivo Gasic, estudiante de geografía, asistente del proyecto de investigación Fondecyt 11100337 y tesista de geografía en temáticas de renovación urbana en áreas pericentrales.

	MESA 1	MESA 2
VIVIENDA DIGNA	1- Espacio amplio	1- Solidez
	2- Áreas verdes asociadas	2- Comodidades básicas
	3- Solidez	3- Buen trato entre vecinos
	4- Espacios familiares más amplios	4- No al hacinamiento
	5- Intimidad	5- Áreas verdes asociadas
	6- Accesibilidad	6- Seguridad en espacio común
	7- Dormitorios amplios	7- Separación de recintos baño-estar
BUENA LOCALIZACIÓN	1- Cercanía a equipamientos que utilizan (Hospital, Colegio, Supermercado)	1- Identidad con su historia
	2- Transporte	2- Transporte
	3- Tranquilidad	3- Cercanía a equipamientos que utilizan (Hospital, Colegio, Supermercado)
	4- Seguridad	4- Comercio (Supermercado, Feria)
	5- Identidad con su historia	5- Tranquilidad
	6- Redes sociales (familia)	6- Barrio y vecinos
	7- Cercanía al centro	7- Seguridad
	8- Comercio (Supermercado, Feria)	8- Cercanía al centro
	9- Cercanía al Trabajo	9- Cercanía al Trabajo
NUEVO BARRIO	1- Relación con los vecinos	1- Seguridad
	2- Solidaridad	2- Comunidad
	3- Predominancia residencial	3- Buena convivencia (Respeto)
	4- Integralidad _ incorporación de equipamientos (guardería, espacio para reuniones, tareas)	4- Integral_ incorporación de equipamientos (sede social, centro cultural)
	5- Control social del espacio	
	6- Cooperativismo	

TABLA 4. Resumen de requerimientos usuarios potenciales, primer taller fecha 19 de junio de 2012. En orden jerárquico de las dos mesas y luego destacadas en rojo y ocre aquellos aspectos destacados y relegados después del consenso

Las ideas principales extraídas de este primer taller describen por un lado condiciones materiales de solidez en el caso de la vivienda o cercanía a equipamientos en localización. Junto a ello, y con mayor discusión durante la plenaria, se expusieron cuestiones de cualificación de espacios como jerarquía de aquellos de uso común o familiar, evitar el hacinamiento de viviendas, reconocer una identidad propia de localización, consolidar las relaciones de convivencia y cooperación de un nuevo barrio. Al confrontar luego las categorías, quedó de manifiesto el proceso de construcción colectiva del proyecto al poner en valor la idea de generación de un nuevo barrio por sobre la importancia de la unidad habitacional individual. En palabras de una de las pobladoras miembro de la asamblea IRA y participante de la mesa 1, “la permanencia en el centro hoy se hace en colectivo, porque sola a uno la echan” (en taller, 19 de junio)

El segundo taller de vínculo con el territorio se buscó construir una identidad común de la asamblea en relación al uso, y principalmente a las problemáticas que enfrentan cotidianamente en su territorio, reforzando una perspectiva de clase en su lectura crítica del espacio y los procesos que en él se están desarrollando. Dicho taller se desarrolló mediante la localización de elementos definidos en una cartografía. Los resultados de dicho taller se adjuntan en el Anexo 5, del cual se identifican ciertas concentraciones de problemáticas como la intervención inmobiliaria en Santa Isabel, avanzando al sur de la comuna, en lugares que hoy en día se viven desplazamiento y desalojos.

El programa de talleres fue interrumpido julio producto de algunos importunios que fueron surgiendo con respecto a la asignación de subsidios y al cambio de postura del Ministerio de Bienes Nacionales en cuanto a la propuesta de compra de terrenos a precio de avalúo fiscal, como también en cuanto a la urgencia de la asamblea de desarrollar temáticas más concretas. Finalmente no se continuó la realización de los talleres, lo que en parte demuestra la necesidad de realizar las siguientes etapas de diseño participativo en momentos acordes al desarrollo de proyecto. No obstante, en esta experiencia fue posible construir criterios abstractos a considerar en cuanto al desarrollo de la vivienda, el colectivo y su relación con el territorio.

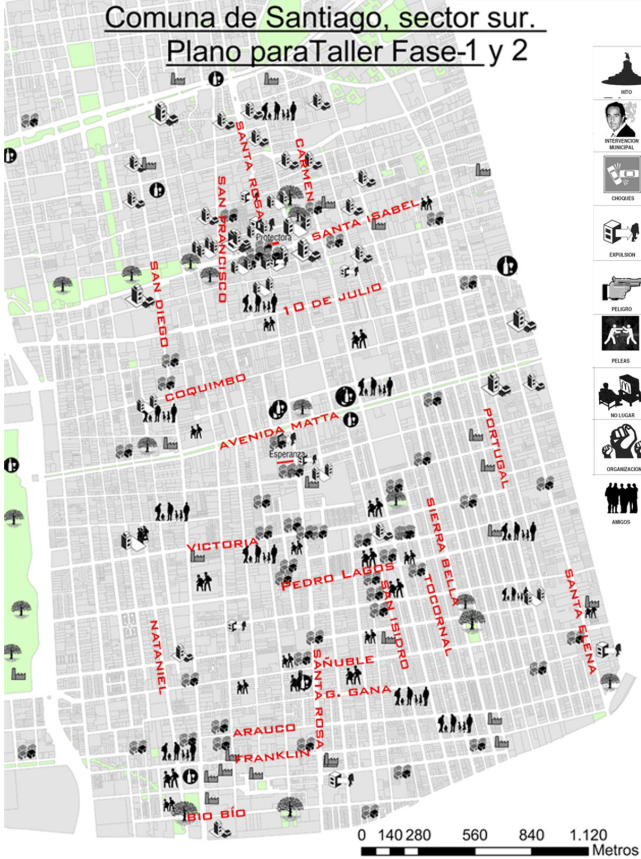


FIG 15. Plano de cartografía participativa en valoración de sectores a través del uso y del conflicto. Zona sur de la comuna de Santiago, segundo taller 20 de junio de 2012. Fuente: Elaboración propia

FIG 16. Participación de la asamblea en segundo taller 20 de junio de 2012.

3. 3. ESTRATEGIA, TÁCTICA Y DECISIÓN DE PROYECTO

La información extraída a través de las dos acciones anteriores fueron operacionalizadas a través de una metodología de categorización de los diferentes puntos que lo compone en una síntesis. Para definir estas dimensiones se utilizaron los planteamientos de Henri Lefebvre con respecto a la producción del espacio (1984). Lefebvre define tres categorías: a) Prácticas Espaciales, como los modos con que el habitante habita el espacio; b) Representación del Espacio, como la reproducción de las lógicas de dominación a través de las componentes del espacio; y c) Espacio Representacional, como el espacio vivido por sus habitantes a través de símbolos.

Estas tres categorías se tradujeron a un lenguaje práctico con la perspectiva de generar un modelo que revierta esta dominación. De este modo se llegó a la interpretación en tres siguiente categorías: 1) Material-Económica, como la categoría donde se define los marcos que permiten la producción del espacio para el hábitat popular; 2) Funcional-Programática, como la reproducción de las lógicas de autogestión y cooperativismo y su correlato en la distribución del espacio y su programación; y 3) Simbólico-Representacional, como los elementos que componen o permiten componer la identidad popular en el espacio pericentral en densificación.

A partir de este esquema se realizó una matriz de generación de criterios para así aplicar de manera clara a la concepción de decisiones de proyecto.

DIMENSIONES DE LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO (Lefebvre)	OBJETIVOS DE PROYECTO	CATEGORÍAS DE OPERACIONALIZACIÓN
Representación del Espacio- Distribución de funciones	Equiparar las condiciones materiales para la reproducción de clase popular	MATERIAL-ECONÓMICO
Prácticas Espaciales- producción material de hábitat	Gestar principios básicos replicables de desarrollo desde lo colectivo	FUNCIONAL-PROGRAMÁTICO
Espacio Representacional- Soporte	Delinear una identidad que derive de una propuesta de habitar colectivo, autogestionario y solidario	SIMBÓLICA-REPRESENTACIONAL

TABLA 5. Matriz de desarrollo de categorías.

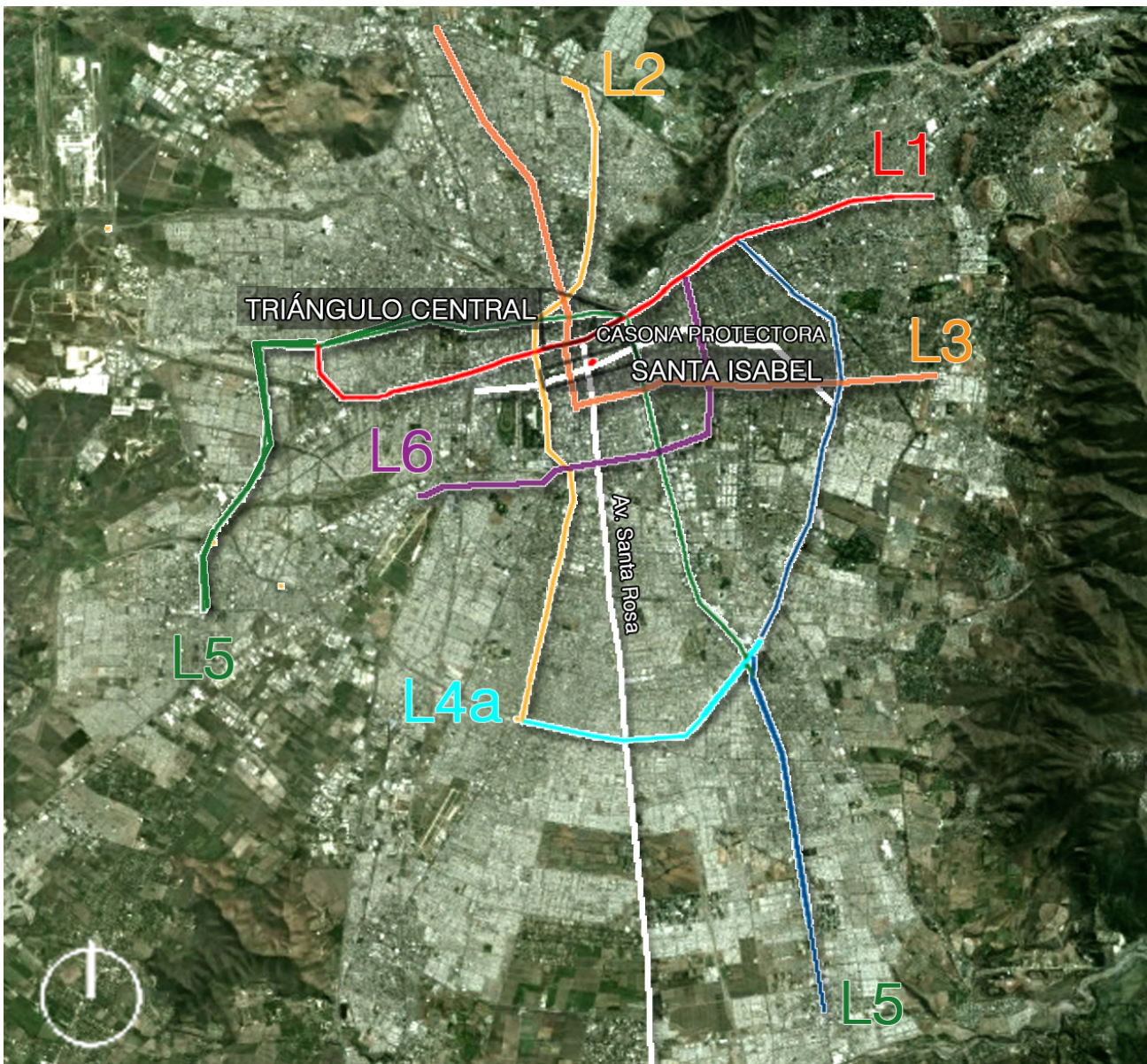
4. PROPUESTA URBANA

Avanzando hacia una propuesta que reivindique y, sobre todo, posibilite la inclusión de las clases populares al espacio pericentral, se propone, dentro de los alcances del proyecto “Cooperativa Protectora”, generar un modelo integral que también considere la posible expansión de los mismos principios en el territorio circundante. En este capítulo se desarrollarán las condicionantes propias del emplazamiento específico del sector Avenida Santa Isabel, lugar donde se localiza el inmueble IRA “Casona Protectora”, complementando la información global trabajada en la sección 2 de problemática, donde se trabajó en profundidad la situación de la comuna de Santiago, revisar las condicionantes del terreno y su relación con el contexto inmediato, para así establecer lineamientos generales que conformen una propuesta urbana.

4. 1. EMPLAZAMIENTO

La localización del desarrollo de proyecto “Cooperativa Protectora” deriva principalmente de dos criterios: 1) la concentración de proyectos de un modelo de renovación en áreas centrales y pericentrales, y 2) la experiencia de organización de resistencia social, que están proyectando una alternativa de producción espacial inclusiva en estos espacios urbanos. Como ya se desarrollo en el apartado anterior, el caso de la Red IRA es una manifestación de resistencia del movimiento social y popular que se enfrenta al avance de la producción del mercado inmobiliario, y su hegemonía en estos espacios. Si bien ambos inmuebles, Esperanza y Protectora, se experimentan dinámicas de renovación urbana, en el caso del inmueble “Casona Protectora” confluyen éstas se han consolidado teniendo un mayor impacto en el sector. A continuación se revisará la situación del inmueble de Protectora.

FIG 17. Sistema de Metro de Santiago y avenidas que intersecan en el emplazamiento del proyecto sobre imagen satelital del Gran Santiago. Fuente: Elaboración propia sobre imagen Google Earth



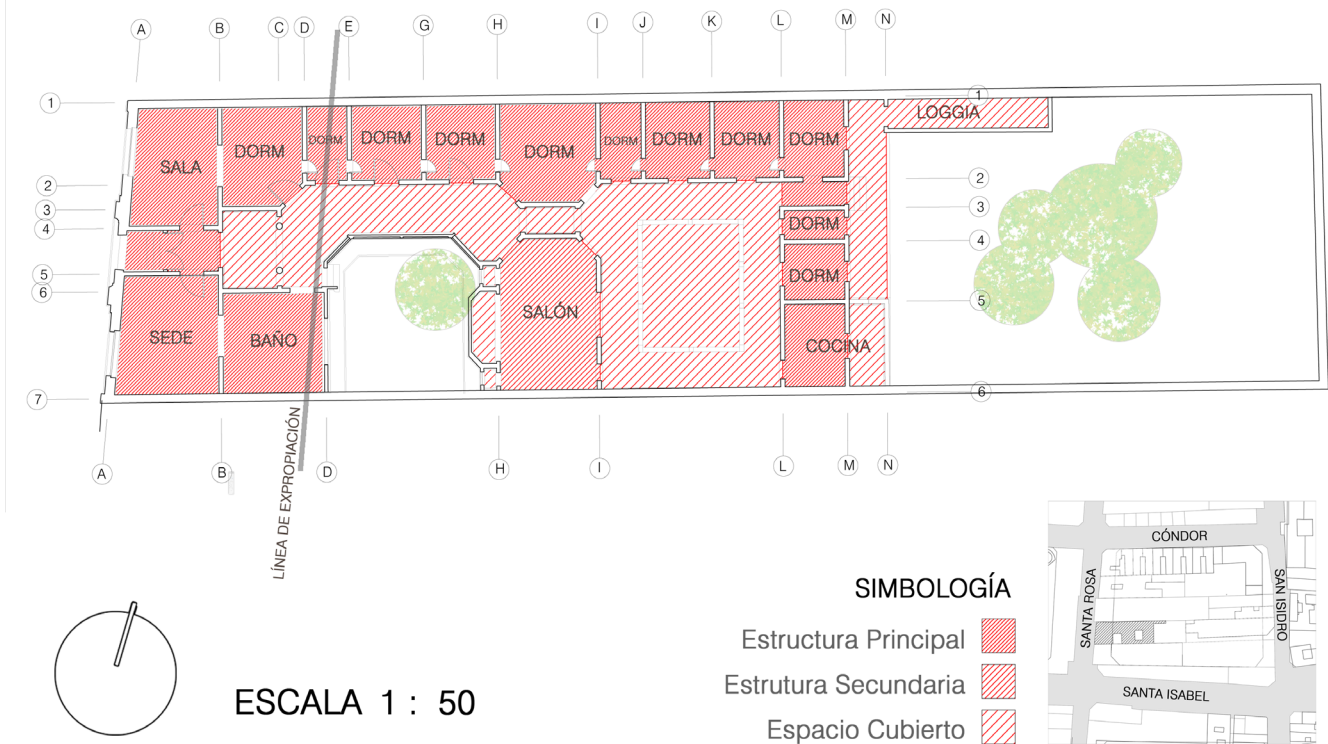
Ubicado en Avenida Santa Rosa #460, a metros de Avenida Santa Isabel, en una localización central con buena dotación de transporte -como se muestra en la Figura 17, dicho inmueble estuvo abandonado aproximadamente durante cuatro años. Los últimos usuarios antes de la ocupación fue la fundación “Protectora de la Infancia” que mantenía el inmueble en comodato con el Ministerio de Bienes Nacionales, de ahí el nombre adoptado actualmente. Más allá de la localización, el propio inmueble IRA “Casona Protectora” contiene en si mismo varios aspectos que es preciso considerar. Primero que todo vale explicar que las características del inmueble fueron puestas en valor desde la perspectiva del ocupante, por tanto para efectos del proyecto “Cooperativa Protectora” se analizan las condiciones actuales del inmueble IRA “Casona Protectora” desde una perspectiva de colectivo y no desde una perspectiva de vivienda individual. En otras palabras, se entiende que los principales valores extraídos de esta experiencia de vivienda transitoria se traducen en la perspectiva de generar colectividad, por ende tienen incidencia en lo que refiere a un planteamiento general, de conjunto y de propuesta urbana.

Describiendo el inmueble en términos arquitectónicos, se trata de una casona construida el año 1924 en albañilería simple de adobe, la cual distribuye sus recintos entorno un patio estructurado por una galería, patio que a su vez es dividido en dos por un salón principal. Al fondo existe un tercer patio de servicios. Los recintos interiores fueron subdivididos en años anteriores colocando puertas en los vanos que eran ventanas, por lo que actualmente presenta una condición de cuartos redondos, es decir con un solo vano que corresponde a puerta.

En un análisis de los valores arquitectónicos y socialmente construidos durante la ocupación, es posible identificar la importancia de esta distribución entorno a patios interiores. El primer patio permite generar una condición más íntima para el uso colectivo del salón y del segundo patio. Sin embargo, la disposición de patios al sur genera que en sí el inmueble tenga una condición ambiental de humedad y baja temperatura. Condición que también incide en una mala condición de los cuartos.

Cabe destacar que el inmueble es considerado por instancias formales como un Inmueble de Conservación Histórica (ICH) desde la modificación al PRC de Santiago de septiembre de 2011, lo cual le da ciertas condicionantes especiales de preservación, afectando incluso los predios circundantes¹⁷. Sin embargo, el criterio de nombramiento de ICH por parte

17 La Ordenanza Local de dicha comuna graba los predios circundantes y de frente con mantener la altura máxima del inmueble en una franja de 6 metros al predio del inmueble, y el resto del predio vecino tiene la posibilidad de aumentar desde este punto seis metros más en altura (art. 27 Ordenanza Local)



ESCALA 1 : 50

FIG 18. Plano inmueble IRA “Casona Protectora.”
Fuente: Elaboración propia en base a archivo Aguas Andinas

de la municipalidad se basa en un catastro de fachadas, característica que queda afecta a expropiación por la franja de ensanche de la avenida Santa Rosa.

Debido a esta franja de expropiación de doce metros de ancho, cuya materialización se estima como de primera prioridad comunal y una de las más importantes a nivel nacional, que el presente proyecto adopta una postura de no conservar la preexistencia en un sentido de preservación física del inmueble. Por esto mismo, se estima necesaria la desafectación del inmueble como ICH. No obstante a ello, se considera una valorización arquitectónica –o patrimonial- desde la perspectiva de la ocupación, es decir poniendo en valor los elementos que se identifican como potenciadores de la construcción de vida colectiva, principalmente los patios, la estructuración en base a pasillo y una sucesión de espacios desde lo público a lo íntimo, propio de lo común como ocupantes.



FIG 19. Fotografías de la casona Protectora junio de 2011. Fuente: www.reconstruyendonos.cl



FIG 20. Fotografías de la casona Protectora junio de 2012. Fuente: Elaboración propia



FIG 21. Vista de frachadas de frente a Avenida Santa Rosa, entre Cónдор y Av. Santa Isabel.
Fuente: Elaboración propia.

ENTORNO INMEDIATO

46

Aledaños al inmueble IRA “Casona Protectora”, se encuentran un comedor restorán y dos empresas automotoras que componen el frente hacia la Avenida Santa Isabel. Por el otro lado, hacia el norte (calle Cónдор) existe un sitio eriazo y un inmueble de dos pisos subutilizado como bodega de telas, sin presentar mayor actividad. El resto de la manzana presenta una situación similar, existiendo una serie de viviendas de principios de siglo XX de un piso altura que dan hacia calle Cónдор. Los únicos inmuebles fuera de esta condición es un edificio de renovación urbana de 25 pisos y un edificio de dos pisos con locales comerciales en primer piso y gimnasio en segundo piso.

El total de la manzana, así como las manzanas adyacentes no presenta una condición de unidad morfológica, ni genera una lectura clara de proyección hacia el espacio público. La existencia de sitios eriazos e inmuebles abandonados o subutilizados -expresamente esperando una oferta considerable por localización- genera un contraste bastante llamativo en contraposición a la hiperdensificación inmobiliaria. Como muestran las Figura 22 y 23 la intersección presenta una cantidad considerable de terrenos en esta condición, siendo una esquina específica donde el mercado de producción inmobiliaria no ha entrado aún con fuerza, unos producto de la especulación de suelo, otros por la subutilización deriva de usos comerciales y bodegaje como las de compraventa de vehículos motorizados que utilizan amplios terrenos de suelo bien localizado.



FIG 21. Imagen Satelital de la manzana
 Fuente: Elaboración propia en imagen
www.googlemaps.com.

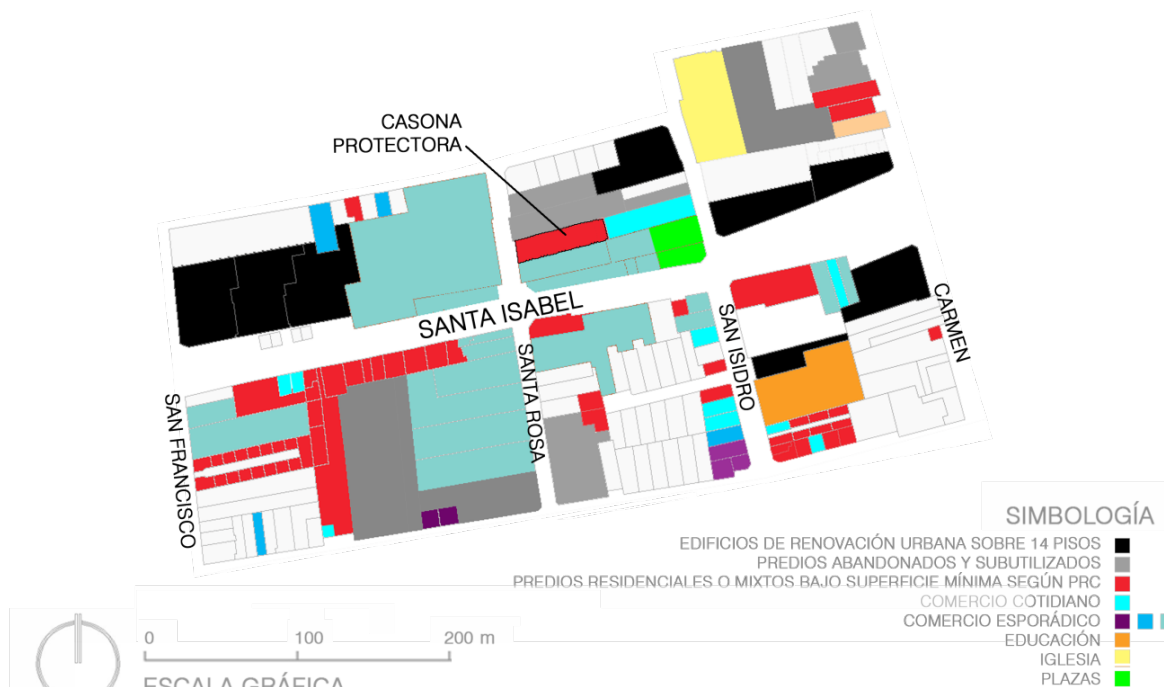


FIG 22. Usos de suelo específicos del entorno inmediato.
 Proyecto CoC Fuente: Elaboración propia.



FIG 23. Isométrica del área de Santa Isabel mostrando zonas de predominancia de renovación urbana y de edificaciones de baja altura. Fuente: Elaboración propia en modelamiento google Earth

Como muestra las Figuras 20 a la 24, el sector muestra de forma general un paisaje que junta (no une) en un mismo entorno la hiperdensificación inmobiliaria de 14 a 33 pisos, usos productivos y bodegas de uno y dos pisos, sitios eriazos y conjuntos residenciales del tipo cites y pasajes, también edificaciones bajas. Morfológicamente, esta situación caracteriza un panorama general relativamente caótico que no permite tener una lectura unitaria clara del entorno urbano, ni de los espacios que lo componen. Esta situación es posible observar no sólo en la producción inmobiliaria, sino en los cambios de estructura predial que se han realizado en la zona como muestra la Figura 5, donde aparece una serie de fusiones de terrenos, cesión de superficies afectas a expropiación, etc. La gran extensión de predios afectos por la vialidad suma en la actualidad una superficie total de 47.116 m² los cuales aún han sido cedidos para materializar por completo la vía.

Socialmente, según datos preliminares Fondecyt 11100337, la composición de hogares de la zona de estudio se distribuye de la siguiente manera: un 15% de los hogares son compuesto por una persona, el 23% por dos, el 28% por tres, el 12% por cuatro y el 22% por más de cuatro personas. Grosso modo, esto permite suponer a priori que existe una am-

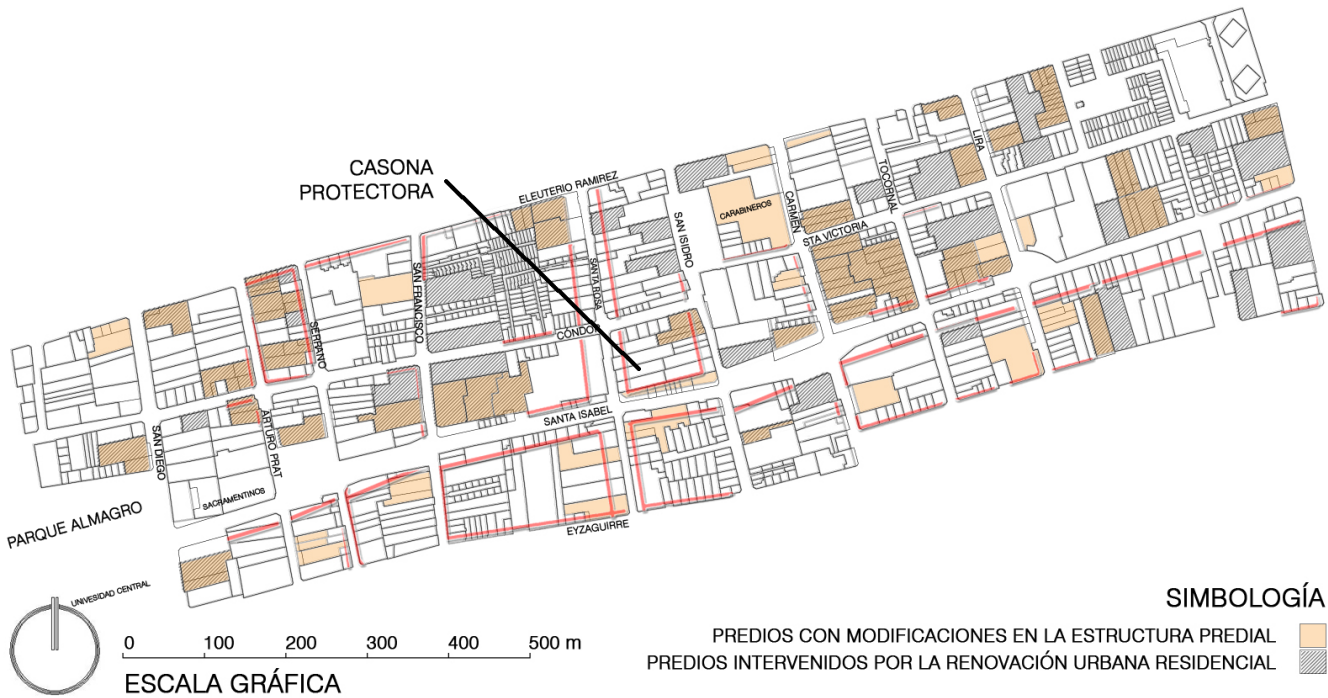


FIG 25. Usos de suelo específicos del entorno inmediato.
Fuente: Elaboración propia.

plia variedad de hogares, existiendo incluso algunos bastante numerosos. Por otra parte, a diferencia de la tendencia general de propiedad de vivienda, los hogares propietarios de vivienda en el sector corresponden tan sólo a un 53%, siendo el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento de pieza un 40% y 7% respectivamente. Esto último podría traducirse en que gran parte de la población residente se encuentra en una situación de incertidumbre ante las alzas en los precios de arriendo y presiones inmobiliarias descritas en capítulos anteriores. En reemplazo a esto, el modelo renovación urbana genera densidades habitacionales exacerbadas¹⁸, como se observa en la Figura 27.

Económicamente y de uso de suelo, esta zona muestra un panorama de mixtura general. La proliferación en décadas anteriores de usos comerciales, industria y bodega en la zona en un desarrollo casi descontrolado, expresan en la actualidad básicamente tres situaciones: a) la consolidación de economías de aglomeración, principalmente de imprentas, uso que genera ciertas externalidades como molestias por ruido y transporte de material,

18 Según el artículo 2.1.22 de la OGUC se establece que la densidad se regula calculando, que establece se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

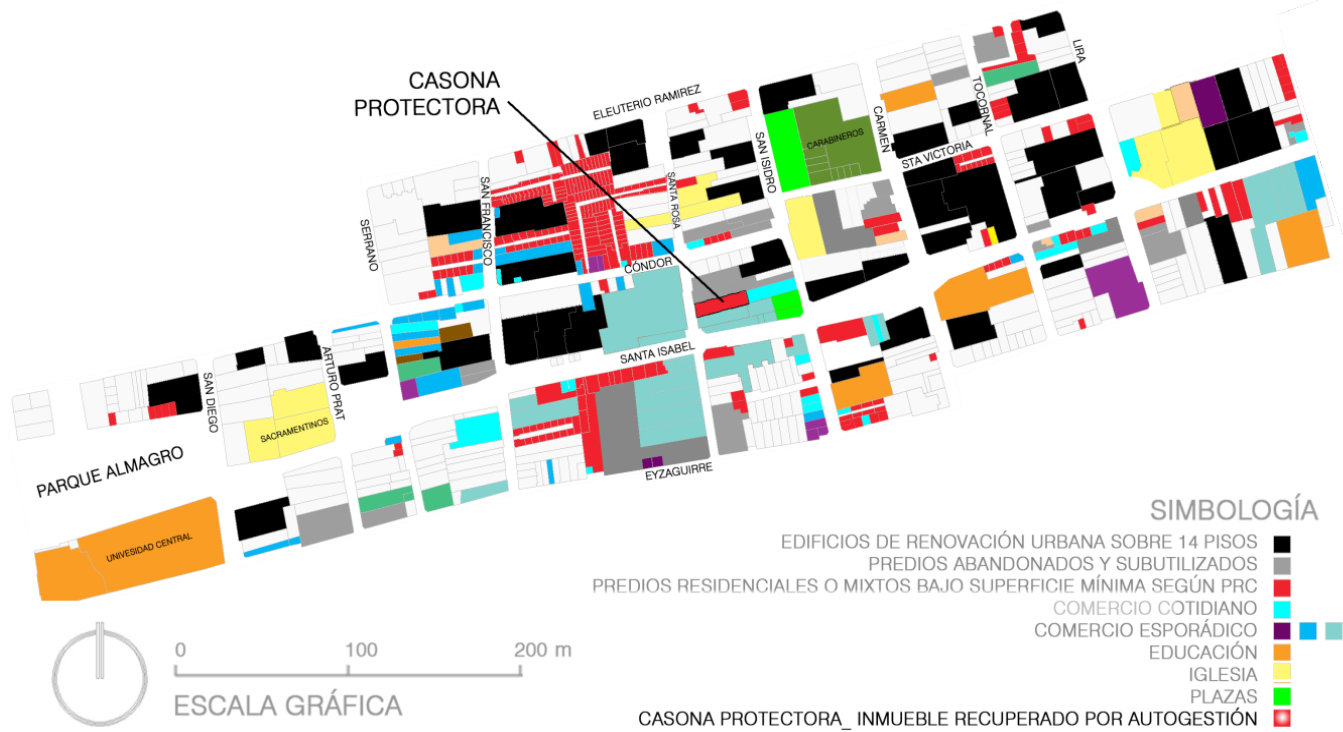


FIG 26. Usos de suelo del área total Santa Isabel
Fuente: Elaboración propia.

b) la extensión de usos asociados como estacionamientos y bodegas en primer piso, que generan una subutilización del suelo, y c) la existencia aún de comercio de “barrio” o menor en esquinas, como venta de abarrotes, locales de internet, y en general comercio de uso cotidiano que manifiesta la aún no llegada de supermercados y otros comercios mayores.

Finalmente, en términos simbólicos el mismo lugar donde se emplaza el proyecto tiene elementos que son significativos. Para un sector históricamente de clases bajas, la creación de la avenida Santa Isabel y posterior inversión inmobiliaria sobre esta es la materialización de una expansión del centro que no los incluye, sino por el contrario los desplaza. Asimismo, el avance de la recualificación comenzó hace cuatro décadas tomando mayor intensidad la última década. En ese sentido la intersección de avenidas es el nuevo umbral para la población del sur de la región, antes de llegar a la zona de mayor consolidación, donde aún se concentran las decisiones del poder político y económico.



1999



2004



2006



2008



2011

FIG 27a, 27b, 27c, 27d y 27e. Evolución de la producción inmobiliaria en el área de Santa Isabel durante el periodo 1999-2011. Se puede observar el cambio relevante entre el 2004 y 2006, lo cual se estima por causa de cambios en los instrumentos de planificación territorial, específicamente derogación de seccionales y actualización de PRC. Fuente: www.googlemaps.com.



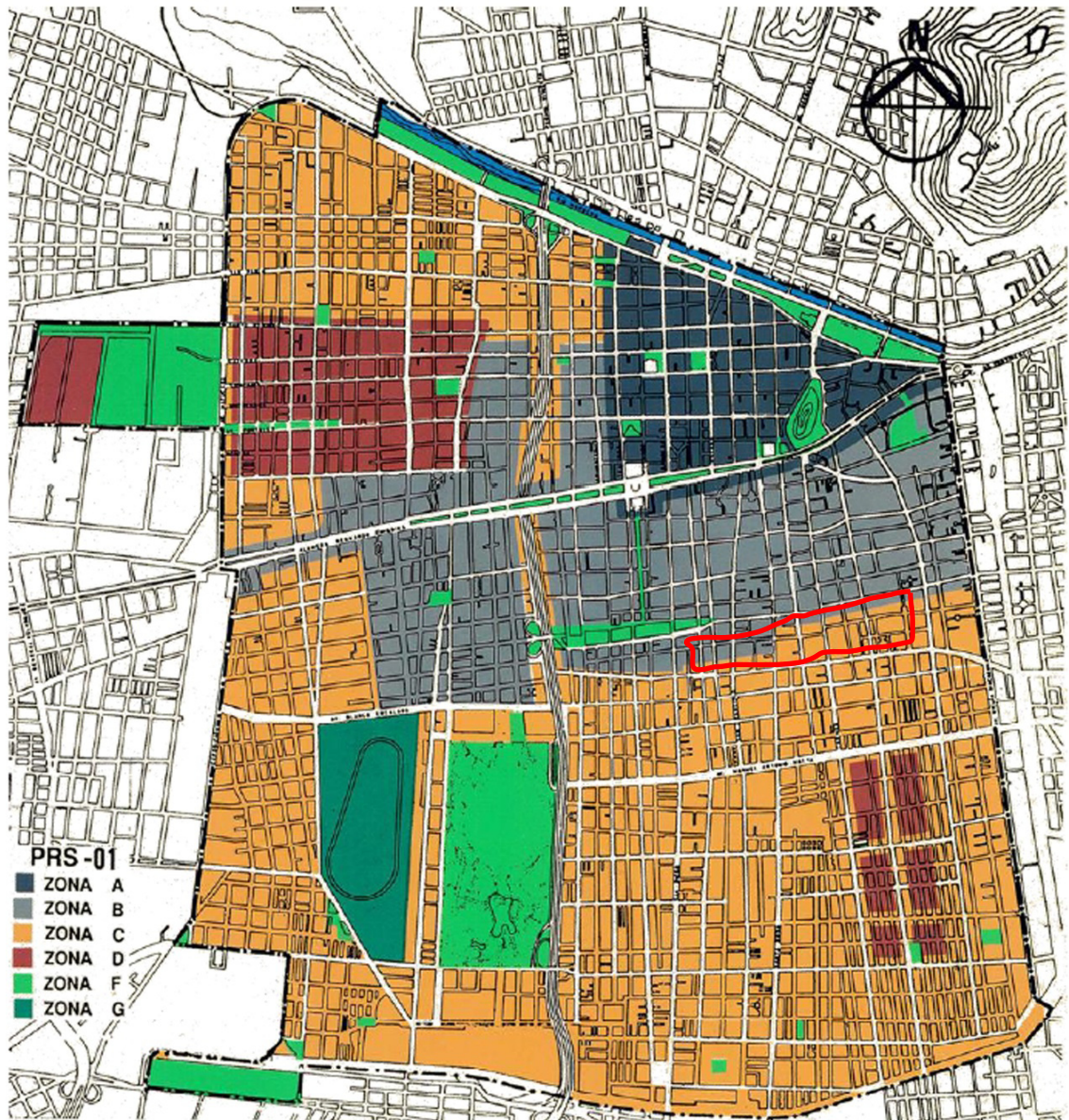
FIG 28. Imagen de la producción inmobiliaria del área de Santa Isabel. Fuente: www.latercera.com.

4. 2. NORMATIVA PARA LA RENOVACIÓN URBANA

El plan regulador vigente para la comuna en general data es el PRC de 1990, instrumento que ha tenido bastantes modificaciones, pero que en general mantiene los lineamientos bases de atraer la inversión inmobiliaria y ser puntal de la densificación y repoblamiento de la comuna. En específico para la zona de Santa Isabel rige desde entonces la zona B correspondiente a la zona de expansión del centro, que considera también el Barrio Universitario y la extensión de la Alameda hacia el poniente. En ella se fijan condiciones poco restrictivas al permitir construcción aislada sobre edificación continua de 35 metros de altura y no fijar coeficiente de constructibilidad mínimo.

Avanzada la década de los noventa, en Santa Isabel se aplicaron modificaciones e instrumentos para incentivar aún más la producción inmobiliaria. Al contrario, por ejemplo, de otros sectores de la comuna como el Barrio Universitario y posteriormente Santiago Poniente, que aplicaron instrumentos para reducir las alturas máximas permitidas y mantener el material construido. Dichos instrumentos aplicados en Santa Isabel fueron prin-

FIG 29. Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990 . Zona A Triángulo central, zona B expansión del centro, zona C desarrollo mixto, zona D residencial, zona F área verde y zona F área verde privada. En rojo marcada la zona de Santa Isabel. Fuente: Departamento de Urbanismo Municipalidad de Santiago.



principalmente tres seccionales¹⁹, a) seccional normativo (D.O. 4 de febrero de 1995), b) el seccional de remodelación y c) el seccional de construcción obligatoria (estos últimos aprobados en D.O. 24 de junio de 1996). El primero de estos, fijaba las condiciones normativas especiales para la zona, promovía el desarrollo de grandes paños de terreno, a fin de catalizar la materialización de la remodelación de la zona. Como se compara en la Tabla 6 las superficies mínimas para desarrollar son en general bastante grandes, a lo que se agrega una lógica de limitar el mínimo construible.

El segundo y tercer instrumento seccional de remodelación y seccional de construcción obligatoria son complementarios al anterior. El seccional de remodelación por un lado creaba un incentivo tributario para quien construya en la zona, rebajando en un 80% los derechos municipales para construir, Por otro lado el seccional de construcción obligatoria proponía un “castigo” a través del aumento progresivo en las contribuciones de ciertas propiedades señaladas por el SERVIU como predios eriazos o ruinosos. Estos tres instrumentos fueron incidentes en la zona hasta el año 2001 y 2006 respectivamente con lo que luego de esto, durante el periodo 2006-2011 volvieron a estar operativas las condiciones del PRC de 1990.

	1990-1995 y 2006-2011		1995-2006			2011	
	Zona B	Zona B1	Zona B1a	Zona B1b	Zona B1c	Zona B2a	Zona 2a*
Superficie predial mínima (m2)	500	1000	5000	2000	500	500	500
Coef máximo de ocupación del suelo	1	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7
Sistema de agrupamiento	A-P-C	A-P-C	A-P-C	A-P-C	A-P-C	A-P-C	A-P-C
Aislado sobre continuo (rasante)	si	si	si	si	no	no	no
Altura (m) mínima	n/e	n/e	n/e	n/e	n/e	5,5 (2p)	5,5 (2p)
máxima	35 (14p)	35 (14p)	35 (14p)	35 (14p)	35 (14p)	30,5(12 p)	40 (16p)
Coef máximo de constructibilidad uso vivienda	n/e	n/e	n/e	n/e	n/e	3,2	4,6
Coef mínimo de constructibilidad uso vivienda	n/e	1,5	2,2	2,2	n/e	n/e	n/e
Exigencia Estacionamientos por departamentos	1est/5viv	1est/5viv	1est/5viv	1est/5viv	1est/5viv	1est/2viv	1est/2viv

Tabla 6. Normativa aplicada a la zona de estudio y modificaciones realizadas entre 1990 y 2012. Fuente: Elaboración propia según Ordenanza Local de diferentes años

19 Artículos 76 y 77 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, de seccional de Remodelación Obligatoria y seccional de construcción obligatoria.

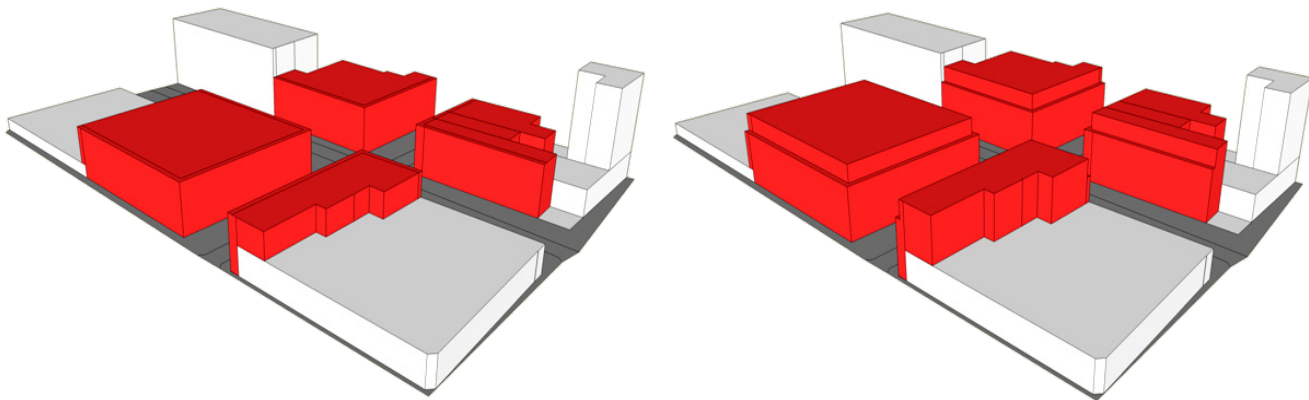


FIG 30a y 30b. Modelamiento 3D de los volúmenes teóricos de los terrenos disponibles en la intersección trabajada, a partir de las dos situaciones generadas con la modificación de 2011 del PRC de Santiago.
Fuente: Elaboración propia

La siguiente sucesión de imágenes satelitales (Figuras 27a a la 27e) muestra la evolución de la producción de la renovación urbana entre el año 1999 y 2011 en el sector de Santa Isabel, especialmente en el sector comprendido entre las calles San Diego y Portugal. En ella principalmente se observa la fuerte llegada de producción inmobiliaria posterior a 2006.

La última modificación realizada en la zona corresponde a la modificación 37 del plan regulador comunal de Santiago. En ella se establecen en general condiciones menos flexibles, limitando coeficiente de constructibilidad y estableciendo alturas de 9 pisos en zona B y 12 pisos en Santa Isabel (B2a) y Santa Rosa (B2b), sin contemplar en ninguna de estas edificación aislada sobre continua. Esto es fundamental ya que fundamentalmente en esta zona la condición de altura libre según rasante permitía presentar estudio de sombras y llegar en casos a edificaciones de hasta 33 pisos, 19 pisos más del límite de altura en edificación continua. Además de los 12 pisos el nuevo cuadro normativo contempla incentivos para quien cumpla con ciertas condiciones, que tienen que ver con: construir al menos un 65% de departamentos sobre los 50 metros cuadrados, 40% de la superficie libre de áreas verdes y un vanos en un 30% de superficie de la fachada en primer piso. En las Figuras 30a y 30b se muestra la situación nueva en ambas versiones, con y sin beneficios de incentivos. Este crecimiento por incentivo es la apuesta del municipio para aminorar las externalidades negativas de la producción inmobiliaria, sin embargo, este tipo de planificación tienen varias ventajas ya que sirve para enfocar la materialización de ciertas intenciones en el territorio.

El estudio realizado al sector permite definir ciertas líneas de acción para la generación de una propuesta urbana. Para una zona como esta, que históricamente ha generado la expulsión de la población popular se plantea un modelo de apropiación del espacio urbano basado en la articulación de volúmenes de vivienda popular entorno a patios, potenciando el cooperativismo y los usos asociados.

El análisis de la producción inmobiliaria del sector muestra por un lado la producción intensiva de viviendas de tipo transitoria, de programa acotado y bajo metraje. A su vez, la concentración de esta producción en proyectos puntuales dentro de un área genera una polarización en el uso del suelo (Figura 31). Los entornos intervenidos son deshabitados por población residente en una dinámica de especulación de suelo y devaluación de los terrenos contiguos. Tal fenómeno supone una desarticulación de las relaciones de barrio, las cuales se retraen a cites y pasajes aún existentes.

La principal acción propuesta parte de una identificación de las edificaciones que podrían ser reemplazadas por un modelo unitario de utilización del espacio urbano (Figura 32). Esta identificación resulta ser muy similar a los planos de dureza realizados habitualmente por estudios urbanos para fundamentar alguna intervención, planos que por lo demás son bastante arbitrarios en sus criterios, ya que lo que finalmente se conoce es la síntesis. Este sentido los criterios utilizados en el plano de “dureza” del sector, no sólo se tomaron criterios materiales de los inmuebles, sino también uso efectivo y grado de correspondencia con un proyecto de uso de intensidad media para posibilitar la repoblación popular de este territorio.

De esta forma se plantea para las manzanas de borde de Santa Isabel, que presentan una

situación de mayor posibilidad de transformación, un sistema de afección de suelo a la manera de las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) de Brasil -específicamente a la manera que funcionan en la ciudad de San Pablo. Sin embargo considerando que la legislación chilena no cuenta con herramientas para zonificar vivienda social, se plantea una nueva batería de seccionales para Santa Isabel, con un objetivo similar, inhibir la especulación de suelos que produce la renta potencial inmobiliaria, restringiendo sus condiciones normativas a una producción de menor altura y de interés social.

Así el primer seccional, dirigido a proponer las condiciones normativas, marcaría las líneas generales del desarrollo en la zona, incidiendo fuertemente con una disminución de las alturas posibles. Tomando de referencia la experiencia de otros planes reguladores, como el PRC de Macul de 2004, se considera una aplicación de normas urbanísticas diferenciadas según superficie predial. De esta manera se fija una normativa para predios medios, 300 a 1000 metros cuadrados, los cuales consideran una posibilidad de desarrollo más horizontal, con una constructibilidad menor; predios grandes, 1001 a 2001 metros cuadrados, los cuales consideran la posibilidad en 6 pisos (hasta el quinto sin necesidad de ascensor); y por último megaproyectos, de 2001 o más metros cuadrados, que posibilitaría la altura actual de la zona B (modificación septiembre de 2011). Así uno de los objetivos sería promover la fusión de terrenos o las operaciones contiguas con proyecto conjunto, para así generar áreas libres y patios interiores más amplios y de mejores condiciones de ventilación, soleamiento y recreación.

El segundo seccional de remodelación instala los beneficios tributarios, que en este caso sigue lo realizado en los noventas con el seccional de remodelación de Santa Isabel mencionado. Así, se beneficiaría con la exención de un 80% de los derechos municipales por conceptos de permiso de edificación a los proyectos realizados en el territorio delimitado por el seccional. No obstante, a diferencia del seccional de 1996, éste tendría la condición de tener un 100% de los departamentos con una superficie mayor a 55m² y un precio menor a 830 UF. El tercer y último instrumento aplicado directamente a la zona de intervención, sería el seccional de construcción obligatoria, donde se establecería una presión directa a los predios que producto la especulación de suelo, han mantenido la propiedad como sitio eriazos o con actividades que subutilizan el suelo como estacionamientos. En sí la idea de este último instrumento es catalizar procesos que generen producción de vivienda y aumentar las contribuciones.

Además de estos tres instrumentos desarrollados en el área de seccional, se plantea, un cuarto instrumento o complemento a un instrumento vigente. Se trata de una condición que reemplace las condiciones necesarias para poder construir cuatro pisos más en el

borde de Santa Isabel (zona B2a) y dos pisos en Santa Rosa (zona B2b). La idea sería dejar la posibilidad de continuar haciendo edificios predominantemente de vivienda transitoria, pero insertar el concepto de Certificado de Construcción Adicional (CCA derivado de las CEPAC de la legislación brasileña, desarrolladas a mayor profundidad en el anexo 5). Estos certificados serían un mecanismo alternativo para conseguir los derechos que permiten construir los pisos adicionales en la zona ya no por condiciones, sino a través de la venta de estos certificados, de emisión municipal. La idea sería seguir el referente brasileño y disponer esos los fondos acumulados de estos certificados en obras de infrae-

FIG 33. Zonas homogéneas según modificación de 2011 de PRC de Santiago. En naranja y rojo el sector intervenible por CCA. Fuente: memoria modificación 2011

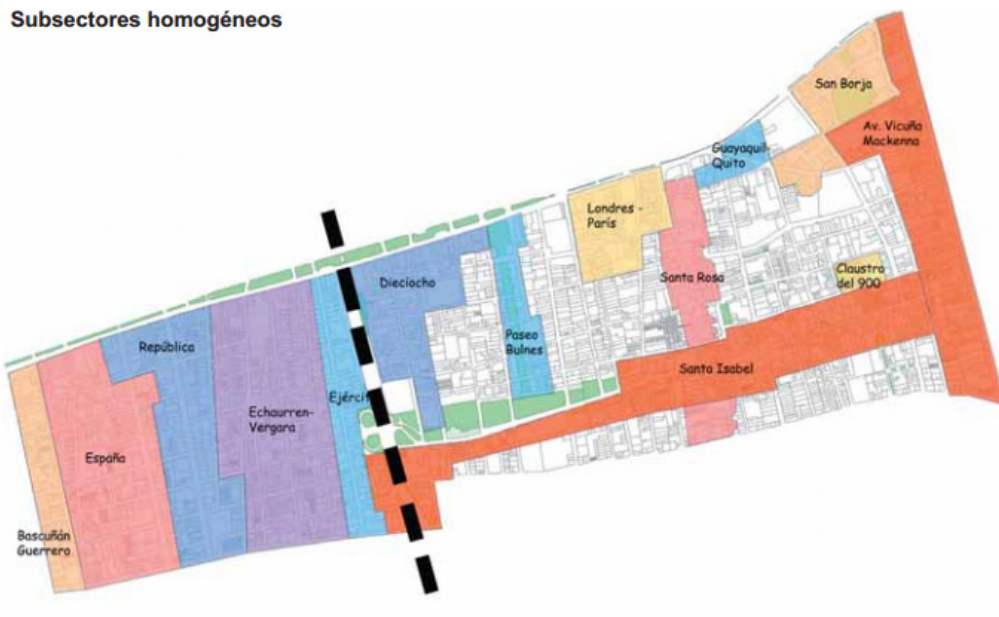


Tabla 6. Planes Seccionales propuestos en el marco del proyecto Cooperativa Protectora para la zona de Santa Isabel. Fuente: Elaboración propia

	Seccional_ Normas urbanísticas			Seccional_ Remodelación	Seccional_ Construcción Obligatoria	Seccional_ CCA
	300-1000	1001-2000	2001- más			
Superficie predial	300-1000	1001-2000	2001- más			
Ocupación de Suelo	55%	45%	35%	Beneficio de rebaja de un 80% de los derechos municipales por permiso de edificación para proyectos de más de 3 pisos, de departamentos sobre 55m ² y precio bajo las 830 UF	Aumento progresivo de las contribuciones anuales de los predios que sean declarados como sitios eriazos	Modificación a la zona B2a (Santa Isabel al oriente), incluir para el aumento por incentivos del PRC el concepto de certificado de construcción adicional (CCA)
Sist. Agrupamiento	continuo	continuo	continuo			
Coef. Constructibilidad mínimo/máximo	0,5 a 1	0,75 a 1,5	1,25 a 2			
Altura máxima	4 pisos o 11 metros	6 pisos o 16 metros	9 pisos o 24 metros			
Aislado sobre continuo	no se permite					

estructura y construcción de viviendas de interés social en la ZEIS.

De esta manera, se propone una forma de materializar una expansión de la lógica del proyecto replicando el modelo en la zona del seccional. Si bien no sería la única manera de capturar renta para vivienda social, ya que más adelante se propone en el apartado de gestión formas de desarrollo de economías sociales cooperativas que sí son arqueturizadas en el proyecto, es importante dejar en este punto claro que es parte del rol del Estado, generar mediso de distribución del beneficio por obras públicas e inversión estatal en general.

Por otro lado, en términos de conjunto morfológicos la propuesta urbana es generar una trama de edificios de vivienda colectiva articulada en torno a patios y pasillos, elementos extraídos del mismo inmueble “Casona Protectora”. A partir de esta trama regular con patios homogéneos de 25 x 25 se da lugar a diferentes operaciones de ajustes según el entorno, la localización de vías, etc. Punto importante a destacar entre estos elementos es la cercanía a edificios de renovación, donde se privilegiará un área libre mayor para la interacción tanto social como morfológica de ambos modelos, así disminuir las externalidades generadas por la renovación urbana en altura. En la Figura 34 y 35 muestran la expansión del modelo de manera homogénea en el sector reconocido como dispuesto

FIG 34. Imagen Objetivo del modelo replicado en la zona a través de intervención de predios reemplazables. Fuente: Elaboracion propia.
Fuente: Elaboración propia





FIG 35. Vista total del modelo replicado en la zona a través de intervención de predios reemplazables. Fuente: Elaboración propia. Fuente: Elaboración propia

a ser intervenido en un modelo inclusivo, dando una visión referencial de la replicación y la operación según contexto. Mayormente la Figura 34 muestra una altura que supone una densidad media alta, entre 800 y 1800 habitantes por hectáreas. La idea es que dicha altura, en bloques dispuestos entorno a patios permita generar un modelo horizontal y cooperativo de vivienda permanente, promoviendo la interacción y creación de un tejido social consolidado.

5. PROPUESTA DE ARQUITECTURA

El presente capítulo desarrolla la dimensión propiamente de proyecto, para lo cual se trabajará los siguientes tres puntos: a) definición de una matriz de síntesis de las decisiones del proyecto a través de las componentes materiales, funcionales y simbólico-representacional, b) exploración de las primeras aproximaciones de proyecto, y c) descripción de lineamientos generales de proyecto en curso, d) definición de un programa, y e) definición de un plan de gestión.

5. 1. MATRIZ DE CRITERIOS

CATEGORÍAS	ESTRATÉGIAS	TÁCTICA	DECISIÓN DE PROYECTO
MATERIAL-ECONÓMICO	ENTENDER LA VIVIENDA COMO UN PROCESO	CONCEBIR EL PROYECTO POR ETAPAS PARA SU FINANCIAMIENTO PROGRESIVO	DISPONER EL PROYECTO EN CUATRO ETAPAS
		DISMINUIR LA INVERSIÓN EN DEPTOS PARA INVERTIR EN LO COLECTIVO	PROYECTACIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA EN MÍNIMO DE METRAJE Y PROGRAMA CON LA POSIBILIDAD DE
	PROMOVER EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE INTERES SOCIAL	MATERIALIZAR EL MÍNIMO CON POTENCIAL DE AMPLIACIÓN DEFINIDO	TÍPOLOGÍA PRINCIPAL DE DEPARTAMENTOS DE 55m ² CON POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN A 69 m ²
		DISPONIBILIDAD DE SUELO	ARMAR UN BANCO DE SUELO TÁCITO A TRAVÉS DE UNA NORMATIVA QUE IMPOSIBILITE EL TIPO DE DESARROLLO QUE DOMINAN EN LA ACTUALIDAD
		UTILIZAR INSTRUMENTOS PARA ALIVIAE ECONÓMICAMENTE PROYECTOS AUTOGESTIONARIOS	SECCIONAL DE ZONA DE REMODELACIÓN SANTA ISABEL POPULAR (OGUC, ART. 2.1.15) REBAJA DEL 80% DERECHOS MUNICIPALES CON CERTIFICADO DE AUTOGESTIÓN (DS 49, ART.68)
		GENERAR FONDO ESTATAL DIRIGIDO A INVERSIONES DE INTERES SOCIAL EN LA ZONA	GENERAR MECANISMOS PARA LA CAPTURA DE RENTA POR PARTE DEL ESTADO A TRAVÉS DE MECANISMOS DE INCENTIVOS EN PRC
	SUSTENTAR EMPRENDIMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL ASOCIADOS	APROVECHAR CONDICIONES DE LOCALIZACIONES PARA CAPTURA DE RENTA	ARRIENDO DE ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS POR ORDENANZA LOCAL (1 ESTACIONAMIENTO POR CADA 2 VIVIENDAS)
		PROMOVER EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE INTERES SOCIAL	PROYECTAR ESPACIO PARA EL DESARROLLO DE UNA COOPERATIVA COMERCIAL QUE GENERE EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA

TABLA 7. Desarrollo de criterios económicos

CATEGORÍAS	ESTRATÉGIAS	TÁCTICA	DECISIÓN DE PROYECTO
FUNCIONAL-PROGRAMÁTICO	DISTRIBUIR EQUITATIVAMENTE LOS BENEFICIOS INMUEBLES	DOTAR DE ACCESO EQUITATIVO A EQUIPAMIENTOS COMUNES	CONCENTRAR EQUIPAMIENTOS EN PISO INTERMEDIO A NO MÁS DE DOS PISOS DE DISTANCIA DE ESTOS
	PRIORIZAR LO COLECTIVO POR SOBRE LO INDIVIDUAL	INVERTIR LA LÓGICA DE DESARROLLO DE LOS DEPARTAMENTOS Y LO COMÚN	PROYECTAR EN UN MODELO DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO VERTICAL
		EXTERIORIZAR PARTE DE LAS ACTIVIDADES INDIVIDUALES O FAMILIARES PARA UN DESARROLLO EN COLECTIVO	CONCENTRAR ESPACIOS COMUNES PARA UN CRECIMIENTO DE ESTOS GENERANDO UNA MAYOR HORIZONTALIDAD EN SU USO
		INCORPORAR DIVERSOS GRADOS USO PÚBLICO	DISPONER DE RECINTOS PARA ACTIVIDADES POTENCIALMENTE COLECTIVAS COMO EJERCICIO FÍSICO, HACER TAREAS, ETC. POSIBILITAR EL USO DE TERRAZAS EN TECHUMBRES ALGUNOS BLOQUES CONCEBIR PATIOS COMO FILTRO DESDE LO PÚBLICO A LO INTIMO PERMITIENDO DESARROLLAR DIVERSAS ACTIVIDADES COLECTIVAS

TABLA 8. Funcional programático

CATEGORÍAS	ESTRATÉGIAS	TÁCTICA	DECISIÓN DE PROYECTO
SIMBÓLICA-REPRESENTACIONAL	INTERVENIR CONDICIONES AMBIENTALES	BAJAR LA ESCALA EN QUE SE HABITAN LOS ESPACIOS	DISPONER VOLUMENES PARA GENERAR PATIOS CONTENIDOS CONSIDERAR VOLUMENES SALIENTES PARA UNA PROYECCIÓN DE RESGUARDO AL EXTERIOR
	CONCEBIR EL ESPACIO COMO COMUNICADOR	DAR LUGAR PARA LAS EXPRESIONES DEL COLECTIVO	INTENSIONAR PARAMENTOS VERTICALES COMO LIENZOS A LA PARA EMITIR EXPRESIÓN HACIA EL ESPACIO PÚBLICO
	OTRO LENGUAJE MORFOLÓGICO DEL OBJETO ARQUITECTÓNICO	INTRODUCIR NUEVO LENGUAJE MORFOLÓGICO DEL OBJETO ARQUITECTÓNICO CONSIDERAR ZONAS DE AMORTIGUACIÓN CON EDIFICIOS EXISTENTES	CAMBIAR EQUEMA DE CUERPO CENTRAL EN FACHADA POR UNO DE REMATE SUPERIOR DEL ESPACIO EXT CONSIDERAR MAYOR DISTANCAMIENTO CON EDIFICIOS DE RENOVACIÓN CONSIDERANDO TAMBIÉN LA ALTA DENSIDAD DE ESTOS

TABLA 9. Desarrollo de criterios simbólico representacional

Para la generación del programa se siguió un proceso de recolección información variada a través de una metodología extraída de textos de programación y diseño participativo de Henry Sanoff (2006). Así en una primera etapa se realizó una exploración de lo existente, lo cual por una parte se desarrolla a mayor profundidad en el Anexo 2 de viviendas sociales en centro de Santiago, y una segunda parte de investigación respecto al uso colectivo cooperativo.

El principal desafío del proyecto “Cooperativa Protectora” es conjugar la solución de vivienda social, en los términos mínimos que el sistema de producción de vivienda, regulación de mercado y subsidios estatales permiten en Chile, con los requerimientos que proyecten una habitar cooperativo. Si bien, el primer punto, se resuelve casi exclusivamente dimensionando el tamaño de la obra y los costos para conseguir las dimensiones estimativas de la solución de vivienda y superficie de otros usos, en cuanto al segundo punto, más bien era algo más confuso. Para identificar estos requerimientos de programa un programa cooperativo se realizaron los primeros vínculos con la asamblea.

En el caso del proyecto “Cooperativa Protectora” se realizó un estudio de las necesidades a través de los talleres participativos ya descritos y además se realizó el estudio de la situación actual de vivienda transitoria en el inmueble IRA “Casona Protectora”. Básicamente el inmueble ofrece un alto porcentaje de zonas comunes (704 m² en total), que se compensan con los 9 a 12 metros que tienen los cuartos que habitan. Si bien, gran parte de los 704 metros de área libre o común corresponde al patio trasero, descontando este, el inmueble igualmente tiene un 75% de áreas comunes.

Si bien, la situación en el otro inmueble de “Casona Esperanza” es similar en cuanto a proporción de lo íntimo y lo colectivo. En el caso de Esperanza se dan mayores diferencias en cuanto a secciones y grados de percepción colectiva. Es decir lo angosto del predio permite distinguir mejor zonas dentro del mismo espacio, por continuo que este sea. Es a partir de este análisis que nace uno de los puntos más importantes del proyectos que es el planteamiento de revertir las lógicas de habitar un edificio de vivienda colectiva. En una descripción simple de un edificio de renovación urbana en altura se podría simplificar que este distribuye las unidades privadas entorno a un distribuidor colectivo que es el ascensor.

FIG 36. Plano de zonas unidades “privadas” en concentración en torno a áreas comunes. Fuente: Elaboración propia.



TABLA 9. Plano de zonas unidades “privadas” en concentración en torno a áreas comunes. Fuente: Elaboración propia.

	Recintos	m2	m2	%
Espacios individuales	cuarto	9 x 3	135	16,09%
	cuarto	12 x 9		
	patio 1	290		
	patio 2	58		
	patio 3	82		
Espacios comunes	salón	38	704	83,91%
	sede	38		
	baño	32		
	cocina	22		
	circulaciones	144		



FIG 37a y 37b. Actividades de recreación y educación con los niños de las asambleas ocupantes.
Fuente: www.mplchile.cl

Por su parte, los usos adquiridos por estos espacios comunes en “Casona Protectora” y “Casona Esperanza” son variados. Las asambleas han desarrollado un trabajo de educación y recreación con los niños de las familias ocupantes, coordinado por un grupo de ocupantes en conjunto con ciertos profesionales del área (Figura 37). Ello ha levantado una rama de trabajo de educación que pretende desarrollar de forma colectiva situaciones cotidianas que culturalmente en la actualidad se desarrollan puertas adentro como, la recreación en fines de semana, hacer tareas durante la semana, comenzar a aprender a leer, ver películas para niños, etc. Se entiende que exteriorizar estas actividades cotidianas refuerzan la colectividad y los lazos de cooperatividad.

De la misma forma la cooperatividad y las horas de ayuda mutua que ejercen los coordinadores de las actividades para niños, pueden ser utilizadas por otros miembros para levantar otra clase de iniciativas. Una de estas actividades para invertir las 8 o 10 horas de ayudamutua es el huerto colectivo en “Casona Esperanza”, plantación abastece parte de los requerimientos de las asambleas (Figura 38).



FIG 38. Huerto comunitario Casón Esperanza, realizado y mantenido en horas de ayuda mutua. Fuente: www.mplchile.cl

Área de desarrollo	cualidad	recinto
Área de Producción	SERV EXTERNOS	recepción de mercadería administración baños pasillos estacionamientos
	SERV INTERNOS	baños local 1 local 2 local 3 sala jardín infantil sala menores guarda ropas
Área de Educación	GUARDERIA	recepción sala de coordinación/ profesores administración sala polivalente
	HACER TAREAS	baños sala biblioteca sede social
Área de Organización	ASAMBLEA	baño sala polivalente

TABLA 10. Definición del programa extra-residencial para el desarrollo colectivo

5. 3. APROXIMACIONES DE PROYECTO

Esta sección describe de manera secuencial las aproximaciones previas al proyecto “Cooperativa Protectora”. De esta manera, el avance por cada aproximación consolidará las ideas principales, permitiendo desarrollar una mejor definición de cada criterio proyectual. La acumulación de estos elementos, serán luego sintetizados de una manera más clara en la siguiente sección.

PRIMERA APROXIMACIÓN: PROYECTO EN CUATRO ESQUINAS DE HABITACIÓN POPULAR

Esta primera aproximación a proyecto, realizada previamente a tener alguna clase de vínculo con la samblea de los IRA, contó con una postura global, totalizadora, netamente deductiva. A partir del catastro y estudio paralelo que se realizó a predios subutilizados y sitios eriazos del sector, el mismo que arrojaba grados de intensidad de usos con enormes contrastes. En un marco como este, de renovación urbana, convive la hiper-explotación inmobiliaria, la permanencia de las economías de aglomeración de actividades productivas (imprentas), y el abandono-subutilización de suelo de la especulación de suelo.

Siendo este abandono y subutilización la situación dominante en buena parte del área estudiada, se detecta su disposición y mayores concentraciones. Particularmente esta concentración coincide con la misma intersección donde se localiza el inmueble IRA “Casona Protectora”, en la intersección de las avenidas de jerarquía mayor. En el catastro de usos de suelo realizado (Figura 22 y 26) se dio una distinción distinta a la tradicional, localizando con mayor precisión usos de suelo residenciales, comerciales e industriales, a través de la identificación de los edificios de renovación urbana, sitios eriazos, comercio cotidiano, comercio esporádico, entre otros usos. De estos, el uso comercial esporádico extenso, graficado como celeste cercano a gris, es un tipo de comercio que necesita bodegaje en más de un 70% del terreno, condición que se consideró como una subutilización predios potenciales a ser desarrollados por un nuevo modelo de renovación del sector.

Así, la propuesta de proyecto planteaba la intervención integral de las cuatro esquinas de la intersección de Santa Isabel y Santa Rosa, como se muestra en la Figura 39. En dicha Figura se consideran parte del proyecto los predios que van de la ‘A’ a la ‘H’, los que predominantemente presentan situación de subutilización (A, B, E, F, G y H) y abandono (C, D e I), dentro de los cuales se localiza el inmueble IRA “Casona Protectora” (D). La superficie total obtenida es de alrededor de dos hectáreas, espacio donde se propone la

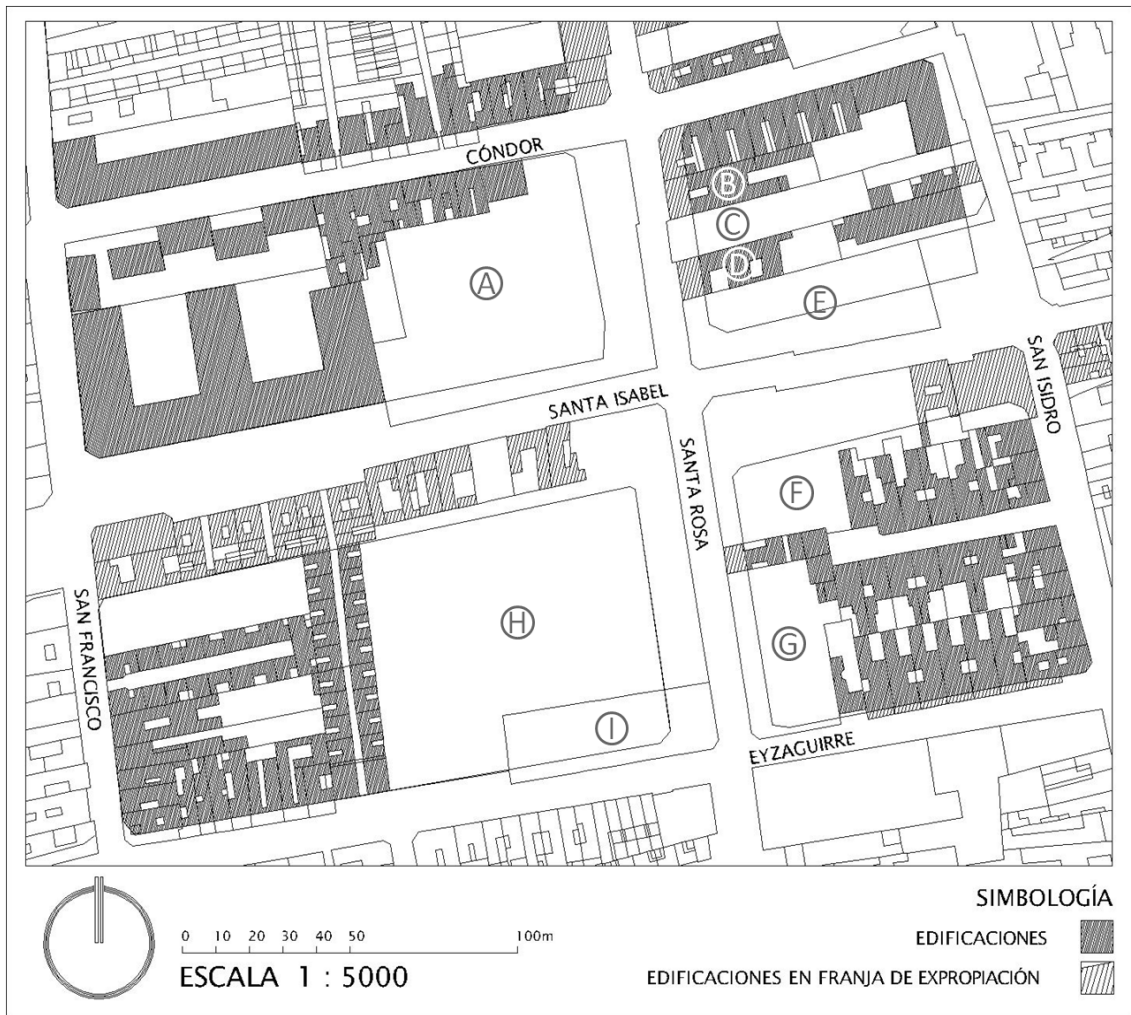


FIG 39. Localizaciones de predios intervenidos por la primer aproximación de proyecto. Fuente: www.mplchile.cl

expansión de la lógica de un modelo de hábitat popular, restituyendo las manzanas no sólo en términos formales, sino también desde un carácter social y de vitalidad urbana.

Se considera que la ocupación del inmueble “Protectora” ya es una experiencia proyectual de vivienda transitoria, autogestionada, organizada, con un fuerte sentido proyección de nuevas instancias desde una perspectiva de lo común y el cooperativismo.

Se planteaba una construcción de hábitat desde la experiencia, donde ese grupo pionero que hoy hace la ocupación efectiva cumplirían con cierta fase de experiencia colectiva (y ahorro) para poder seguir avanzando hacia una vivienda colectiva definitiva para el grupo. En esta línea, el proyecto era un mega proyecto progresivo en etapas que consideraba:

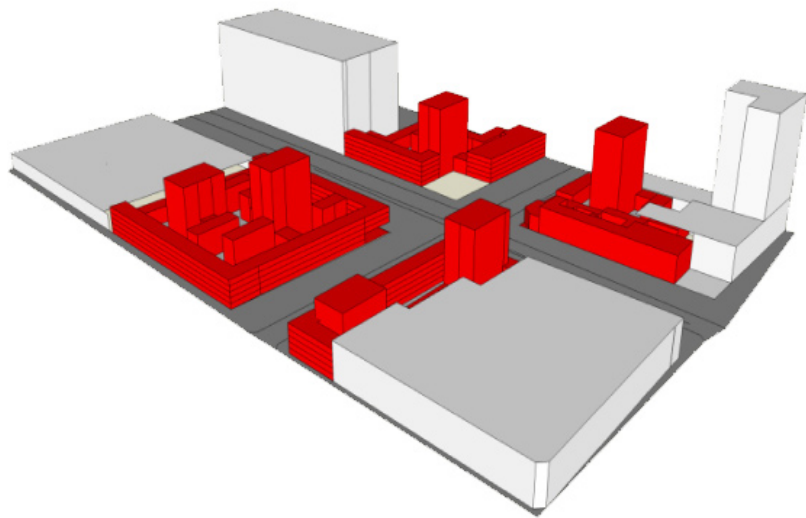
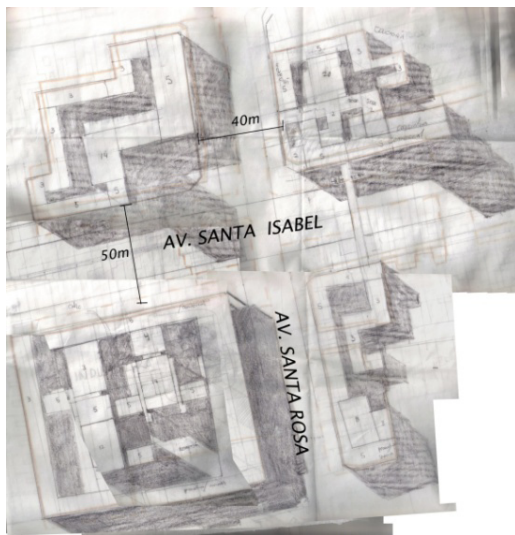


FIG 40. Localizaciones de predios intervenidos por la primer aproximación de proyecto. Fuente: www.mplchile.cl

Etapa 1 organización en asamblea residente en inmuebles de programa de vivienda transitoria (PVT), permitiendo desde ahí comenzar procesos de autogestión del proyecto de vivienda permanente (PVP), que contempla organización, ahorro, desarrollo técnico de proyecto, etc; Fase 2 traslado de asamblea a PVP;

Fase 3 desarrollo desde la asamblea de equipamiento, usos complementarios y posibles empresas de economía social. Esta progresión hacia la vivienda plantea no sólo generar un proyecto de gran envergadura en etapas, lo cual resulta más eficiente y menos costoso, sino que también permitiría acoger progresivamente, por fase de experiencia, la totalidad de los miembros del comité (más de 100 familias) quienes ya trabajan y desarrollan su vida en la comuna, como así otros comités de vivienda existentes en sectores aledaños. Se contempla un total de alrededor de 1.000 unidades de vivienda a una densidad de 2.000 hab/há, considerablemente menor a los 12.000 hab/há que son proyectados por edificios en altura. En términos formales la propuesta apuntaba a generar una heterogeneidad a partir del uso y la intensidad que tiene cada sección de proyecto. Se contempla incluso torres de ocho a doce pisos de altura que siguen ciertas líneas generales que le dan unidad a la ocupación de la esquina.

Lo criticable de esta propuesta principalmente fue la escala de la misma, que implica el desarrollo de un plan maestro de uso determinante que sectoriza cada zona. A su vez, el desarrollo de un proyecto de tal envergadura en el contexto actual supone un rol director del Estado o un actor de gran capital que coordine la compra de varios inmuebles, acción

que no se condice con las líneas autogestionarias de un proyecto que debiera surgir desde una escala menor, desde la asamblea. En síntesis, la escala de esta propuesta dificultaría la realización de un ejercicio integral de desarrollo arquitectónico, ello se resuelve teniendo una perspectiva desde lo inductivo, la asamblea.

SEGUNDA APROXIMACIÓN: EXPANSIÓN DEL HÁBITAT POPULAR EXISTENTE

Una segunda propuesta nace desde una perspectiva opuesta, poniendo en valor el inmueble IRA Casona Protectora, declarado inmueble de conservación histórica (ICH). Como ya fue revisado, este cuenta con un importante porcentaje de espacios comunes que articulan cada cuarto utilizado por las familias ocupantes, lo que sería un importante elemento que ha caracterizado la ocupación de este inmueble.

Si bien, esta postura implicaría mantener el inmueble actual, a la hora de aplicar la expropiación por ambas vías (prioridades 1 y 4 a nivel comunal según MINVU), la principal parte del inmueble sería derrumbada por lo que se plantea rehabilitar lo posible, y el resto renovarse acorde a la distribución de espacios de este primer inmueble, debiera constituyendo una parte más del total.

Así es como la propuesta se concentra en la esquina donde se localiza actualmente la Casona Protectora, considerando un terreno total de 2.411 m² en donde se considera un programa que cuenta con: Programa de Vivienda Transitoria (PVT), Programa de Vivienda Permanente (PVP), Empresa de Producción Social (EPS) cooperativa, equipamientos (jardín infantil, sede social, salas multiuso), y la rehabilitación del inmueble IRA para el desarrollo de comercio local del producto desarrollado por la misma asamblea. Como muestra la Fig... el desarrollo de proyecto sería a través de una extensión del edificio generando un patio mayor que articule a su vez con un edificio de mayor altura (gradualidad de grises indica la altura, siendo negro es la altura máxima) con un edificio del tipo peine que concentre la parte residencial. La idea era concentrar usos y dar una cualidad pública a la zona que enfrenta Santa Rosa.

Esta propuesta fue replanteada rápidamente, por la mantención del inmueble, ya que pierde sentido cuando tanto la valoración institucional de la municipalidad que se limita a la fachada, cuando la valoración de los espacios intermedios articuladores son cercenados por la franja de expropiación de ambas avenidas.

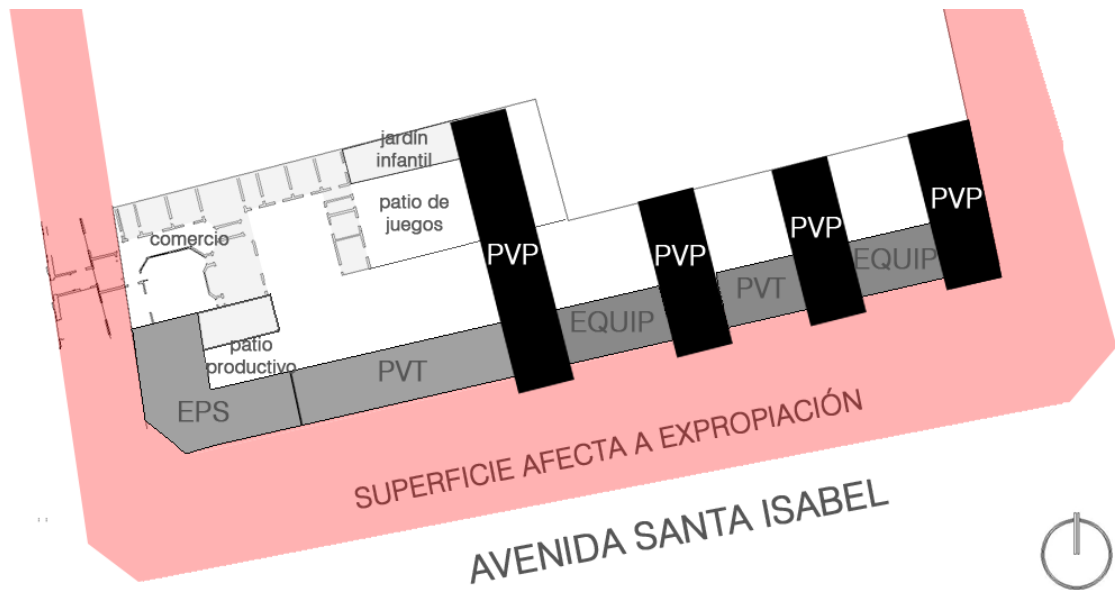


FIG 41. Plano esquemático de partido aproximación a partido general. Fuente: Elaboración propia

Se entiende que a nivel urbano es conveniente la existencia de Santa Isabel, como una vía pericentral de ancho considerable para la descongestión del centro, y de Santa Rosa, como otra importante vía que ya ha sido ensanchada al sur del proyecto para unir la parte sur de la ciudad con el centro, por lo que el desarrollo del proyecto debiera considerar esa ambas operaciones en curso, y disponer una arquitectura que redistribuya de mejor manera las plusvalías que estas mismas operaciones viales, como tantas otras de diversa índole han sido realizadas en la zona central.

**TERCERA APROXIMACIÓN:
HÁBITAT PARA SUBVERTIR EL CENTRO**

Una tercera propuesta fue desarrollada, esta vez revirtiendo la lógica de disposición morfológica que planteaba la propuesta anterior, renovando en media altura el 90% del terreno, y extendiendo en el 10% restante la plazuela que hoy existe en la esquina de San Isidro con San Isabel (foto??), producto de una de las operaciones de expropiación realizada a principio de los ochentas. En esta propuesta ya se comienza también se propone una estructura de peine, sin embargo se toma en consideración la conformación de un pasillo que estructure la secuencia de patios colectivos que correspondientes a cada asamblea. En este caso se considera también un bloque principal hacia Santa Isabel, con departamentos Dúplex, generando pasillos en altura de mayores dimensiones compensando el uso más intenso de estos, complementando el espacio que estructura la propuesta.

Más allá de la ausencia de un remate oriente en términos morfológicos, la decisión de mantener la plaza existente en esa esquina se replantea al ser la esquina de menor relevancia en el sistema general de la ciudad, y por ende debería expresar de una forma acorde tal condición. A su vez el general del volumen en tiene un problema de unidad notorio al enfrentar dos o tres partes de similar jerarquía y altura, por lo que es necesario contar con elementos directores en la búsqueda de la construcción de un modelo replicable a lo largo de un área mayor.

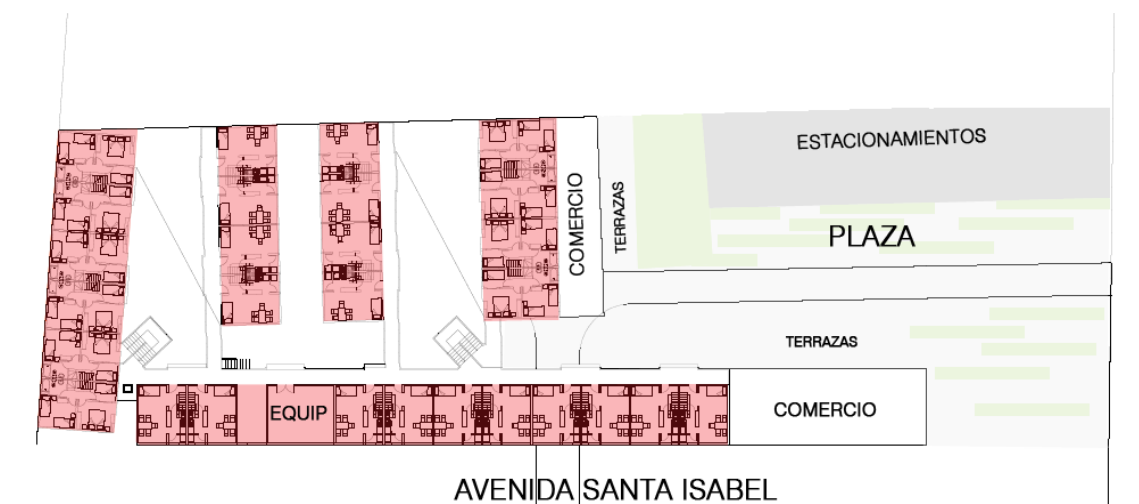


FIG 42. Plano esquemático de partido aproximación a partido general. Fuente: Elaboración propia

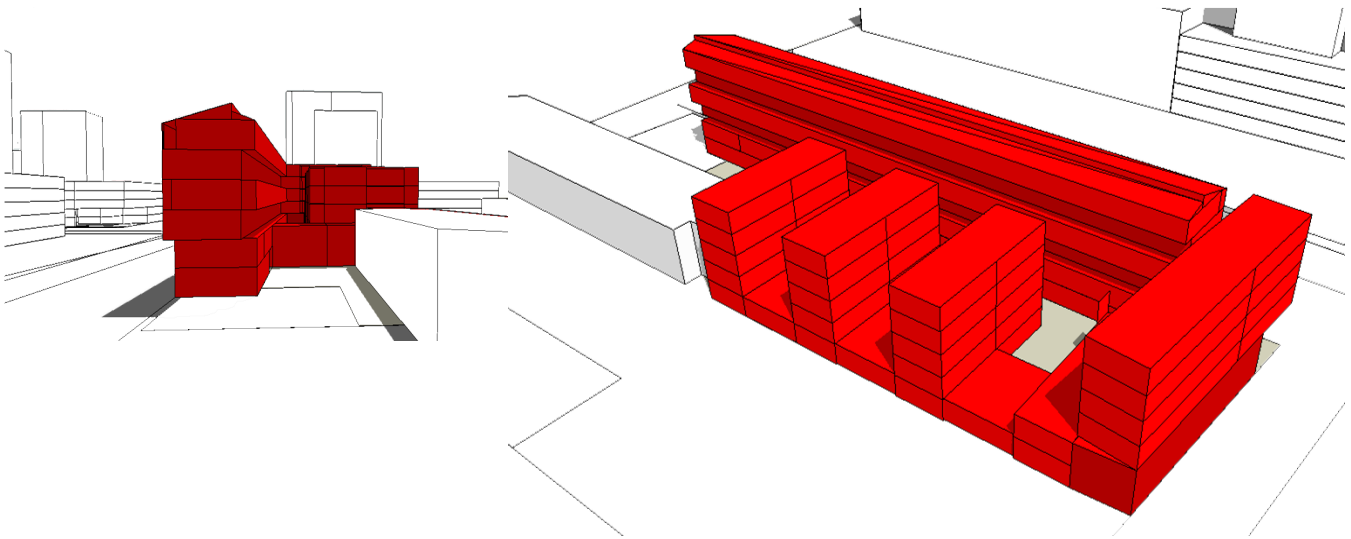


FIG 43a y 43b. Esquema volumétrico de aproximación.
Fuente: Elaboración propia

DESARROLLO EN CURSO:

PROYECTO COOPERATIVA PROTECTORA

La propuesta de proyecto definitiva busca expandir las lógicas de colectividad y organización que se han ido construyendo en la experiencia de la ocupación de la casona Protectora, como también ir adoptar la idea de sociedad que proyecta la organización y el movimiento MPL en general a una propuesta arquitectónica. De esta manera la propuesta se estructura fundamentalmente en la idea de subvertir las lógicas actuales de producción y modos de habitar el espacio para insertar otras que permitan proyectar lógicas distintas, transformando la experiencia y construcción de la casona Protectora en un modelo de producción espacial que irradie una remodelación alternativa del sector, inclusiva con los segmentos desplazados por el actual modelo. En este sentido la propuesta plantea la necesidad de abordar tres escalas de proyección: la vivienda, el conjunto o asamblea y el barrio.

En dichas escalas la propuesta aplica la proyección de tres principios alternativos que buscan subvertir las lógicas actuales de producción espacial, permitiendo la inclusión social de clases populares en la zona. Estos principios corresponden a las categorías de inclusión económica-material, sustento funcional flexible y representación simbólica, los cuales serán revisados en el presente capítulo conforme se desarrolle cada escala.

Se decidió partir por la idea de colectivo, porque es ahí donde se manifiestan de manera más radicales los principios que pretenden subvertir y plantear otra lógica de producción. En general la propuesta desarrolla la idea de enaltecer el espacio colectivo, buscando que cada vez que exista una instancia de relación con este, esta potencie la construcción de colectividad.

Como primera estrategia se tomó de referencia el ordenamiento actual de las edificaciones, la torta de plantas repetidas y la concentración de las distribuciones verticales en un punto, que sería junto al acceso lo más cercano a un espacio de generación de colectivo, para esta subvertirla. Por su puesto, se entiende que dicha distribución no busca la generación de lo colectivo, sino que busca disminuir al máximo los espacios comunes para poder ofertar una mayor cantidad espacios útiles de departamentos en altura. De esta manera, buscando

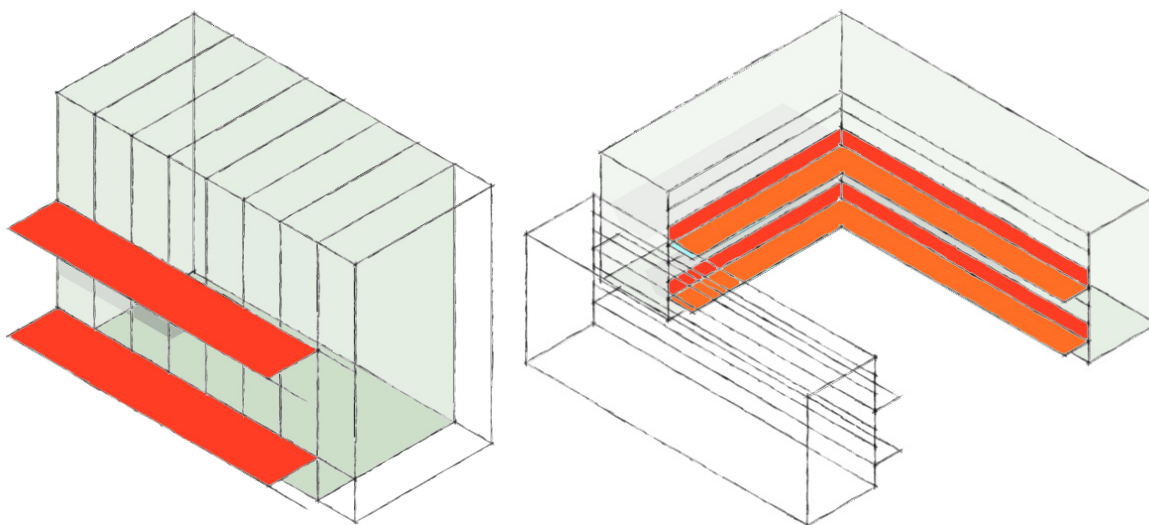
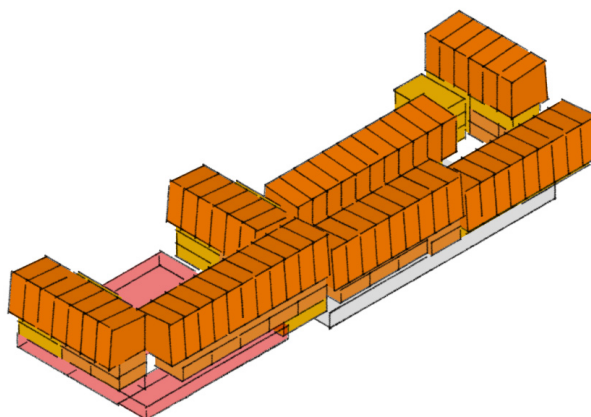


FIG 44a y 44b. Esquema de concentración de espacios comunes en altura y articulación entorno a patios de distribución. Fuente: Elaboración propia

FIG 45. Esquema de cartilugación de volúmenes de viviendas triplex y dúplex entorno a patios interiores y pasillos de estructuración oriente poniente. Fuente: Elaboración propia



revertir esta lógica de departamentos en la torta horizontal y lo colectivo en la vertical, la propuesta plantea el desarrollo del espacio común priorizando la horizontal y los departamentos en desarrollo vertical, permitiendo así la densificación en altura con espacios colectivos de uso más intenso.

Luego, la segunda estrategia consiste en vincular estos espacios colectivos a un espacio mayor de relación colectiva, y así no generar los pasillos estrechos sin identidad ni uso que comúnmente se encuentran en edificios residenciales en altura. Este espacio colectivo mayor se proyecta como el lugar donde se articule la asamblea y su relación con el exterior, para lo cual adquirirá ciertas proporciones y usos acordes a su vínculo con el exterior, convirtiéndose en una plataforma intermedia que regule la intromisión de la ciudad hacia lo común y la relación misma de lo común.

A partir de la estrategia de invertir la lógica de desarrollo del conjunto, para establecer lo común en lo horizontal y lo individual en la vertical, se delinea una tipología de vivienda social compacta de desarrollo vertical. La idea principal es generar un mayor número de accesos a viviendas individuales y así intensificar el uso de los pasillos, elementos que al disminuir en cantidad podrían adoptar una mayor envergadura, generando las condiciones para acoger encuentros en él y tener un mejor vínculo con el resto del proyecto.

Incorporando un principio transversal a las escalas que es el de flexibilidad y participación en el diseño se incorporó una segunda estrategia de diseño de vivienda que fue dar un volumen total que incorporará la posibilidad de ampliación dentro de sí mismo. En este sentido se tomó fundamentalmente el referente de la Comunidad Andalucía, en cuanto a generar un sistema de ampliación interna flexible según los usos del habitante, que permita incluso la autoconstrucción.

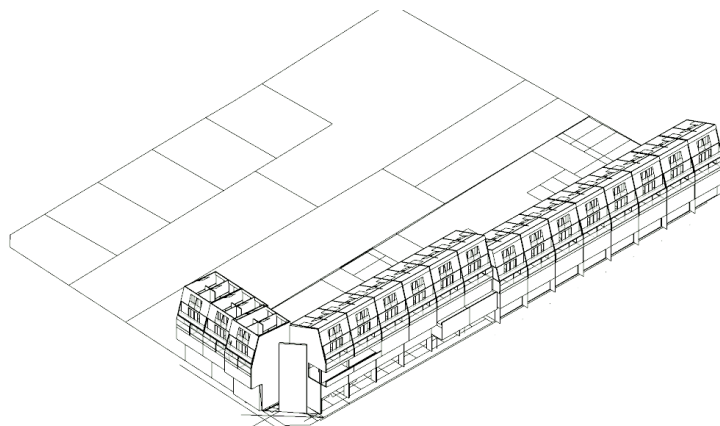


FIG 46. Esquema de cartilación de volúmenes de tratamiento de fachada y acceso intensionado para la expresión y difusión.
Fuente: Elaboración propia

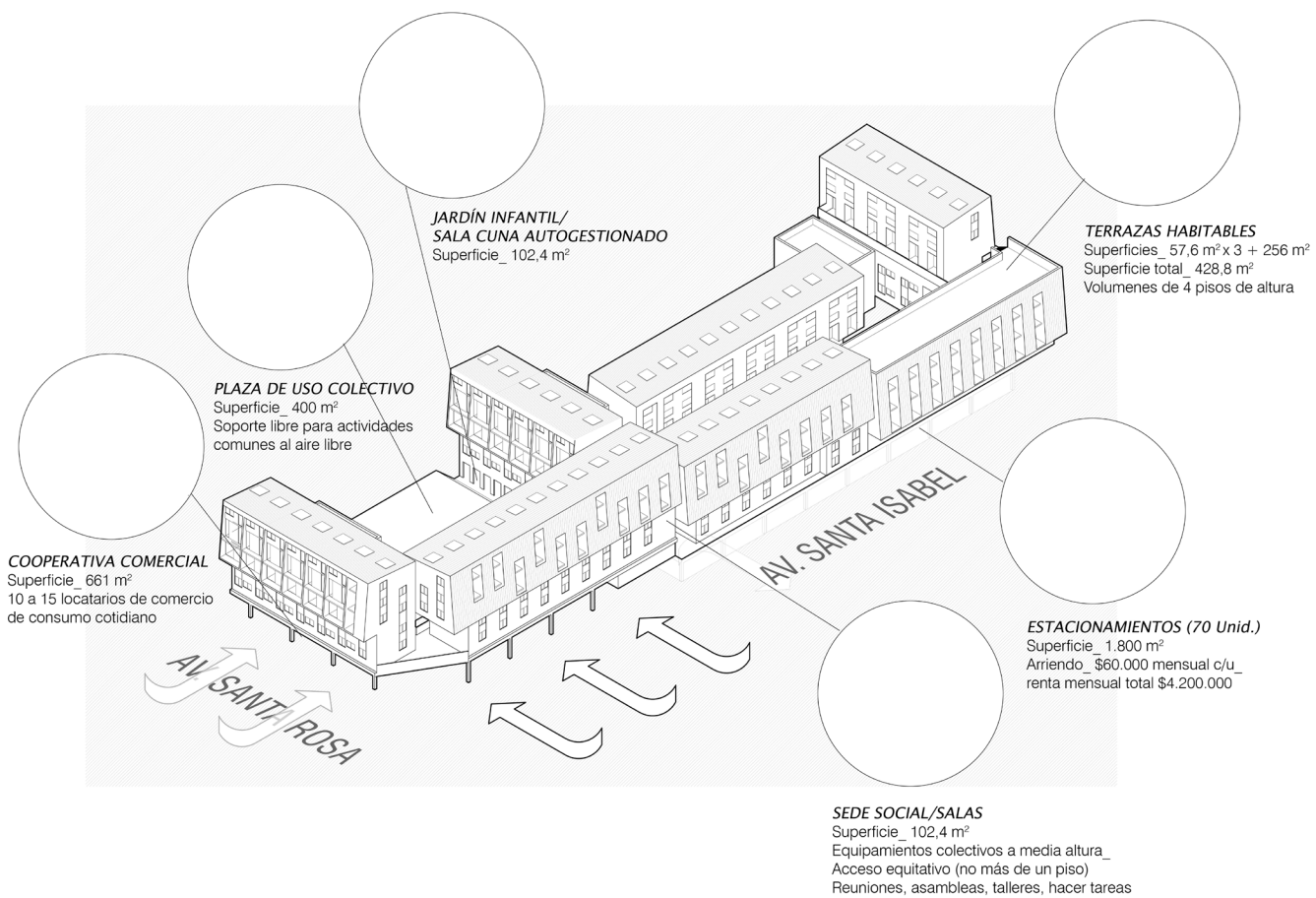
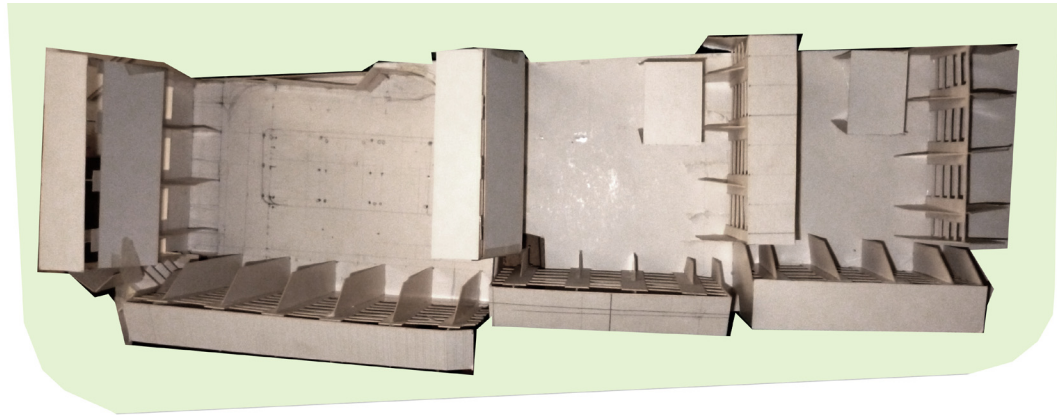


FIG 47. Isonométrica de partido general. Programas complementarios a la vivienda.
Fuente: Elaboración propia



FIG 48. Imagen objetivo referencial para primer patio cooperativa comercial, rehaulittación Mercado de Valparaíso.
Fuente: www.latercera.com



SANTA ISABEL

FIG 49. Vista área de modelo mostrando la variedad de espacios y los diferentes grados y cualificaciones.
Fuente: Elaboración propia

FIG 50. Imagen objetivo referencial para primer patio cooperativa comercial, rehaulittación Mercado de Valparaíso.
Fuente: www.latercera.com



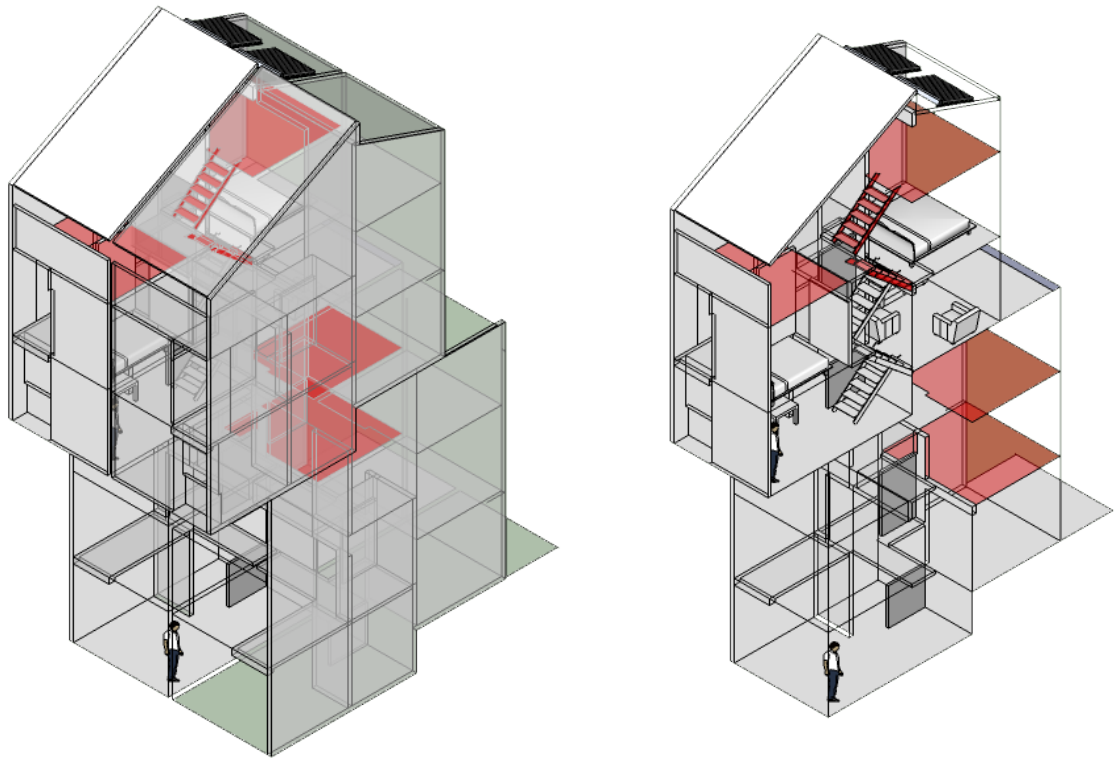


FIG 51a y 51b. Modelo 3D de sección de edificio en seis pisos, triplex sobre triplex. En rojo las zonas ampliables.
Fuente: Elaboración propia

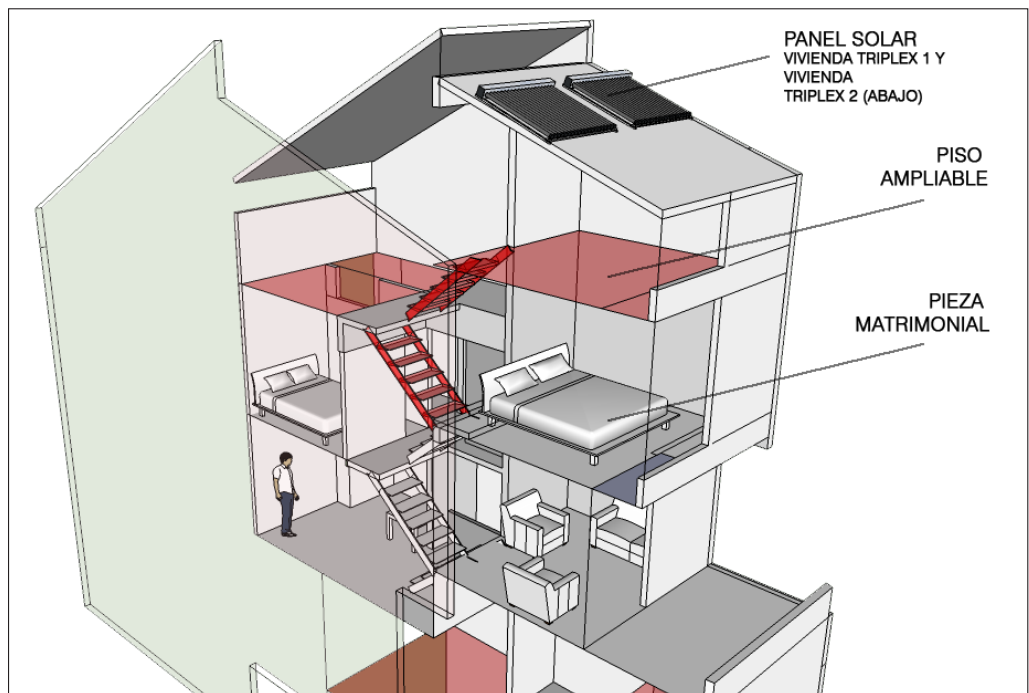


FIG 52. Detalle modelo 3D de sección para vista interior de departamento. En rojo las zonas ampliables.
Fuente: Elaboración propia

Se propone como plan de gestión continuar con los procesos autogestionarios de vivienda que el MPL tiene dentro de su estructura como área productiva. Este plan contaría con tres partes: 1) Compromiso de compra de terrenos, 2) Asignación de subsidios, 3) cálculo económico de proyecto, 4) Proyecciones complementarias.

COMPRA DE TERRENO

En primer lugar, el compromiso de compraventa de terrenos sería un proceso de negociación con cuatro sujetos, dos estatales y dos privados. El Estado en primer caso a través del Ministerio de Bienes Nacionales con quien se negociaría el mismo inmueble IRA, y en segundo, la municipalidad de Santiago, propietaria del terreno de esquina de San Isidro y Santa Isabel, suelo utilizado actualmente en parte como plaza (Plaza Stuttgart) y en otra por la automotora Santa Isabel. Para efectos de la compra de terreno, y considerando lo complejo que ha sido la relación con el Estado en este tema en específico, se tuvo en cuenta un precio de venta Estado-asamblea correspondiente al valor de avalúo fiscal, simulando que este adoptaría un grado mínimo de consideración de la función social de la propiedad urbana y no sólo entendiéndola como un bien de mercado²⁰.

En tanto, para la transacción con los privados de la automotora Indumotora y el rentista del edificio comercial ubicado en San Isidro 465, se considera que por un lado la eventual expropiación por San Isabel, Santa Rosa y San Isidro es una presión para desplazarse producto de la imposibilidad que significa de mantener la actividad comercial que realizan actualmente²¹. Por otro lado, parte de la propuesta urbana se enfoca en promover la producción de vivienda de tipo social, a través del establecimiento de un cuadro normativo acorde a ésta. Por estos dos motivos, el precio de venta considerado es el promedio del tercio más bajo del precio de venta efectiva de suelo en la zona. Este precio según Fondecyt es de 7,25 UF/m². En la Tabla 10 se estiman los precios según propietario, lo cual arroja que el valor de compra de suelo sería de 20 mil UF.

20 Recordar que hace dos décadas el mismo Estado producía vivienda de interés social en zonas centrales como se revisa en el anexo 2

21 En el caso de la automotora, el 59% del terreno está afecto a expropiación, lo que corresponde a la totalidad de la zona de exhibición de vehículos.

	Dimensión del Terreno	Valor Unitario de compraventa (UF/m ²)	Valor total de compraventa (UF)	
Bienes Nacionales	723	5,90	4.268	
Municipalidad de Santiago (automotora)	890	5,90	5.251	
Automotora Indumotora	676	7,25	4.899	
Edificio comercial	754	7,25	5.464	
TOTALES	3.043		19.882	6,53 UF/m²

TABLA 11. Cálculo hipotético de transacciones de terreno. Fuente: Elaboración propia

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS

En segundo lugar se tomó en consideración como cuerpo mayor del financiamiento del proyecto el sistema de subsidios a la vivienda que actualmente contempla la legislación chilena, en lo específico, lo que se refiere al subsidio orientado a la población de clase baja o de mayor vulnerabilidad “Fondo Solidario de Elección de Vivienda” DS49 (DO abril de 2012) que reemplaza al Fondo Solidario de Vivienda. Este nuevo subsidio, en lo correspondiente a la simulación del proyecto “Cooperativa Protectora” considera principalmente la postulación colectiva de tipo sin proyecto habitacional para postular al proyecto desarrollado por la entidad patrocinante²². En este caso el lugar de dicha entidad patrocinante estaría ocupado por la EaGIS o la constructora EMEPELE, ambas del mismo movimiento.

Este esquema de subsidio incorpora otros subsidios complementarios, permitiendo postular también al subsidio de localización aumentando el monto de subsidio en 200 UF, y al densificación en altura aumentando en 110 UF. Además se considera un beneficio por ahorro adicional de hasta 20 UF²³. En síntesis el subsidio potencial para las familias que conforman la asamblea asociada al proyecto “Cooperativa Protectora” sería de 710 UF con 25 UF.

22 Artículo 19, punto b) postulación colectiva 1. sin proyecto i. Construcción de viviendas que sean parte de proyectos habitacionales a desarrollar a través de una Entidad Patrocinante.

23 Como ahorro mínimo se establece 10 UF, a partir del cual se puede optar a un beneficio mayor si se alcanza un monto de 20 UF o 25 UF, con un beneficio de 15 UF o 20 UF.

Simulación Subsidio DS 49

Datos	Subsidio según ítem
Región	RM
Comuna	Santiago
Tipo de Subsidio	CNT (Construcción Nuevos Terrenos)
Subsidio por zona	Localización
Ahorro	25 UF
Subsidio por Densificación en Altura	Sí
Total monto subsidio:	710 UF
Subsidio + ahorro	735 UF

TABLA 12. Simulación de Subsidio otorgado por familia. Fuente: Elaboración propia en base a <http://simuladorsubsidi-ods49.minvu.cl>

CÁLCULO ESTIMATIVO DE COSTOS DEL PROYECTO

Una vez con los datos de precio de suelo y asignación de subsidio es posible realizar un cruce de información con las dimensiones resultantes de la generación del programa del proyecto “Cooperativa Protectora”. Esto servirá para esclarecer el precio de venta de los departamentos de interés social y ver en qué medida se puede ajustar el porcentaje de espacios complementarios para que el conjunto no sobrepase el valor de vivienda social. El ejercicio de cálculo se realizó en base a una ficha de sistematización de datos (Tabla 12).

Teniendo en cuenta que en Santiago este primer proyecto en la zona podría generar un proceso mayor de realización de proyectos, se determinó que como proyecto podría ser producido a rentabilidad cero, en otras palabras apuntar hacia la explotación de la rentabilidad social que significa recuperar esta zona para una clase por décadas desplazada. De esta manera desarrollando la sistematización y los cálculos del proyecto, se llega a un valor por departamentos de 826 UF cada uno, lo que dejaría un margen de 96 UF por sobre el monto derivado del subsidio²⁴. Otros aspectos considerados en la misma Tabla 12 se observa la posibilidad de montar un parte inicial de otros usos como comercio. El 80% de la edificación sobre el nivel de terreno natural corresponde a una edificación de hormigón, el otro 20% de albañilería confinada.

²⁴ Cabe recordar que según Ordenanza General de Urbanismo y Construcción se entiende por vivienda social unidades habitacionales hasta las 400 UF, que podrían superar este precio en un 30%, es decir 520 UF. Con el subsidio de localización y de densificación altura (200 UF como máximo y 110 UF, respectivamente) el valor máximo de vivienda social queda en 830 UF.

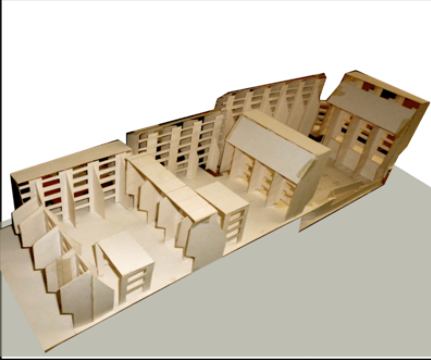
			COOPERATIVA PROTECTORA		
			Santa Isabel 855 AE. 01/08		
			EaGIS EME PE ELE		
TERRENO	Sup. predial final(m ²)	3.042	Coef. Constructibilidad	2,24	
	Ocupación de suelo (m ²)	1.521	Coef. Ocupación de suelo	0,50	
	Edif. sobre NTN (m ²)	6.800	Altura de la Edificación	6 pisos	
	Subterráneo (m ²)	900	Precio de suelo (UF/m²)	6,53	
DEPTOS	Tipologías	UF/m2	m2	UF	nº
	Tripléx	15,02	55	826	90
	Cantidad de Departamentos				90
ANALISIS	Superficie Vivienda (m2)		4.950	72,8%	
	Sup. Comercial (m2)		500	7,4%	
	Sup. Común(m2)		1.350	19,9%	
	Densidad Neta (Hab/há)		1.183		
	Valor por edificio vendido (UF)		74.328	825,9	
COSTOS	Valor construcción Tipo C3 (20%) (UF)		8.840	6,5	
	Valor de construcción TipoB3 (80%)(UF)		40.800	7,5	
	Valor de construcción Tipo B4 (UF)		4.824	5,4	
	Permiso de Construcción (UF)		0		
	Costo de Construcción (UF)		54.464		
	Valor pagado por paño (UF)		19.864		
	Costo Total		74.328		
			Rentabilidad del Proyecto	0%	

TABLA 12. Simulación de costos y valores de proyecto "Cooperativa Protectora"
Fuente: Elaboración propia

6. BIBLIOGRAFÍA

- Afonso, Luis Carlos Fernandes. 2004. Financiamento é desafio para governantes (La financiación es un desafío para los gobernantes). *Teoria e Debate* N° 58, Mayo-Junio: 36–39.
- Arriagada, Camilo; Moreno, Juan y Cartier, Enrique. *Evaluación de Impacto del Subsidio de Renovación Urbana: Estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*. Santiago, Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2007).
- BARGABALLO, José (2007). *MOI Movimiento... en movimiento. La lucha por la casa en la Ciudad de Buenos Aires Una experiencia autogestionaria*. Buenos Aires, Argentina.
- Biderman, C., Sandroni, P. y M. O. Smolka (2006) *Intervenciones urbanas a gran escala: El caso de Faria Lima en São Paulo*. Lincoln Institute of Land Policy Research Report
- Bonduki Nabil. (2009) La lucha por la vivienda social en las áreas centrales: el caso de São Paulo. *En Ecuador Debate: La cuestión de la vivienda*. n°76, p. 133-146. Quito
- Bonduki, Nabil (2007) O Plano Diretor Estratégico de São Paulo. En: BUENO, Laura Machado de M.; CYMBALISTA, Renato (Org.). *Planos diretores municipais: novos conceitos de planejamento territorial*. p. 215-243. São Paulo: Anna Blume: Instituto Pólis: PUCCAMP.
- Carrasco, Gustavo (2007) *Santiago de Chile: Propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano*. Documento de trabajo sirchal 2.2
- Contreras, Claudio (2010) *Revitalización Urbana Santiago de Chile*. Gobernanza Local, Concertación Público-privada. Santiago Bicentenario 2010. Presentación internacional.
- Contreras, Yasna (2012) *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*. Tesis doctoral PUC
- Contrucci, Pablo (2000) Repoblamiento del casco central de Santiago de Chile: Articulación del sector público y el sector privado, en Carrión (2000) *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos*. FLACSO - Ecuador. 256 p., il. p. 193-210

- Guzmán, Romina et al (2009) *Movimiento de Pobladores en Lucha. A tomarse Peñalolén para conquistar la Ciudad Santiago de Chile*. Ediciones SUR, 1º edición. Obtenido desde: <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=907>.
- Devia, Ana. *Renovación Urbana y Participación de los Residentes: La experiencia de la Comuna de Santiago, 1991-2000*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Santiago, Universidad Católica de Chile. Tesis de magister:110. 2003.
- Harvey, David. (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17
- Harvey, David (2008) El Derecho a la Ciudad. *New Left Review*. N° 53, pp. 23-39 New Left Review
- Hidalgo, Rodrigo (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del siglo XXI. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales* Rodríguez, M. C. (2009). Derecho a la ciudad y autogestión cooperativa en Buenos Aires. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, 27-36.
- Latorre, Rhonny, (2011) La reaparición de un movimiento: Asambleas autogestionarias en el centro de la ciudad. *Notas de pensamiento poblacional*. nº2 junio, Santiago de Chile.
- Lefebvre, H. (1976). "La producción social del espacio". En *Espacio y política*. Barcelona: Península.
- Livingstone, Rodolfo. *Arquitectos de familia: el método: arquitectos de la comunidad*. 1º ed. Buenos Aires, Argentina. Nobuko. 2006. 320 p.
- López-Morales, Ernesto (2010). Real estate market, urban policy and entrepreneurial ideology in the 'gentrification by ground rent dispossession' of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*, 9(1), 145-173.
- López-Morales, Ernesto (2011). Gentrification by Ground Rent Dispossession: the Shadows Cast by Large Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2).
- López-Morales, Ernesto (2012). *Exclusión y aumento de la escala de la segregación residencial en la Región Metropolitana de Santiago mediante gentrificación*. Ponencia en el Congreso de la Sociedad de Geografía de Chile (SOCHIGEO), documento de publicación en curso.

- López-Morales, Ernesto; Gasic, Ivo y Daniel Meza (2012). Urbanismo Pro-Empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista invi*. n°76/Noviembre/Volumen 28 (en imprenta)
- Meza, Daniel (2010) *Destrucción (Urbana) Creativa, Análisis de producción espacial, instrumentos de regulación y variaciones de renta de suelo en la renovación urbana en altura del eje Irarrázaval*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Meza, Daniel (2011) *Informe de Práctica Profesional Departamento de Urbanismo de la Ilustre Municipalidad de Santiago*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Ortiz, Enrique. (2002). *Con los pies en la tierra*. en *Vivitos y coleando*. México D.F: HIC-al y Universidad Autónoma Metropolitana
- Rodríguez, María Carla (2007) *Derecho a la ciudad y autogestión*. *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*. No. 3, abril 2009, pp. 27-36
- Sanoff, Henry. *Programación y participación en el diseño arquitectónico*. 1° ed. Barcelona, España. Ediciones UPC. 2006.
- Trivelli, Pablo (2011) *La propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS 100 requiere una justificación más sólida*. *EURE*, 37(111), 179-184, Mayo 2011.

ANEXO 1. CONCEPTOS DIRECTORES

A continuación se hará referencia brevemente a los conceptos clave que estructuran la problematización, extraídos del proyecto de investigación Fondecyt 11100337 *Rent gap, social agents and planning systems: A case-study analysis of the property-led gentrification of Santiago de Chile's inner city area*, sustentando así también las líneas generales para proyectar. El proyecto de investigación Fondecyt se enmarca a su vez en el estudio de las principales metrópolis, que en la actualidad experimentan intensos procesos de restructuración urbana guiados por las dinámicas de inversión y reproducción del capital financiero. Dentro de estos, y particularmente el caso de Santiago, el modelo de renovación urbana del área central y pericentral es el modo principal con que estos procesos se materializan en una tendencia de movilidad centrípeta. La explotación intensa del suelo mediante la construcción de las nuevas edificaciones en altura marca fuertemente el paisaje de diversos sectores de la ciudad.

Más allá de los efectos morfológicos que estas transformaciones traen, la perspectiva crítica que enmarca este proyecto, así como la de diversos autores (Smith, 1979; Clark, 1985; López, 2010), dirige el foco para analizar a través del concepto de gentrificación a) las disparidades en la captación de beneficios generados por este proceso, b) los efectos que genera esta desposesión material en los residentes, y c) el rol del sistema de planificación en desarrollar estas.

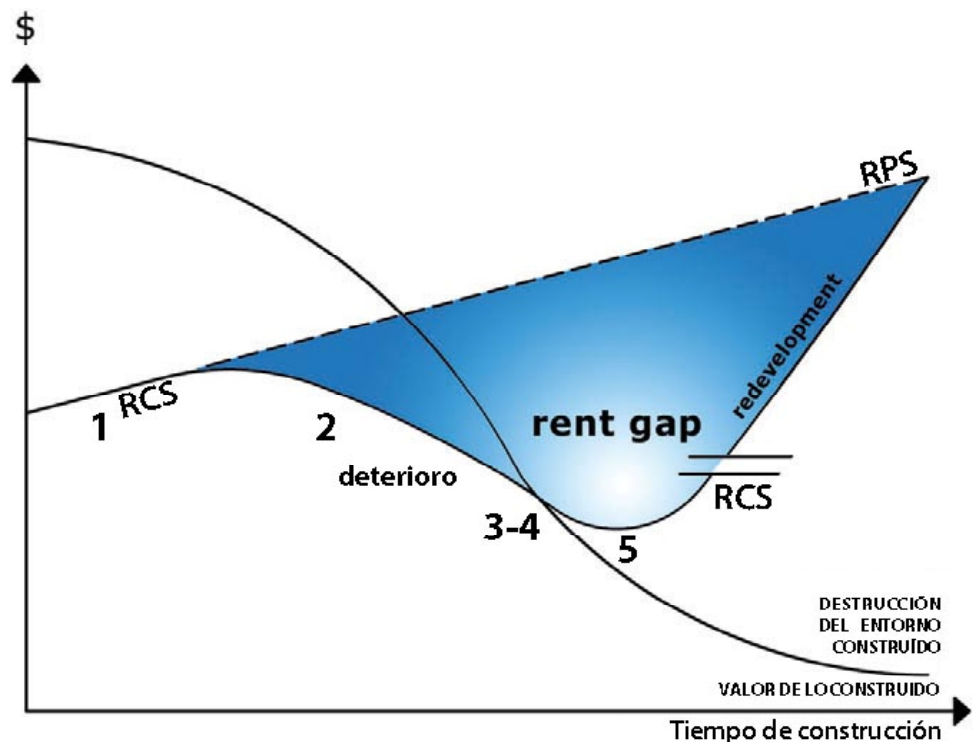
86

Rent Gap

Neil Smith plantea para estudiar estos fenómenos la teoría de la Brecha de Renta la cual se refiere al proceso de inversión y desinversión deliberada en la ciudad para ocasionar la acción de los productores inmobiliarios y posibilitar la acumulación de grandes volúmenes de capital. Sintetizado en el esquema de la Fig xx, la Teoría de la Brecha de Renta muestra la evolución del valor de lo construido junto a la renta de suelo, y como en un proceso a través de ciertos sucesos se abre el potencial para los desarrolladores inmobiliarios de capturar grandes volúmenes de capital por medio de renta de suelo.

Específicamente Smith relata cinco etapas del fenómeno: 1) **nueva construcción**, primer ciclo de uso, 2) **propietarios y arrendatarios los propietarios**, etapa donde algunos propietarios comienzan a dejar el barrio para la llegada de arrendatarios, baja la inversión en las casas lo cual desvaloriza el barrio, 3) **blockbusting** y **blowing out**, aceleración de la huida del barrio de la población “blanca” o de mejor nivel, a través de la explotación, por parte de algún desarrollador inmobiliario o gobierno local, de sentimientos racistas, nacionalistas o clasistas de rechazo a ciertos grupos, 4) **redlining**, delimitación de una zona específica de no inversión o inviabilidad por parte de quienes administran el capital y 5) **abandono**, pese a ser utilizable la cobertura de gastos hacen muy difícil continuar en el barrio por lo que la propiedad queda abandonada, siendo el mejor momento para la inversión inmobiliaria para entrar y obtener altas rentas. En síntesis, lejos de ser natural, la gentrificación es un proceso deliberado de devaluación para generar posibilidades de acumulación de alta rentabilidad y así atraer el mejor y más intenso uso del suelo.

FIG 53. Esquema de explotación de la Bracha de Renta. Fuente: López, 2010 en base a Clark, 1995



A la teoría del Rent Gap, que tiene que ver directamente con la producción de tal fenómeno, existen otras investigaciones que con un enfoque similar estudian sus efectos, especialmente producto de la devaluación de los barrios, la especulación de suelo, el abandono y desplazamiento de población de baja renta.

Desplazamiento

Se entiende así por desplazamiento cuando un residente tras el proceso de gentrificación no consigue quedarse en el barrio, a pesar de obtener una renta de suelo por la venta de su propiedad, con lo que sucede un cambio de residencia a una situación de peor condición que la localización anterior, sea por acceso a servicios, conectividad, u otros. Tom Slater (2007) ahonda en este sentido presentando cuatro categorías para estudiar el desplazamiento, a) **desplazamiento directo**, cuando se hace insostenible continuar morando la residencia, ya sea por razones económicas, por ejemplo las alzas en el arriendo, o razones físicas como el deterioro, b) **presión por desplazamiento**, cuando existe una desposesión real o potencial, que hayan vendido la casa del lado para especular o desarrollar un edificio en altura, c) **cadena de desplazamiento**, cuando uno a uno los residentes van dejando el barrio afectando directamente las redes de cooperación consolidadas, y d) **desplazamiento exclusionario**, cuando no hay acceso a los nuevos mercados, servicios, ni a la producción residencial que van copando el barrio, lo cual hace insostenible también la permanencia en el sector.

ANEXO 2. VIVIENDA SOCIAL EN INICIOS DE LA RENOVACIÓN URBANA

En el presente anexo se mostrará una síntesis de 4 casos de vivienda social realizados durante el primer periodo del plan de repoblamiento de Santiago (1991-1997). Estos casos son: Cité 2000, en norponiente; Conjunto Residencial Rondizzoni, en Parque O'higgins, Condominio San Pablo en Barrio Brasil y Parque Residencial Blindados en avenida Matta.

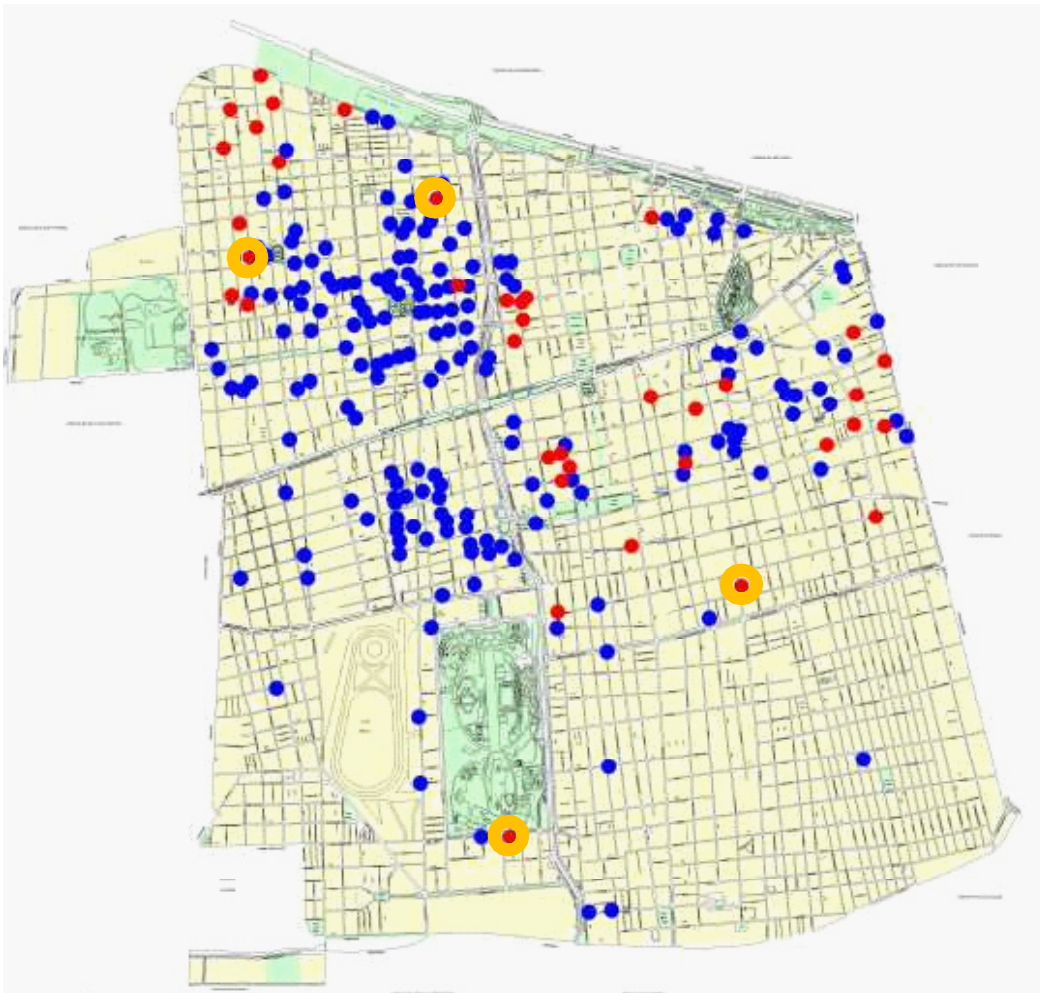


FIG 54. Conjuntos de vivienda realizados durante la década de 1990, dentro de los cuales, los rojos son realizados en asociación con la CORDESAN, y los azules son netamente privados. En amarillo se agregan los edificios estudiados
Fuente: Devia (2004)

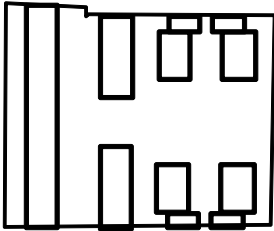
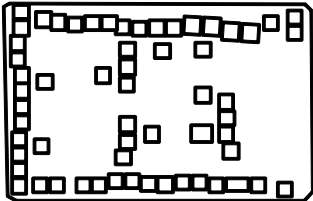
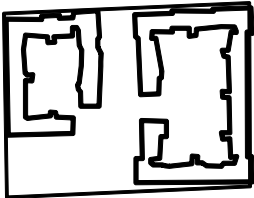
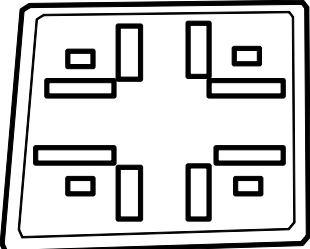
CITE 2000	CONJUNTO RESIDENCIAL RONDIZZONI	CONDominio SAN PABLO	PARQUE RESIDENCIAL BLINDADOS
1991_ CORDESAN	1993_ HABITACOOOP	1991_ I.MUNICIPALIDAD SANTIAGO	1997_ HABITACOOOP
4 PISOS	5 PISOS	4-5-9 PISOS	5 PISOS
terreno 2.884m ² 1er piso 973,8m ² (33,76%) total sobre NTN 4.192,4m ² (1,45) viviendas 78 todas menores a 70m ² densidad neta 1.081,83	terreno 12.166,94m ² 1er piso 3.875,15m ² (31,85%) total sobre NTN 18.265,54m ² (1,5) viviendas 216 menores a 70m ² y 73 entre 70 y 100 densidad neta 950,12	terreno 11.796,46m ² 1er piso 4.357,62m ² (36,9%) total sobre NTN 30.402,04m ² (1,5) viviendas 553 menores a 70m ² densidad neta 1.406,35	terreno 23.165,66m ² 1er piso 8531,22m ² (36,83%) total sobre NTN 45.443,94m ² (1,96) viviendas 732 menores a 70m ² y 10 entre 70 y 100 densidad neta 960,9
espacio libre 1er piso 6,12m ² x persona	espacio libre 1er piso 7,17m ² x persona	espacio libre 1er piso 3,36m ² x persona	espacio libre 1er piso 4,93m ² x persona
			

FIG 55. Conjuntos de vivienda analizados en su proyección bajo normas urbanísticas.
Fuente: Elaboración propia en base a expedientes municipales

Si bien, los conjuntos residenciales de vivienda social no son totalmente representativos de la comuna, se estima que sí es considerable si se cuenta un cierto rol social en todas aquellas proyectos donde existía intervención de la CORDESAN. Por esto no es extraño que el mismo municipio aparezca como productor de vivienda.

Los casos expuestos en la tabla son proyectos de gran envergadura, que intervienen una superficie de suelo de entre 0,25 a 2,3 hectáreas. Resulta interesante la baja ocupación de suelo en primer piso, predominando el área libre y la articulación de los bloques en el patio. Además son proyectos que estimand una densidad habitacional al rededor de los 1000 hab/há.

ANEXO 3. RESEÑA HISTÓRICA AVENIDA SANTA ISABEL

El sector en que se proyecta esta propuesta corresponde a lo que institucionalmente el municipio y otras entidades de Estado denominan como Barrio Lira y Barrio Almagro o San Diego Prat. En el siglo XVII, en este sector se establecieron diversas instituciones religiosas y los primeros hospitales, que se mezclaban con numerosas chacras, siendo lugar de carácter rústico a la zona hasta principios del siglo XX. El llamado murallón de instituciones de este tipo impidió por muchos años que la ciudad se extendiera fluidamente. Con la migración campo ciudad fueron generándose callejuelas y caminos que fueron avanzando hasta el canal San Miguel (10 de julio) y después al zanjón, asentándose ahí un gran número de las clases populares que legaban del campo, armando tramas entre los grandes terrenos de estas instituciones religiosas (IMS, 1996).

Las construcciones que surgieron a principios del siglo XX fueron consolidando la zona, principalmente a través de la construcción de conjuntos de un piso del tipo cites y pasajes, tipologías que permitía utilizar la manzana hasta el interior de una manera económica e higiénica. Si bien en general la zona era tenía aspecto más bien postergado, existían sectores de mayor desarrollo comercial, especialmente en la calle San Diego -o camino del valle Central de Chile, siendo el lugar donde transitaba la mayor parte de las mercancías que venían del sur (IMS, 1996).

La zona que actualmente se denomina como eje Santa Isabel, a principios de s.XX era un sector más bien homogéneo de cités, con calles predominantemente en dirección norte sur. Las primeras intervención que transformaron el sector fue la consolidación de la plaza de abastos, origen de la plaza Almagro en San Diego; y luego, a un costado del mismo lugar el asentamiento de la orden de los sacramentinos, quienes comenzaron a erigir en 1912 la Basílica de los Sacramentinos. Posteriormente, por parte del Estado fue planificado el eje Bulnes como parte del Plano Oficial de Urbanizaciones de 1934, ideado por Karl Brunner y Luis Muñoz Malushka (IMS, 1996).

Si bien la remodelación del eje Bulnes fue una operación urbana que se podría establecer como primera operación de renovación deliberada, en este caso por el Estado, no irradió un proceso de renovación del espacio inmediato como se esperaba. No obstante a ello, a una distancia un poco mayor es reconocer casos específicos de conjuntos realizados entre la década de 1950 y 1960 en zonas aledañas²⁵. Lo interesante de estas remodelaciones residenciales, correspondientes a la Caja de Empleados Particulares, es que en ellas se consideraba la mixtura de usos del sector, integrando comercio en edificaciones aisladas o continuas con placa comercial o productiva. A su vez, resulta interesante mencionar estos conjuntos, ya que proyectan también una intención de densificar e intensificar el uso de la zona,

25

Información según catastro propio según expedientes de la municipalidad

contemplando densidades mayores a 500 hab/há.

En lo respectivo a la misma avenida Santa Isabel, esta tiene origen reciente, a partir de las operación estatal a fines de los setenta. Aquel proyecto no sólo contempló avenida, a través de la conexión de las calles General Heras, Inés de Aguilera, Ricardo Santa Cruz y la misma Santa Isabel, sino también se proyectó por el costado la extensión de la plaza Almagro al poniente generando un parque de un total de 13 hectáreas (IMS, 1982). Además de mejorar la vialidad de la ciudad, el objetivo como se puede ver en imágenes objetivo era impulsar una remodelación de la zona en su conjunto, atrayendo la inversión inmobiliaria privada. Por el mismo motivo, se contempló la materialización de la totalidad de la avenida, estimando que el desarrollo inmobiliario cediese los terrenos afectos a la proyección total de Santa Isabel, sin embargo tal desarrollo no llegó hasta décadas posteriores.

Figura 9. Imagen Satelital con superposición de Parque Almagro. Fuente: IMS, 1982



Así, como relata Contreras, profesional funcionario municipal, las operaciones de expropiaciones y afección de propiedades de este tipo generaron un importante menos cabo a las propiedades residenciales del sector, lo que a al sumarse al alza en la rentabilidad de usos no residenciales como bodegas y usos productivos, generó un proceso de devaluación que derivó en la migración de residentes y baja en la inversión en la mantención de inmuebles.

ANEXO 4. VIVIENDA POPULAR AUTOGESTIONARIA MOI

Similar a los procesos en curso en la ciudad de Santiago, el problema de la vivienda en Latinoamérica en general comparte tintes propios de las últimas décadas, periodo de profundización de las políticas neoliberales y su manifestación en la ciudad. Es posible revisar la experiencia de varias organizaciones que incluso han marcado el desarrollo contemporáneo de varias ciudades al haber tenido incidencia en ciertos aspectos de las legislaciones de desarrollo urbano. Ejemplo de ello el Estatuto de las Ciudades, ley federal vigente en Brasil desde el 2003 (ver anexo 5), las reformas llevadas adelante por el gobierno bolivariano de Venezuela a partir de la experiencia de organizaciones populares como los Comités de Tierra Urbana o la experiencia de las cooperativas de vivienda en Uruguay y Argentina. Más allá de ver la incidencia que han tenido las organizaciones por la vivienda popular en Latinoamérica, a continuación se describe someramente el caso de tres organizaciones sociales de lucha por el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad en Latinoamérica.

El caso que se expondrá a profundidad será el caso del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) en Buenos Aires Argentina. La experiencia del MOI nace a comienzos de los años noventa en la interacción de un colectivo de familias ocupantes de edificios abandonados del centro de la ciudad (barrios de San Telmo y Almagro) y un grupo profesionales comprometidos con el hábitat popular. La organización por entonces tenía el objetivo de evitar los desalojos y proyectar una vivienda definitiva, lo cual poco fue creciendo y adoptando perspectivas mayores con alcances en la política de vivienda. La estructura principal del trabajo del MOI en Argentina ha sido desarrollar la autogestión como alternativa de producción social del hábitat para dar solución al problema de la vivienda, y la reivindicación de la propiedad colectiva. Ambas proposiciones entraron luego de un proceso largo periodo de movilización junto a otras organizaciones, en “una suerte de síntesis” de la participación en mesas de trabajo junto legisladores y comisiones de vivienda municipales, sancionando en el año 2000 la Ley 341, posteriormente rectificada por la Ley 964 de la Ciudad de Buenos Aires (Rodríguez, 2007).

Es importante destacar que estas políticas fueron sacadas adelante en un contexto de crisis del sistema político económico argentino que alcanzo un punto de mayor repercusión en diciembre de 2001. Ello significó, al igual que en otras áreas de desarrollo como por ejemplo la industrial, la apertura por parte de las autoridades y la clase política en general a la posibilidad de generar una alternativa social de desarrollo basada en lineamientos cooperativistas de propiedad colectiva como forma de respuesta a la crisis. La sanción de la Ley 341/964 se posibilitó el préstamo de capital a cooperativas de vivienda autogestionadas, el traspaso de terrenos municipales a estas, entre otros aspectos similares.

Esta práctica colectiva de la legislación el MOI la ha llevado adelante a través de ocho cooperativas de vivienda en la ciudad, las cuales han desarrollado la modalidad de rehabilitación de inmuebles como nueva construcción, tanto de propiedad colectiva

como en copropiedad. A su vez, a partir de la vivienda han desarrollando a su vez líneas permanentes de educación (jardín infantil, para adultos, capacitación y formación política, y oficios constructivos), autogestión, investigación, comunicación, salud, gastronomía, juventud y alianzas internacionales a través de la Secretaría Latinoamericana de Vivienda Popular (SeLViP) y la Coalición Internacional del Hábitat (HIC), entendiendo que la práctica y solidaria que recorre la lucha por el derecho a la ciudad y la vivienda, debe sentar las bases materiales en la construcción de una nueva sociedad, oponiéndose a la segregación socio espacial de la renovación urbana capitalista en los centros de nuestras ciudades (Bargallo, 2007).

Cooperativa	Barrio	n° familias	Estado
La Unión	San Telmo	24	REALIZADO
Yatay	Almagro	16	REALIZADO
Perú	San Telmo	11	REALIZADO
Fortaleza	San Cristóbal	13	PROYECTO
La Fabrica	Barracas	50	OBRA EN MARCHA
El Molino	Barracas	100	OBRA EN MARCHA

	cooperativa La Unión	cooperativa Yatay	cooperativa Perú
Superficie de terreno (m ²)	484	582	978
1d	2	-	4
2d	11	16	2
3d	9	-	2
4d	2	-	3
Densidad	1985	1100	450
Tenencia de vivienda	inividual	colectiva	colectiva
terreno	Regularización dominial	compra al mercado	Operatoria municipal
construcción	créditos individuales y autoconstrucción	créditos individuales y ayuda mutua	Ahorro de familias y ayuda mutua

ANEXO 5. HABITACIÓN SOCIAL Y DESARROLLO URBANO EN SAN PABLO

El ejemplo brasilero de política pública aplicada a la generación de habitación popular y su disposición en la ciudad resulta ser un referente importante para proyectar una transformación de la ciudad desde una perspectiva crítica, social y no mercantilista. Para entender dicha política es preciso revisar el proceso de transición política de Brasil desde la dictadura militar, la cual rigió durante el periodo 1964-1985, a la democracia, ya que este proceso fijó directrices cruciales en las posteriores. La redemocratización de las instituciones políticas que tuvo comienzo el año 1979, se cimentó con la Constitución del año 1988, soporte que permitió avanzar en la concepción de propuestas innovadoras de política pública enfocadas a enfrentar de las graves desigualdades y garantizar los derechos sociales de la población excluida (Bonduki, 2007 y 2009). Dicha Constitución se delineó entorno a un sentido ciudadano, ambiental, plurisocial, indigenista, entre otros, contemplando así límites al lucro en general, privilegio a la empresa nacionales, reconocimiento a los derechos colectivos, y situando la erradicación de la pobreza como uno de los objetivos fundamentales de la república.

En lo específico en materia urbana y habitacional, la Constitución Federal de 1988 reconoce el derecho a la vivienda y garantiza la propiedad privada no sin antes establecer que ella cumple una función social²⁶. Además de lo contenido en la Constitución existen dos elementos relevantes que complementan este marco legal. En primer lugar, y como consecuencia de un proceso de trece años de articulación y movilización de innumerables organizaciones aglutinadas en el Movimiento por la Reforma Urbana, se efectuó en 2001 la aprobación en el Congreso Nacional del Estatuto de la Ciudad, ley específica que legisla la planificación participativa y reglamenta la función social del hábitat; y en segundo lugar, en 2002 durante el gobierno de Lula, la creación del Ministerio de las Ciudades, organismo coordinador de una nueva política urbana y responsable de integrar las diferentes políticas sectoriales emanadas de otros órganos del Estado. Es a partir de este proceso de reformas pos-dictadura que Nabil Bonduki²⁷, arquitecto-académico, coordinador de la movilización social nacional por la reforma urbana en la Constitución de 1988, contextualiza la generación de nuevos instrumentos en materia urbana, como los nuevos Planos Directores (2007).

26 Función social de la propiedad

27 Nabil Bonduki, es arquitecto, Doctorado de la Universidad de São Paulo (USP), académico de la USP desde 1986, mismo periodo en que fue coordinador de la movilización social nacional por la reforma urbana y por el reconocimiento del derecho a la vivienda en la Constitución de 1988; y presidente de la Unión de Arquitectos de Sao Paulo (1986-89). Posterior a ello fue Superintendente de Habitación Popular (1989-92) y concejal de la Cámara Municipal (2001-04) de la misma ciudad, y consultor de la Política y Plan Nacional de Vivienda.

Los Planes Directores posteriores a la Constitución de 1988 emergen con una nueva visión de la planificación, ya que se convierten en un instrumento indispensable para la garantizar la función social de la propiedad inserta en la Constitución. Más aún, posterior a la aprobación del Estatuto de la Ciudad²⁸ que permitió dar mayores atribuciones a estos instrumentos a fin de combatir la especulación

inmobiliaria y regular los inmuebles urbanos construidos al margen de la ley durante la operación de los planes anteriores. El caso del Plan Director Estratégico de São Paulo (PDE) es paradigmático en ese sentido, al ser formulado en 2002, luego de entrar en operación el Estatuto de la Ciudad.

Enmarcándose en un conjunto de reformas estructurales que conformaron una especie de agenda de reconstrucción de la ciudad implementada con el cambio de administración y la llegada de Marta Suplicy del Partido de los Trabajadores al municipio, el PDE se suma a dos grandes reformas. La primera, la reforma político-administrativa del municipio que descentraliza la administración creando 31 Sub-prefecturas que dividen la gestión del territorio, contemplando instancias de control y participación social (Consejo de Representantes), y otra serie de Secretarías; y la segunda, una reforma tributaria de principio redistributivo de los impuestos, que entre otras cosas considera las condiciones regidas por el PDE y la reestructuración del sistema de transporte.

PLANO DIRECTOR ESTRATÉGICO DE SAN PABLO

El PDE de Sao Paulo de 2002 en sí se delinea entorno a 12 principios fundamentales que decantan las intenciones expuestas en la Constitución y el Estatuto de la Ciudad, que son : 1) la justicia social, 2) la inclusión social, 3) el derecho a la ciudad, 4) el respeto a las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad, 5) la capitalización social de la valorización inmobiliaria, 6) el derecho universal a la vivienda digna, 7) la movilidad y accesibilidad universal, 8) la priorización del transporte colectivo, 9) la preservación e recuperación ambiental, 10) el fortalecimiento del sector público, 11) la descentralización de la administración Pública, y 12) la participación de la población en los procesos de decisión de la planificación y gestión²⁹.

A partir de lo anterior se establece la yuxtaposición de diez planos específicos a escala municipal, definiendo la espacialización de las directrices. Si bien la definición a nivel macro tanto de redes y zonas generales a nivel regional es más bien convencional, la innovación está presente mayormente en tres planos. El primero

28 Ley Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

29 Artículo 7 (Capítulo II De los Principios y Objetivos Generales del Plano Director Estratégico). Traducción propia.

de estos planos corresponde al de Operación Urbana³⁰, que plasma las zonas con interés de intervención en curso y propuesta, como proyectos estratégicos puntuales y en eje, a fin de coordinar la atracción de inversión inmobiliaria asociándola a los lineamientos municipales, en los cuales se redefinen según un plan maestro una normativa especial, permitiendo al municipio captar las alzas del precio del suelo y la rentabilidad a través de mecanismos negociados y obligatorios (Biderman, Sandroni y Smoka, 2006); y el segundo corresponde al plano de Política de Desarrollo Urbano que define el carácter de desarrollo de las zonas clasificado en siete categorías; y por último el tercer, referido a las Zonas Especiales de Interés Social, que son zonas de asentamientos irregulares. Desarrolladas a mayor profundidad en la siguiente sección.

Se puede hablar de algunos puntos importantes de las condiciones otorgadas por PDE, como por ejemplo el concepto de coeficiente de aprovechamiento básico (CAB), que va ligado a la separación del derecho para construir del derecho a la propiedad que establece el Estatuto de la Ciudad. Este CAB es limitado en una vez el predio que se posee, ya que se supone que dicha medida es suficiente para satisfacer las necesidades del propietario. Para un uso más intenso del terreno (de coeficiente de cuatro) es necesario adquirir el derecho mediante los instrumentos de pago.

Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)

Las Zonas de Especiales de Interés Social surgieron en los ochentas en la legislación municipal de la Prefectura de Recife³¹ para urbanizar y regularizar asentamientos espontáneos, existentes o definidos por el Poder Público, los cuales cumplían con cinco requisitos: a) tener uso predominante habitacional, b) presentar una población de baja renta (igual o inferior a 3 sueldos mínimos), c) tener carencias de básicos, poseer densidad habitacional no inferior a 30 residencias por hectárea, y d) ser urbanizable. En 1990 fueron aplicadas en São Paulo, para luego ser incluidas en 2001 a la ley federal mediante la ley 10.257, comúnmente llamada Estatuto de la Ciudad. Ahí se definieron cuatro categorías según condiciones del terreno, asentamiento, dotación de infraestructura y centralidad, las que son: a) ZEIS 1 para las favelas, asentamientos irregulares y conjuntos habitacionales de interés social en

30 El concepto de Operación Urbana surge en 1985, en el Proyecto de Plan Director Municipal del Municipio de São Paulo y así se define: “Intervenciones conjuntas de los sectores privado y público, por iniciativa de ese, destinadas a producir transformaciones localizadas”. El Estatuto de la Ciudad lo define como el conjunto de intervenciones y medidas coordinadas por el poder público municipal, con la participación de los propietarios, vecinos, usuarios permanentes e inversores privados, con el objetivo de alcanzar una determinada área transformaciones urbanísticas estructurales, mejoras sociales y la valorización ambiental.

31 Ley N° 14.947 del 30 de marzo de 1987.

los cuales pueda realizarse una recuperación urbanística, regularización, producción y/o mantención de habitaciones de interés social, b) ZEIS 2 para terrenos baldíos o subutilizados en los cuales debe ser propuesta la producción de vivienda y equipamientos sociales y culturales, c) ZEIS 3 para terrenos o inmuebles subutilizados en áreas dotadas de infraestructura urbana y oferta de empleo, en los cuales se propone la producción y reforma de vivienda de interés social, así como fomento de actividades de generación de empleo y renta, y d) ZEIS 4 para terrenos en áreas de protección dotados de urbanización que permitan la transferencia de personas en zonas de riesgo. Asimismo a estas ZEIS se les otorga diferentes condiciones, las que pueden llegar en un coeficiente de aprovechamiento máximo (coeficiente de constructibilidad) de cuatro, el máximo concebible al menos para la ciudad Sao Paulo. La ejecución de estas ZEIS va por cuenta de la acción estatal mediante la inversión municipal capturada mediante diversos mecanismos.

CEPAC

El más conocido de estos mecanismos es el existente en la legislación de Sao Paulo, llamados Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC)³², que serían valores inmobiliarios emitidos por el municipio los que pueden ser usados para construir por sobre el CAB (coeficiente de constructibilidad de 1) en áreas zonificadas como Operación Urbana definidas por el PDE. Cada CEPAC equivale a superficie construible (en metros cuadrados) o modificación de usos u otros parámetros, los que tienen una primera oferta pública organizada por la Bolsa de Valores del Estado, las cuales luego pueden ser comercializadas en mercados secundarios hasta que sean vinculados a un predio determinado. El dinero recaudado por el municipio en esta primera oferta pública es enviado a un fondo Municipal el cual es utilizado para la materialización de ZEIS, como para otras inversiones urbanas.

De esta manera, una política empresarialista de desarrollo de áreas zonificadas que son las Operaciones Urbanas Consorciadas, se yuxtapone con una política captación de plusvalías, en aplicación directa por parte del Estado de la función social del suelo urbano, generando la producción o regularización de asentamientos de segmentos de baja renta en áreas de uso consolidado por medio de las ZEIS. La otra alternativa de inversión es financiar la construcción de la infraestructura sin crear un déficit en la deuda pública, con la ventaja de contar con esa indemnización previa a la construcción del proyecto (Afonso, 2004), pudiendo adelantarse a las externalidades generadas por estos.

32 Ley n° 13.430, de 13 de septiembre de 2002.

