

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE POSTGRADO
MAGISTER EN URBANISMO

**RESISTENCIA, DESPLAZAMIENTO Y PREFERENCIAS
DE LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL:
EXTERNALIDADES DEL PROGRAMA RECUPERACIÓN DE
CONDOMINIOS SOCIALES SEGUNDA OPORTUNIDAD
Estudio de Caso en Proyecto Piloto Francisco Coloane,
Puente Alto, Santiago**

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN URBANISMO

AUTOR: LEA SOLANGE CASTILLO VALENZUELA

PROFESOR GUÍA: ERNESTO LÓPEZ MORALES

Santiago, Diciembre 2014

Tesis desarrollada en el marco del proyecto FONDECYT Iniciación Código N° 11100337 "Rent gap, social agents and planning systems: A case-study analysis of the property-led gentrification of Santiago de Chile's inner city área".

Agradecimientos a Dios por permitirme un cumplir una meta más de vida.

A mi familia y hermana, Tamara por estar siempre presentes.

A Bárbara Rojas del equipo en terreno del Programa Segunda Oportunidad, por su dedicación diaria a las familias y especial colaboración que facilitó el desarrollo del estudio de campo.

A Ernesto López, profesor guía que ha sido una fuente inagotable de conocimiento y rigurosidad en la investigación.

A Ximena y Verónica, por el aliento entregado para continuar el desarrollo de esta Tesis. A Gino, por su apoyo, comprensión y compañía.

A Rodolfo, por esas tardes de discusión del Programa y a mis compañeros de trabajo, por apoyar y comprender el desarrollo de esta tesis.

“No sé porque nos llaman resistentes, si el Presidente dijo que este programa era voluntario... lo que no dijo es que si uno no adhería, iba a perjudicar al vecino, al amigo o a la familia... Entonces el que no se quiere ir es enemigo del que se quiere ir”... Aquí no solo demolieron departamentos, sino una comunidad, destruyeron nuestro hogar” (Residente Conjunto Francisco Coloane, Puente Alto, octubre, 2013)

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN	6
INTRODUCCION.....	8
1.1 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	14
1.1.1 General.....	14
1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO	14
1.1.2 Específicas	15
1.2 OBJETIVOS.....	15
1.2.1 General.....	15
1.2.2 Específicos	15
1.3 HIPOTESIS DE TRABAJO.....	16
1.4 RESULTADOS ESPERADOS	16
2.1 Políticas Neoliberales de recuperación de suelo urbano.....	18
2. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA	18
2.1.1 Rol del Estado, Instrumentos de Planificación y Privados en la determinación del Área de Localización Geográfica de vivienda social.....	22
2.2 Desplazamiento en procesos de transformación urbana	25
2.3 Las familias y el Estado: el derecho a la ciudad y los movimientos sociales	28
2.4 Política de Demolición	32
2.5 Preferencias de Localización	34
2.6 Situación actual condominios sociales.....	36
2.6.1 Tipos de Hábitat de origen.....	37
3. CONTEXTO DE ANÁLISIS.....	41
3.1 Problemáticas urbanas del Sector Bajos de Mena.....	46
3.2 Implementación del Programa Segunda Oportunidad	49
4. METODOLOGIA	53
4.1 TIPO DE ESTUDIO	54
4.2 INSTRUMENTOS	55

4.2.1 Técnicas y/o Herramientas	55
4.3 RESULTADOS	61
4.3.1 Sistematización.	61
4.3.2 Unidad de Análisis y selección de la muestra	63
5.1 DESCRIPCION DE LA MUESTRA	65
5.1.1 Comuna de Origen	65
5. ANÁLISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS	65
5.1.2 Calidad de ocupación vivienda de Origen.....	66
5.1.3 Posibilidad de Elección de Atributos de Localización de los entrevistados	66
5.1.4 Movilidad desde el hábitat de origen de los entrevistados a Coloane	68
5.1.5 Hábitat de Origen Campamento:.....	70
5.1.6 Hábitat de Origen Allegados:	73
5.1.7 Hábitat actual: Coloane.....	74
5.2 JUSTIFICACIÓN Y VARIABLES DE DECISION: ADHERENTES o RESISTENTES AL PROGRAMA	76
5.2.1 Motivos Adherentes.....	76
5.2.2 Motivos Resistentes.....	84
5.3 RELACIONES Y CONFLICTOS ENTRE ADHERENTES Y RESISTENTES	93
5.4 RELACION ADHERENTES Y RESISTENTES CON EL ESTADO	96
5.5 PREFERENCIAS Y ATRIBUTOS DE LOCALIZACION	99
i) Territorio cercano y conocido	101
ii) Retorno al hábitat origen.....	103
5.6 CAPACIDAD DE CONCRETAR PERMANENCIA o LOCALIZACION	104
5.6.1 Capacidad de Permanencia.....	104
5.6.2 Capacidad de concretar Localización	108
5.7 EXTERNALIDADES DEL PROGRAMA.....	111
5.7.1 Efectos del Desplazamiento:.....	111

Pérdida de Capital Cultural, Social y Simbólico.....	111
5.7.2 Externalidades Económicas.....	113
5.7.2 Efectos de la Relocalización	116
5.7.3 Efectos Urbanos de la Demolición	119
5.7.4 Efectos Políticos	123
6. CONCLUSIONES	126
6.1 ALCANCES Y RECOMENDACIONES	132
7. BIBLIOGRAFÍA.....	134
8. INDICE DE IMÁGENES, TABLAS Y GRÁFICOS	142
8.1 Imágenes.....	142
8.2 Otros: Línea de Tiempo.....	143
8.3 Índice de Tablas.....	144
8.4 Índice de Gráficos.....	145

RESUMEN

La política de vivienda en Santiago de Chile responde a sucesos políticos, sociales y económicos propios de una ciudad neoliberal emergente, donde capital, Estado y políticas públicas determinan procesos de renovación urbana que benefician la población en forma desigual y restringen el acceso al suelo de las familias sin capacidad de pago. La permanencia de esta política de exclusión urbana, principalmente desde la segunda mitad del siglo xx en adelante, validó procesos de erradicación, marginalización y desplazamiento de familias vulnerables hacia sectores periféricos de Santiago, como única alternativa estatal para localización de vivienda social. Esta política promovió la desconfianza de las familias hacia el Estado Chileno, por las consecuencias negativas de la erradicación masiva que se manifiesta actualmente en la resistencia de la población a nuevos procesos de desplazamiento.

Esta investigación explora una variante de esta política que agrega la adhesión “voluntaria” al desplazamiento de población entregando un certificado de subsidio habitacional de localización en cualquier comuna del País a cambio de la expropiación de su vivienda. Esto, en el contexto de aplicación del Programa Segunda Oportunidad, programa piloto implementado por el gobierno del Presidente Piñera (2010-2014) que busca revertir condiciones de hacinamiento y densidad creadas en condominios de vivienda social con déficit de servicios y localización periférica. Al respecto, se analiza el caso del condominio social Francisco Coloane, ubicado en el sector Bajos de Mena, comuna de Puente Alto, explorando empíricamente externalidades del proceso de desplazamiento, localización, resistencia y demolición de vivienda. Que en caso de decretarse este programa como línea de atención regular del Ministerio, promovería el desplazamiento y demolición de otras 57.063 viviendas, (parque habitacional crítico) y liberación de suelo reurbanizable cercano a 8.000 Has (Catastro Nacional Condominios, 2013).

En términos generales, esta investigación objeta el carácter vivendista del mencionado programa centrado básicamente en la demolición, desestimando externalidades urbanas, económicas y sociales del desplazamiento sumado a las preferencias de localización y permanencia de las familias en su territorio. Esta investigación evidencia debilidad del Programa en cuanto a lineamientos institucionales, carente de un plan de

movilidad habitacional y de regulación de suelo post demolición generando expectativas a nivel local y metropolitano que impactan en el precio del mercado de vivienda social incrementando el déficit por la demanda de vivienda de reemplazo.

Los resultados se obtienen mediante el análisis de datos principalmente cualitativos obtenidos desde la percepción de los residentes de Coloane. Estos reflejan efectos de políticas de exclusión urbana que transformaron la morfología del sector Bajos de Mena donde se emplaza el caso de estudio. En este sentido, la respuesta de resistencia de las familias y preferencia de permanencia de adherentes en el territorio incrementa la insostenibilidad del Programa en su estado actual. No obstante, la voluntariedad de adhesión y de elección de localización de vivienda, determina la validación y defensa del Programa interpretada por los adherentes, como la primera “política de erradicación “voluntaria e inclusiva”” que permite elegir localización y vivienda según preferencias de cada familia. En contraposición, la emancipación de la resistencia, se manifiesta como una respuesta colectiva exigiendo inclusión del componente social y la rearticulación del Programa. No obstante, es pertinente señalar que para residentes y adherentes, el Programa independiente de su aprobación, constituye la única alternativa estatal de salir del departamento y acceder a una vivienda nueva o usada con patio.

La acción colectiva tanto de adherentes como resistentes permitiría sentar las bases de un patrón de acción social y diálogo directo con las autoridades para mejorar beneficios habitacionales. Esto permitiría concluir y generar recomendaciones de planificación planteadas desde la inclusión, preferencias, identificación y arraigo con el territorio de adherentes y resistentes beneficiados obtenidas desde la profundización empírica posibles de ser incorporadas en esta política pública.

PALABRAS CLAVES

Desplazamiento, Resistencia, Demolición, Adherentes, Preferencias de localización, vivienda social.

INTRODUCCION

El desplazamiento de población y relocalización de vivienda social en Santiago de Chile es una constante de la Política Habitacional. El caso más representativo del Área Metropolitana de Santiago (AMS) corresponde al desplazamiento y relocalización durante la Dictadura (1973-1990). Hacia 1971 los asentamientos “ilegales” de terrenos se matizaron políticamente como organizaciones de carácter paramilitar llamadas “campamentos”, alcanzando 57 mil familias, el 10% del AMS (Hidalgo, 1999). Al respecto, Casgrain y Janoschka (2013), plantean que la invasión de terrenos y autoconstrucción al margen de las normativas estatales, constituyó la base esencial de producción del espacio urbano.

Entre 1978 y 1984 se reprimió duramente estos asentamientos espontáneos (Necochea, 1987), mediante la erradicación de campamentos desde zonas de alta plusvalía de Santiago hacia sectores periféricos donde se construyeron viviendas sociales nuevas (Nieto, 1999). Al respecto hacia 1979, el modelo económico de libre mercado imperante en Chile, repercute en la Política Nacional de desarrollo urbano (PNDU) que liberalizó el mercado de suelo, generando problemáticas urbanas al asignar la definición del uso de suelo al mercado (Sabatini, 2000). La validación de políticas neoliberales basadas en el régimen de propiedad privada, generan la restricción y desmantelamiento de los asentamientos informales ubicados en terrenos de alta plusvalía (Hidalgo, 2005). Según Sabatini (2000) tras la liberalización y privatización del mercado de suelo con aplicación del sistema de subsidios habitacionales, existió interés de fortalecer el sector privado. Esta erradicación definida por Sabatini (2000), como “limpieza social” de sectores de alta plusvalía para permitir el desarrollo inmobiliario, potencia el “allegamiento” y detona la tugurización en los condominios sociales y asentamientos existentes (Necochea, 1987). Esto considerando que la única oferta estatal de localización de vivienda social desde fines de los 80, se concentra en zonas periféricas generando segregación de población (Nieto, 1999; Hidalgo, 1999) y homogenización del territorio.

Durante la transición democrática en la administración de los Presidentes Aylwin (1990-1994), Frei (1994-2000) y Lagos (2000-2006), el Estado chileno centró su

política habitacional en la construcción de “vivienda social básica¹” del Programa de Vivienda Básica vigente desde 1984 para resolver las erradicaciones, disminuir el déficit habitacional y allegamiento (Tapia, 2011). Esta política habitacional centrada en la superación de la pobreza, enfatiza soluciones cuantitativas, asumiendo la reducción del déficit de 900 mil viviendas mediante sistemas de subsidio habitacional beneficiando familias cuya capacidad de pago les impide acceder a vivienda (MINVU, 2004A). Para esto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante MINVU) implementa el sistema de subsidio-ahorro-crédito, para garantizar la participación de privados en la producción de vivienda social (Rodríguez y Sugranyes, 2005). En efecto se refuerza el modelo económico de libre mercado otorgando el Estado amplitud de acción a privados, que maximizan utilidades y rendimiento del suelo por i) disminución de superficie y calidad de vivienda, ii) construcción en sectores periurbanos o rururbanos de Santiago (Hidalgo, 2006), iii) adquisición de suelo a bajo precio por su condición periférica sin urbanización (Hidalgo, 1999).

En efecto, durante 1990 y 2004, se masifica la construcción de vivienda social en blocks de tres hasta cuatro pisos (Hidalgo, 2005) regidos bajo la Ley de Venta por Piso², denominada Ley de Copropiedad N°19.537 desde 1997. El factor común fue su localización periférica carente de urbanización y servicios, superficie de vivienda construida desde 35 m² y alta densidad de los conjuntos habitacionales. Algunos superan las 1.000 viviendas, alcanzando densidades de hasta 900 hab/há (MINVU, 2013; Castillo e Hidalgo, 2007; Tapia, 2011). Es el caso del sector Bajos de Mena, de la comuna Puente Alto, la segunda más poblada de Santiago (Censo 2002). En efecto, aumentó su población en 1982 a 12,53%; en 1992 a 25,76% y en 2002 al 56,23%, siendo desde los 90 el gran proveedor de suelo urbano triplicando su crecimiento habitacional en una década. En efecto, en 1982 era la comuna N° 18, mientras en 1992 se convirtió en la número dos (Tokman, 2006). Entre 1990 y 2004 recibió 21.296 viviendas sociales, equivalente al 24,85% de los subsidios asignados en la Región Metropolitana, el 89% de estos se localizó en Bajos de Mena (SERVIU, 2013).

¹Vivienda económica de tasación no superior a 400 UF (unidades de fomento) y en condominios de vivienda social se incrementa hasta en un 30%. Fuente (MINVU,2000)

² Ley N° 6.071/1937, vigente durante 60 años. Permitía que pisos de un edificio y sus departamentos, pertenecieran a distintos propietarios, con bienes en copropiedad. La Ley de Propiedad Horizontal N° 16.742/ 1968 posibilitó acogerse a sus disposiciones.

En términos cuantitativos, constituye una política exitosa de desplazamiento de familias desde campamentos o en calidad de allegados hacia los condominios sociales construidos. No obstante, el traslado desde el hábitat de origen a conjuntos habitacionales donde el espacio, tamaño, uso y distribución están estandarizados. Por otra parte, la reducida superficie por departamentos, la tipología de blocks, carencia de patio y reglas de copropiedad desconocidas por las familias, genera ampliaciones irregulares por apropiación de los espacios comunes de la copropiedad acentuando problemas de convivencia y hacinamiento que perjudican la consolidación del tejido social (MINVU, 2013). A esto, se suma la carencia de servicios y ruptura de la matriz de relaciones sociales primarias y secundarias por una localización diferente a su origen (Hidalgo, 2005).

Hacia fines del 90`, explota una crisis de carácter cualitativo (Ducci, 2007), marcando el punto de inflexión de esta política (Tapia, 2013) por la desintegración y segregación social del patrimonio familiar (Ducci, 2000; Sabatini, 2005; Hidalgo, 2005). Esta crisis evidencia fallas y baja calidad de materiales en los condominios sociales construidos en Santiago.

Frente a esta crisis cualitativa, el MINVU, implementa desde 1998 a la fecha una serie de Programas y Líneas de atención dirigidas a Condominios Sociales, caracterizadas por constituir iniciativas pilotos y de experimentación en ámbitos de gestión, metodología de intervención y montos de financiamiento. Entre los más relevantes está: Plan Piloto de Movilidad Habitacional (2002-2011), Programa de Protección del Patrimonio Familiar D.S.N° 255 (2008-2014), atención directa a CCSS afectados por el terremoto (2010-2011), Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (2011 a la fecha), regulado por el Capítulo II del D.S N°255/2006, que ha intervenido 25.468 unidades de departamentos de los 194.808 existentes en el AMS. No obstante existe un 40% aproximado de este parque habitacional, donde los montos de subsidio asignados no solucionan el déficit cualitativo por i) presentar alto deterioro físico-social, ii) superficie entre 32 y 44 m², iii) distribución morfológica y distanciamiento que requiere demoler blocks para liberar terrenos que posibiliten su ampliación.

Al respecto, según la evaluación económica realizada, es más rentable económica y socialmente (por la presión de las familias por una vivienda nueva) demoler los conjuntos y asignar un subsidio de relocalización (MINVU, 2012).

En este marco el MINVU implementa, el Programa piloto de Recuperación de Condominios Sociales “**Segunda Oportunidad**” (2012- a la fecha). Regulado por Resolución Exenta N° 7663 del 14.09.2012, dispone el otorgamiento de subsidios habitacionales en condiciones especiales para la adquisición de viviendas, aplicando el artículo N°17, inciso quinto, del D.S.N°49 (V. y U.) 2011. Interviene tres condominios de Santiago, dos en la comuna de Puente Alto (Francisco Coloane y Cerro Morado) y uno en la comuna de Quilicura (Parinacota I y II). Su objetivo es desdensificar, demoler y/o remodelar condominios sociales deteriorados, mediante un proceso de movilidad habitacional otorgando una segunda oportunidad de vivienda según el estándar de la Política Habitacional (2006).

En este contexto, se plantea el fin de esta investigación: explorar el impacto generado por la aplicación de un Programa que valida el desplazamiento, demolición y relocalización de vivienda en el Condominio social Francisco Coloane, emplazado en el sector Bajos de Mena, comuna de Puente Alto, construido en 1996 y conformado por 1188 departamentos distribuidos en 4 pisos. Su selección como estudio de caso se basa en la existencia de cuatro actores:

i) **Políticos:** entendido como i) autoridades Gubernamentales (Presidente, Ministro, Subsecretario, SEREMI, Director SERVIU que acogen las demandas de los residentes de Coloane y las transforman en prioridad del MINVU. ii) autoridad local: Alcalde comunal Sr. Ossandón (2000-2012), quien apoyado por equipos técnicos y políticos analiza el sector Bajos de Mena promoviendo el discurso de gueto (zonas de población homogénea socialmente, conformadas por viviendas sociales, escasamente conectadas y deficitariamente equipadas). Finalmente, en octubre de 2012 el condominio es seleccionado como piloto del Programa Segunda Oportunidad.

ii) **Dirigentes:** promotoras de la “segunda oportunidad de vivienda” desde 2008, exigen al Estado una solución definitiva a sus problemáticas sociales, habitacionales y urbanas, mediante manifestaciones públicas, tomas, huelgas de hambre y

movilizaciones. Los medios de comunicación constituyen su estrategia de difusión y visibilización.

iii) **residentes**: la voluntariedad de postulación al Programa, genera polarización de los residentes, manifestada en la visibilización de dos actores: adherentes y resistentes, quienes constituyen el foco de esta investigación.

Teorizando las causas e impactos del desplazamiento y demolición del Programa, se explora el modelo de desplazamiento donde el deterioro urbano previo es necesario para la recomposición futura del territorio (Marcuse, 1985a). Al respecto, se cuestiona el rol subsidiario estatal como precursor de desplazamiento y expulsión de vivienda social (Arantes, 2000) liberando suelo reurbanizable con un proceso especulativo del mercado (Janoschka, 2013). Esto restringe aún más la oferta de vivienda a sectores periféricos (De Ramón, 1990), supeditando la localización de vivienda en un mercado sesgado, en territorios desconocidos, más distantes y menos adecuados al origen (Hartman, 1982). La consecuencia de este desplazamiento es la ruptura del hábitat de origen y pérdida de identidad dificultando la reconstrucción habitacional (Arantes, 2000). Ahora bien, la voluntariedad del Programa genera polarización de los residentes de Francisco Coloane, surgiendo adherentes quienes sufren complejos procesos de desplazamiento y domesticación (proceso de movilidad, instalación y adaptación) en su nueva localización. Mientras los resistentes valoran los vínculos sociales creados, pertenencia e identidad territorial (Savage, 2010) observando reticencia al cambio principalmente por la incertidumbre frente a lo desconocido (Banderas, 2008).

En términos generales, la investigación permite evidenciar un Programa que replica modelos de desplazamiento de población con expulsión de vivienda de políticas anteriores provocando externalidades económicas, políticas, sociales y urbanas por: i) constituir una respuesta estatal centrada en la demolición, que desestima preferencias de localización de adherentes y el surgimiento de resistentes; ii) atribuir el mejoramiento habitacional a una condición económica resuelta con el monto de subsidio entregado; iii) provocar desplazamiento directo de adherentes e indirecto de resistentes de copropiedades con adhesión superior al 95%; iv) suponer preferencias de localización de familias hacia cualquier hábitat “mejor” fuera de Bajos de Mena, v) generar una cadena de desplazamiento de propietarios del mercado local quienes

aprovechan la oportunidad de vender su vivienda; vi) carecer de estrategias de financiamiento post demolición liberando zonas de potencial reurbanización inmobiliaria sin restricción al uso futuro de este; vii) presión de resistentes por obtener inclusión en las decisiones y mejorar beneficios habitacionales; viii) crear déficit artificial sin generar vivienda de reemplazo, fomentando la especulación del mercado ix) contribuir al deterioro de Bajos de Mena sin reinversión de capital actual, no obstante el valor de suelo y vivienda se incrementa por la demanda de localización.

Considerando la temporalidad y carácter empírico de esta investigación, los resultados obtenidos responden a un Programa que podría validar la demolición de vivienda social y desplazamiento de población o bien la oportunidad de reinvertir el rol estatal como precursor de desplazamiento y mejorar la política habitacional. La implementación de este Programa genera expectativas en el resto del parque habitacional de condominios. Al respecto, esta investigación permitiría concluir la insostenibilidad de su aplicación como Política Pública, no obstante genera recomendaciones políticas, económicas, sociales y urbanas para generar una política de calidad.

La profundización empírica de esta investigación permite fortalecer y analizar efectos del desplazamiento, resistencia y demolición de vivienda social desde la percepción de los habitantes para contribuir a la Política Habitacional. Actualmente no se registran investigaciones similares que constaten en términos de evidencia empírica las externalidades del programa. A su vez, considerando la aplicación reciente del Programa sus resultados serán evidenciados a largo plazo, no obstante esta investigación constituye un aporte en materia de política habitacional.

1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

Esta investigación se plantea desde la profundización empírica de las *externalidades* generadas por la implementación del Programa Segunda Oportunidad en el condominio social Francisco Coloane. Al respecto se investiga el *desplazamiento*, *demolición*, *adherencia* y *resistencia* al Programa, *preferencias* (indicador de aceptación y satisfacción del hábitat) de resistentes de “permanecer” en Coloane y de adherentes de permanecer en Bajos de Mena. Se explora además, impactos territoriales a nivel:

- a. Económico; vinculados a la especulación de mercado y restricción de oferta de vivienda en Bajos de Mena.
- b. Urbanos, vinculados a la degradación del territorio posterior a las demoliciones y destrucción del patrimonio familiar.
- c. Sociales, vinculados a la ruptura de la matriz de relaciones sociales, primero del hábitat de origen (localización geográfica y características de la vivienda de origen) y segundo, la ruptura del hábitat conformado en Coloane, dificultando una reconstrucción habitacional futura.
- d. Políticas, vinculado a la credibilidad de los residentes en programas estatales y a conflictos de intereses por estrategias y liderazgos para mejorar los beneficios del Programa.

1.1 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1.1.1 General

Frente al déficit cualitativo de *vivienda social*, ¿constituye el Programa Segunda Oportunidad una respuesta estatal de carácter vivendista centrada en la *demolición*, que asume la *adhesión* voluntaria y *desplazamiento* hacia cualquier hábitat mejor que Francisco Coloane desestimando la resistencia de familias que prefieren permanecer en Coloane, sumado a las *preferencias* de permanecer en Bajos de Mena? ¿Qué externalidades económicas, políticas, sociales y urbanas determinan las preferencias de resistentes y adherentes en la aplicación del Programa?

1.1.2 Específicas

- i. ¿Cuáles son los atributos más valorados por adherentes y resistentes que determinan su decisión de permanecer o salir de Francisco Coloane?
- ii. ¿Cuál es la relación de los residentes de Coloane con el Estado? ¿Qué motivos justifican la polarización entre resistentes y adherentes? ¿Cuáles son las acciones estatales para revertir la resistencia?
- iii. ¿Cuáles son las preferencias de localización de adherentes y resistentes y que implicancias tiene en el programa?
- iv. Frente al discurso de gueto y segregación ¿Cómo se configura el deseo de permanencia de adherentes y resistentes en Bajos de Mena? ¿Es la pérdida de capital cultural y de elementos simbólicos de identificación que determina su permanencia? o ¿existe una valoración subjetiva de permanecer en el territorio como estrategia para aumentar beneficios habitacionales? ¿Qué implicancias económicas, sociales, políticas y urbanas genera esta permanencia en el territorio?
- v. ¿Existen usuarios no contemplados en el Programa más beneficiados económica y socialmente que los residentes de Coloane? ¿constituye otra externalidad del Programa o se trata de una estrategia aislada de especulación económica?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 General

Determinar empíricamente percepción de externalidades económicas, políticas, sociales y urbanas del desplazamiento, demolición y preferencias de localización de vivienda social en Francisco Coloane, según adherentes y resistentes al Programa.

1.2.2 Específicos

- i. Determinar justificación y variables de decisión de los residentes de Francisco Coloane de adherencia o resistencia al Programa Segunda Oportunidad.
- ii. Identificar relaciones y conflictos entre adherentes y resistentes.
- iii. Determinar la relación de adherentes y resistentes con equipos técnicos y políticos estatales.
- iv. Identificar preferencias y atributos del Hábitat de localización (entendida como el destino de emplazamiento de la vivienda a adquirir con el Programa).

- v. Analizar la capacidad de adherentes y resistentes de concretar localización o permanencia en Bajos de Mena.
- vi. Inducir exploratoriamente impactos de aplicación del Programa en el territorio y fuera de este.

1.3 HIPOTESIS DE TRABAJO

- a) El Programa, contempla una solución habitacional centrada en la demolición y entrega de subsidio para relocalización de adherentes sin considerar externalidades generadas por el desplazamiento y demanda por relocalización de vivienda.
- b) Contempla solo adherentes voluntarios, omitiendo el surgimiento de resistentes, quienes presionan por mejorar sus beneficios habitacionales.
- c) Existe intereses políticos y económicos de adherentes y resistentes, donde la pérdida de credibilidad y confianza estatal incide en la postura frente al Programa.
- d) Atribuye el mejoramiento habitacional a un subsidio de 700UF.
- e) Supone el desplazamiento hacia cualquier hábitat mejor, sin considerar preferencias de permanencia en Bajos de Mena.
- f) Las preferencias de localización restringen la oferta de vivienda a Bajos de Mena, gatillando especulación del mercado local, que incrementa precios de viviendas y dificulta la capacidad de relocalización.
- g) Existe una cadena de desplazamiento que beneficia a familias no intervenidas por el Programa. Quienes se desplazan fuera de Bajos de Mena, mientras los adherentes permanecen manteniendo condiciones similares.
- h) Existe demolición sin reinversión de capital actual en Bajos de Mena, no obstante el valor de suelo y vivienda se incrementa por la demanda con mayor capacidad de pago dada por el subsidio de 700 UF.
- i) Crea una solución artificial, asignando subsidios sin generar una solución habitacional concreta y una planificación urbana.

1.4 RESULTADOS ESPERADOS

Se espera contribuir con una aproximación metodológica e interpretaciones conceptuales relevantes que permitan enriquecer los diseños de políticas públicas integrales de desplazamiento y localización de vivienda social. Los resultados esperados son:

1.4.1 Elaborar un modelo teórico basado en la percepción empírica de adherentes y resistentes al programa, para el caso de Francisco Coloane.

1.4.2 Identificar impactos de las transformaciones del territorio, desde su conformación como condominio social hasta su estado posterior a la aplicación del Programa.

1.4.3 Caracterización de las redes sociales, formas de habitar y nivel de arraigo de los residentes de Coloane desde su hábitat de origen hasta su instalación en Coloane y como estas influyen en la decisión de adherencia y resistencia.

2. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

Para realizar una aproximación hacia políticas integrales de desplazamiento y relocalización de vivienda social, se requiere establecer una discusión del contexto actual sobre externalidades generadas por erradicaciones y desplazamientos previos a la localización de familias en Francisco Coloane. Esto a fin de comprender sus percepciones y preferencias frente a la aplicación del Programa Segunda Oportunidad, en términos sociales, económicos, urbanos, normativos y políticos.

La presente revisión bibliográfica se divide en seis partes. La sección 2.1 examina una síntesis de antecedentes políticos, económicos y estatales que fundamentan el origen de la problemática. La sección 2.2 presenta antecedentes teóricos respecto a formas de desplazamiento. La sección 2.3 explora efectos del desplazamiento y exclusión urbana en la ciudadanía. La sección 2.4 desarrolla los principales conceptos relacionados con la política de demolición. La sección 2.5 explora preferencias de localización. La sección 2.6 presenta una caracterización del hábitat de origen previo a la conformación de Francisco Coloane.

2.1 Políticas Neoliberales de recuperación de suelo urbano

Esta investigación vincula el desplazamiento del área de localización geográfica destinada a vivienda social en Santiago, a la aplicación de políticas estatales principalmente desde la segunda mitad del siglo xx. Para contextualizar la problemática habitacional se realiza un breve resumen de estas Políticas, Programas y Líneas de atención.

Durante el gobierno de Frei Montalva (1964-1970), la vivienda se define “un bien de primera necesidad”. Bajo este marco conceptual se implementó el Programa Habitacional “Operación Sitio” (1965-1970), la principal estrategia estatal de autoconstrucción de vivienda social, que implicó el desplazamiento de 51.881 familias de Santiago a una superficie de 1.800 hectáreas localizadas en la periferia del anillo vial Américo Vespucio (Hidalgo, 2005). Posteriormente, durante el Gobierno del Presidente Allende (1970-1973), la vivienda se define “un derecho irrenunciable sin objeto de lucro, proporcionada por el Estado”. Durante este periodo, los asentamientos

informales ubicados principalmente en comunas de altos ingresos La Reina, Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Santiago, La Florida concentran el déficit habitacional alcanzando 600 mil unidades (Morales y Rojas, 1986).

Durante la dictadura militar (1973-1990), la vivienda se define “un bien adquirido por las familias mediante su esfuerzo y ahorro” (Cid, 2005), validando el modelo económico de libre mercado. En 1979, la formulación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano liberalizó el suelo dejando el crecimiento urbano supeditado a intereses de agentes privados (Hidalgo, 1997). Entre 1979-1985 se implementó el Programa de Erradicación de campamentos, que desplazó 172.212 personas en Santiago y localizó 28.887 familias en la periferia de Santiago (Hidalgo, 2005). Esta política neoliberal de financiamiento estatal, basada en la erradicación (traslado de allegados y familias desde campamentos hacia viviendas sociales) representa según Sabatini (2000) la “limpieza social” de sectores de plusvalía ascendente para permitir liberalización y privatización del suelo mediante el subsidio habitacional. Según Hidalgo (2006) los desplazamientos de población, no consideran externalidades i) espaciales: transformación del límite urbano, triplicando el crecimiento anual de Santiago; ii) económicas: la liberación de suelo no disminuyó precios de vivienda, sino que generó un proceso especulativo (Sabatini, 2000) iii) sociales: procesos de desarraigo y pérdida de la matriz social de pertenencia.

Según Hidalgo (2006), solo 5 comunas de Santiago concentraron el 72% de la población erradicada (La Granja, Pudahuel, Renca, Puente Alto y San Bernardo). Las zonas urbanas de destino se convirtieron en verdaderas ciudades carentes de servicios, consolidación, urbanización, accesibilidad y conectividad. Por su parte la solución habitacional entregada a los erradicados, consistió en una tipología de “vivienda social básica” unifamiliar o en bloques de 3 hasta 4 pisos de altura, cuya superficie construida promedio alcanzaba 42 m² (Hidalgo, 2005). Esta tipología modelo de la política habitacional entre 1984 y 2002, disminuyó el déficit cuantitativo, entregando soluciones habitacionales más rápidas, menoscabando la calidad habitacional (MINVU, 2013). Hacia 1985 la modificación de la Política Nacional revitalizó instrumentos de planificación territorial. Paralelamente “provisionó las Operaciones Sitio y campamentos” con urbanización y equipamiento manteniendo su

lugar de emplazamiento, principalmente en las comunas periféricas: Peñalolén, La Pintana, San Bernardo, Recoleta, Maipú, La Florida, Renca, El Bosque y Cerro Navia (Hidalgo, 2005)

El decenio de los gobiernos democráticos, constituye el periodo de mayor edificación de vivienda social en Santiago. Entre 1990 y 1999 se ejecutaron 618.529 subsidios habitacionales y 182.857 radicaciones de campamentos, eliminando la marginalidad habitacional de estas familias. No obstante, generó la concentración de pobreza urbana y segregación en extensos paños periféricos conformados por vivienda social, Operación sitio y campamentos radicados. (Hidalgo, 2005). Adicional a esta fuente de consolidación de desigualdades, la baja calidad de materiales evidencia a fines de 1999 fallas constructivas en los condominios sociales de Santiago.

Frente a esta crisis cualitativa, el MINVU, implementa desde 1998 a la fecha una serie de Programas y Líneas de atención dirigidas a Condominios Sociales, caracterizadas por constituir iniciativas pilotos y de experimentación en ámbitos de gestión, metodología de intervención y montos de financiamiento. Entre ellas se observa:

- i) Programa Participativo de Asistencia Financiera, D.S N°127 (1998-2010) asigna 11,79 UF/beneficiario, abordando un universo de 33.850 departamentos.
- ii) Plan Piloto de Movilidad Habitacional (2002-2011) implementado en 12 Condominios Sociales, entre ellos: Las Viñitas-La Hondonada, (comuna de Cerro Navia); Volcán San José II -ubicado en el sector Bajos de Mena- y Parinacota I y II -ubicado en la comuna de Quilicura (Condominio Piloto del Programa Segunda Oportunidad). Este plan regulado por el mismo decreto de su creación (D.S.N° 62/1984), se enfocó en la reparación de las viviendas en términos de impermeabilización. Posteriormente planteó un nuevo objetivo: la reparación estructural de los blocks. No obstante, considerando la disconformidad de la solución habitacional entregada, las familias de estos condominios solicitaron una permuta y optar a una nueva vivienda. En ese contexto el Plan Piloto ofreció tres alternativas a los propietarios y/o asignatarios de las viviendas afectadas i) reparación de la vivienda, ii) permuta-compraventa de una nueva vivienda en el sector privado, iii) permuta – compraventa de otra vivienda social.
- iii) Programa de Protección del Patrimonio Familiar D.S.N° 255 (2008-2014) inversión promedio 51 UF/beneficiario. Universo atendido 26.171 departamentos. Limitación: la

inversión se concentra al interior del departamento y no en los bienes comunes. Resultando una intervención individual e invisibilizada por la comunidad.

iii) Plan Piloto de mejoramiento y ampliación (2008-2010). Inversión promedio 51 UF/beneficiario, abarcó un universo de 3.214 departamentos en 10 condominios sociales, ubicados en 6 comunas de la Región Metropolitana: Maipú; Lo Prado; El Bosque; La Florida; Peñalolén y Cerrillos (MINVU, 2010). El objetivo de este Plan (a diferencia del Volcán II, Parinacota y Las Viñitas), se centró en el mejoramiento de la vivienda y fortalecimiento comunitario mediante la postulación a subsidios de ampliación y mejoramiento de vivienda, entorno y equipamiento del Programa de Protección del Patrimonio Familiar. Constituyendo la primera intervención de mejoramiento de condominios sociales en Santiago.

En este contexto, durante el gobierno del Presidente Piñera (2010-2014), considerando los aprendizajes del Plan Piloto, el MINVU implementa:

iv) atención directa a CCSS afectados por terremoto (2010-2011). Inversión promedio 73UF/beneficiario, abordando 11 condominios sociales de Santiago afectados por el terremoto del 27 de febrero de 2010, atendiendo 7.707 departamentos (38% de las unidades dañadas catastradas). Este Plan ofreció cuatro tipos de solución: reparación de viviendas, reparación y mejoramiento de bienes comunes, demolición y desdensificación (fusión de 3 departamentos a 2).

v) Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (2011 a la fecha). Regulado por el Capítulo II del D.S N°255/2006, flexibiliza requisitos de postulación, adecuando mecanismos institucionales y burocráticos complejos para concretarse. Permite por primera vez, la postulación a subsidios de arrendatarios, asignatarios y dobles propietarios, promueve la constitución de comités de administración para postulación a subsidios de mejoramiento. La inversión promedio es de 195 UF/beneficiario, dirigida a bienes comunes edificados y a la copropiedad (Mejoramiento de Caja escalera, cambio de Cubierta, Redes Sanitarias, Patios comunes, estacionamientos, cierre perimetral, Fachadas, etc.). A la fecha ha intervenido 25.468 unidades de departamentos de los 194.808 existentes en el AMS. No obstante existe un 40% aproximado de este parque habitacional, donde los montos de subsidio asignados por beneficiario no solucionan el déficit cualitativo por: i) presentar alto deterioro físico-social, ii) superficie entre 32 y 44 m², iii) distribución morfológica y escaso distanciamiento entre blocks requiere imposibilita demoler para liberar terrenos y permitir la ampliación.

Según la evaluación económica del MINVU, es más rentable económica y socialmente (debido a la presión de residentes de obtener vivienda nueva) demoler los conjuntos y asignar un subsidio de relocalización (MINVU, 2012). En este marco el MINVU implementa:

vi) Programa piloto de Recuperación de Condominios Sociales **“Segunda Oportunidad”** (2012- a la fecha). Regulado por Resolución Exenta N° 7663 del 14.09.2012, dispone el otorgamiento de subsidios habitacionales en condiciones especiales para la adquisición de viviendas, aplicando el artículo N°17, inciso quinto, del D.S.N°49 (V. y U.) 2011. Interviene tres condominios de Santiago, dos en la comuna de Puente Alto (Francisco Coloane y Cerro Morado) y uno en la comuna de Quilicura (Parinacota I y II). Su objetivo es desdensificar, demoler y/o remodelar condominios sociales como iniciativa piloto para la creación de un decreto, mediante un proceso de movilidad habitacional otorgando una segunda oportunidad de vivienda según el estándar de la Política Habitacional (2006).

La implementación del Programa Segunda Oportunidad, genera un proceso de renovación urbana, que en el caso del sector Bajos de Mena (donde se localizan dos condominios pilotos) incrementa la degradación territorial cambiando radicalmente la imagen urbana por la demolición. Por otra parte, la postulación al Programa requiere la adhesión voluntaria, provocando el surgimiento de resistentes, actores decisivos en la ejecución del Programa, principalmente en Francisco Coloane.

2.1.1 Rol del Estado, Instrumentos de Planificación y Privados en la determinación del Área de Localización Geográfica de vivienda social.

La demolición de vivienda social con fondos estatales del Programa Segunda Oportunidad y liberación de suelo reurbanizable de Bajos de Mena, permite la renovación urbana y expansión potencial del mercado inmobiliario por: i) la concentración de inversiones estatales de infraestructura vial, transporte, equipamientos o servicios que reducen los costos de inversión privada, ii) la indefinición estatal respecto al uso de suelo liberado y iii) el interés comunal de heterogenizar socialmente el territorio. Estos factores combinados determinan cuestionamientos al rol estatal, a instrumentos y a privados en el marco del Programa investigado.

Según Casgrain y Janoschka (2013) Capital, Estado y políticas neoliberales constituyen las fuerzas dominantes tras procesos de reconversión urbana. El Estado es una parte de este sistema, no obstante los privados son claves en el desarrollo de las ciudades, por su rol en la determinación de usos de suelo, localización y tipología de proyectos habitacionales. En términos generales, los instrumentos de Planificación se ajustan a sus requerimientos y posteriormente el Estado concurre a abastecer servicios de conectividad o infraestructura. Ahora bien, en las zonas de plusvalía ascendente donde el Estado ya urbanizó realizan modificaciones a nivel comunal. En efecto, Lopez Morales (2013) analiza el sistema político y normativo chileno, evidenciando cómo los instrumentos de planificación neoliberal y la liberalización de la construcción proporcionan una creciente acumulación de renta de suelo capitalizada por acotados grupos de inversores. Tal afirmación, se evidencia en modificaciones normativas transitorias que permiten inversiones en zonas determinadas a nivel comunal y metropolitano. El rol estatal regulatorio se diluye mientras los agentes inmobiliarios determinan inversiones convenientes incentivando el desarrollo en otra zona. En efecto, De Mattos (2002) evidencia que la inversión privada de vivienda en Santiago se desarrolla donde existe garantía de máxima renta. Incentivada por variables normativas y socioeconómicas determinantes de la localización de desarrollos inmobiliarios (Banderas, 2008).

El sector privado es el encargado de gestionar, diseñar y construir las soluciones habitacionales. Ahora bien, existe alta resistencia de privados a innovar e introducir diversidad socioeconómica en los proyectos Habitacionales. Según Cociña (2012) constituye un riesgo económico, considerando que la sociedad chilena es resistente a convivir con lo distinto. Al respecto, el 2006 una discusión Parlamentaria exigió a las inmobiliarias incluir un 5% de viviendas sociales en sus Proyectos Habitacionales, siendo rechazada por el riesgo económico y social que implicaba innovar en Tipologías habitacionales establecidas y declarada inconstitucional (CIPER, 2012). De esta forma, el negocio del subsidio habitacional constituye uno de los márgenes más lucrativos y con demanda asegurada financiada por el Estado.

La política estatal garante de intereses privados, incentiva la producción de vivienda social basada en ahorro de precios de suelo y en economías de escala generando

concentración de pobres en áreas determinadas. Dejando las decisiones de vivienda, barrio y ciudad a los privados, quienes determinan y reducen el área de localización geográfica de vivienda social que constituye el principal motor de producción de ciudad. El sesgo sectorial de esta intervención estatal, genera un problema de múltiples escalas sobrepasando la dimensión habitacional, como consecuencia se crean desarrollos urbanos fragmentarios y asimetrías graves de habitabilidad, generando altos costos sociales por esta segregación espacial con patrones de inequidad (Cociña, 2012).

El poder económico de los agentes inmobiliarios reproduce la desigualdad entre clases a nivel urbano, al producir exclusión socio espacial mediante operaciones de capitalización de renta de suelo. Al respecto, Harvey (2008) plantea que la política neoliberal de gentrificación consolida y fortalece la asimetría de poderes en pugna por el suelo y su mercantilización bajo conceptos de rehabilitación, revitalización o renovación urbana. Reforzando a Harvey, Janoschka (2011) plantea que estos conceptos ocultan tras un discurso eufemístico la creciente mercantilización de las ciudades y perpetuación de las diferencias sociales a escala territorial. Tales afirmaciones, se observan en el paradigmático modelo chileno de corte neoliberal, relacionado coherentemente con las transformaciones urbanas (De Mattos, 2002, 2002a, 2002b) cuya estrategia de acumulación de capital inmobiliario se beneficia de las inversiones institucionales.

Al respecto, Cociña (2012) argumenta que una política de suelo con restricciones severas respecto a la construcción de vivienda y ciudad, sumado a la exigencia a privados de incluir viviendas sociales en sus proyectos destinados a sectores medios y altos mitigaría estos efectos.

El Decreto Ley N° 420 de 1979, eliminó el límite urbano y todo tipo de restricciones. Cedió al mercado la regulación del precio de suelo, distorsionando la competencia de mercado. En general los instrumentos de Planificación a excepción del Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960, han redefinido límites urbanos y usos de suelo favoreciendo al mercado. Se puede concluir, que el acceso al suelo es un problema de poder social, históricamente heredado en nuestro país por la capacidad desigual de

concurrencia al mercado. Esta planificación carente de previsión económica, potencia un mercado imperfecto (López Morales, 2012) validando políticas donde el bien social desaparece ante un estado condescendiente con el mercado.

2.2 Desplazamiento en procesos de transformación urbana

Los procesos de transformación urbana requieren desplazamiento, expulsión y eliminación de residentes originales para permitir la destrucción del espacio urbano existente. Al respecto, Smith (2012) señala que la regeneración es un medio ideológico para ocultar la limpieza de clases sociales del territorio. Esta limpieza promovida tras discursos de *“transformación urbana consecuencia de programas de recualificación territorial”* es denominada por Lees (2013) *“ingeniería social”*. Complementando esta teoría, Arantes (2000) sostiene que la reconquista de áreas degradadas se disimula con prefijos *“re”*, como regeneración mediante políticas estatales y capitalistas de desplazamiento que alteran la composición social según intereses inmobiliarios y empresariales. El desplazamiento, -consecuencia de estos proceso de renovación- es un fenómeno que obliga a la población pobre a relocalizarse en un mercado de vivienda sesgada, debiendo conformarse con un espacio inadecuado y más distante al original (Hartman, 1982). Según Casgrain y Janoschka (2013) las políticas de vivienda ajustadas a patrones de segregación de suelo aceleran el desplazamiento de hogares pobres hacia una periferia más lejana y deficitaria respecto a servicios y transporte.

Lees, Slater y Wyly, (2008) plantean el desplazamiento como condición necesaria (casi exclusiva) para la gentrificación. Esta no necesariamente significa expulsión directa, pues el desplazamiento puede ser resultado de un largo proceso de exclusión de hogares de bajos ingresos en espacios habitados históricamente (Casgrain y Janoschka, 2013). Al respecto, Atkinson (2004) plantea dos tipos de desplazamiento: directo e indirecto. Ambos implican expulsión de familias pobres del territorio tras discursos de regeneración urbana (Arantes, 2000; Lees, 2013). Según Atkinson (2002) el *“desplazamiento indirecto”* busca evitar el aislamiento social cuando los residentes preexistentes sienten que su barrio y negocios cambian o los amigos y familia han partido. O cuando la restricción de oferta de vivienda y suelo aumenta precios e impuestos del valor de mercado afectando a propietarios y arrendatarios, debiendo

dejar sus viviendas. El desplazamiento directo se da cuando la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas y desalojos compulsivos (Atkinson, 2004). Esto aplicaría en algunos casos de Coloane observados en los resultados de investigación.

En esta investigación se observa desplazamiento directo de: i) adherentes al Programa y ii) resistentes obligados a desplazarse. Desplazamiento indirecto de: i) resistentes de Coloane que deciden desplazarse posterior a la demolición y a la destrucción de su patrimonio y ii) de propietarios de vivienda de Bajos de Mena, que representan la principal oferta de localización de adherentes. Se observa, un usuario sujeto de desplazamiento indirecto no contemplado en el Programa, que se localizan en sectores de mayor plusvalía, vendiendo sus viviendas a los adherentes del Programa quienes prefieren permanecer en Bajos de Mena.

Complementando el desplazamiento, Slater (2009) plantea cuatro formas, que son comparadas con el desplazamiento en Coloane, según tabla N°1:

TABLA N°1: APLICACIÓN TEORIA DE DESPLAZAMIENTO DE SLATER (2009) AL CONDOMINIO SOCIAL FRANCISCO COLOANE

FORMAS DE DESPLAZAMIENTO SEGÚN SLATER (2009)	APLICA A FRANCISCO COLOANE
Cadena de desplazamiento: Proceso de vaciamiento/gentrificación de residentes antiguos, cuando el barrio decae	si, pero el barrio no decae más bien aumenta las inversiones
Desplazamiento directo (de "último residente"): Propiamente expulsión, ocurre cuando los propietarios cortan servicios y fuerzan a los ocupantes a desalojar, cuando se producen aumentos de valor en los arriendos o impuestos territoriales insostenibles para los habitantes, o cuando el Estado hace uso de derechos expropiación con el fin de evacuar	si, el Estado hace uso de sus derechos expropiatorios
Desplazamiento exclusionario: hogares que no pueden tener acceso a espacio urbano (propiedades, suelo, viviendas) ya que han sido abandonadas o gentrificadas. Este desplazamiento reduce las oportunidades de relocalización en un lugar similar, para hogares de nivel socioeconómico bajo que habitan el mismo lugar, o para hogares de nivel socioeconómico bajo que habitaban con anterioridad dicho espacio.	si, dificulta la posibilidad de relocalización en el entorno a Coloane, por la restricción de oferta de vivienda
Presión de desplazamiento: Se refiere a la desposesión (real o potencial) que sufren hogares durante la transformación de la estructura espacial asociada a la gentrificación, producto del encarecimiento de los costos de vida, o acciones de devaluación de su propiedad a transar en el mercado.	si, existe un aumento del valor de la vivienda que supera el 40%, por costo de transacción, beneficiando y perjudicando su entorno

Fuente: elaboración propia, en base a formas de desplazamiento según Slater, 2009.

Coherente con el planteamiento de Atkinson y Slater, el desplazamiento en Coloane aumenta la plusvalía del mercado de vivienda local por la demanda de relocalización del sector. Desde esta visión, el desplazamiento promovido por el Estado organiza activamente la desposesión de las familias de bajos ingresos, desarrollando estrategias que legitimen su propia acción mediante discursos y conceptos de regeneración ante los cuales es complicado oponerse (Lees, 2008).

Complementando esta teoría, Harvey (2003) adjudica el desplazamiento a la especulación del mercado, argumentando la transformación de propietarios de vivienda en desechables y al suelo bajo la propiedad en especulación inmobiliaria por acumulación de capital. El aumento de esta renta capitalizada reduce opciones de arriendo o de adquirir vivienda, en consecuencia no constituye un desplazamiento de población a corto plazo, sino una reconversión crecientemente excluyente e irreversible del territorio (Casgrain y Janoschka, 2013). El desplazamiento constituye la pieza fundamental del ciclo de apropiación desigual de la renta de suelo (López Morales, 2011). Desde la visión de Clark (2005) se analiza como un proceso de absorción de clase generando desposesión de renta de los residentes de bajos ingresos (propietarios y arrendatarios) que no encuentran vivienda de reemplazo, siendo sometidos a altos niveles potenciales de desplazamiento (López - Morales, 2013).

Los procesos sociales, cambios demográficos y transformaciones del territorio producto del desplazamiento (De Mattos e Hidalgo, 2007), provocan la ruptura de redes sociales y desarraigo con la comunidad de origen (Meertens ,1999) dificultando la integración social en el lugar de destino (Bello, 2000). Esto provoca conflictos y resentimientos en la población desplazada (López Morales, 2008), que restringen la apropiación del territorio y oportunidades de integración. Arantes (2000) refuerza como efecto negativo la pérdida de identidad de origen afectando la memoria colectiva que imposibilita la reconstrucción del presente habitacional. En efecto, Savage (2010), analiza complejos proceso de movilidad que sufren las familias durante la instalación, integración y adaptación en el territorio de destino, concluyendo la conformación de comunidades fragmentadas entre integrados (residentes de origen del territorio) y excluidos (recién llegados).

Según Lees, Slater y Wyly, (2008), iniciado el proceso de transformación urbana en un territorio se expande hasta que todos o la mayoría de los residentes originales son desalojados cambiando totalmente su carácter. En Coloane, los blocks son borrados de la imagen urbana. Los residentes que inicialmente eran muchos han cedido frente a la incertidumbre habitacional, la soledad y destrucción del patrimonio. Donde existió vida de barrio y familias, hoy quedan vestigios de 300 viviendas demolidas por un Programa habitacional.

2.3 Las familias y el Estado: el derecho a la ciudad y los movimientos sociales

Las familias de Coloane desempeñan un rol activo y fundamental en el desplazamiento investigado. Se observa dos etapas: una previa y otra durante la aplicación del Programa.

En una primera etapa (previo a su implementación) existen promotores del desplazamiento, cuya presión y movilización logró que su situación constituyera tema de agenda municipal y gubernamental. Los medios de comunicación y redes sociales fueron la principal estrategia de difusión. Según una publicación del diario La Tercera la principal líder de “Mi Segunda Oportunidad” (denominación previa a su implementación) declara: *“...el 2000 tratamos de conseguir varias veces una audiencia con el recién asumido alcalde de Puente Alto [Manuel Ossandón] pero como no nos pescaron, fuimos a gritar con un megáfono a la puerta de la municipalidad hasta que nos recibió. Después de eso comenzamos a trabajar juntos, él ha sido uno de los más jugados por Bajos de Mena, igual que Germán Codina [actual alcalde comunal]”... “Nosotros no tenemos color político, no nos importa del partido que vengan a ayudarnos”* (Viviana Fuentes, 2013).

Hacia 2004, los vecinos de Coloane se agruparon en el Movimiento Bajos de Mena “Así quiero vivir”. Con el tiempo se integraron dirigentes de organizaciones sociales, juntas de vecinos, comités de viviendas y clubes deportivos buscando un objetivo común: la restitución de sus derechos (entrevista Octubre 2013). La demolición de Francisco Coloane, es promovida radicalmente desde 2008 por esta agrupación liderada principalmente por Viviana Fuentes y Pilar Aravena (ambas propietarias de Coloane). Su fin es una solución definitiva a problemáticas y necesidades insatisfechas, bajo el lema “mi segunda oportunidad”. Según Díaz, los factores que contribuyen a la insatisfacción residencial deriva de las características constructivas de los departamentos y de problemas sociales exógenas a este: inseguridad, falta de sociabilidad vecinal, baja valoración del entorno, percepción y estigmatización social del hábitat (Díaz, 2008).

Hacia 2009, durante la candidatura del Presidente Piñera (2010-2014) en una visita a Bajos de Mena, Viviana Fuentes recibió en el condominio Francisco Coloane al entonces candidato y le pidió “una segunda oportunidad de vivienda”, comprometiendo una solución para Coloane (CIPER, 2010). A partir de este compromiso, las dirigentes realizaron en 2010 un catastro de los habitantes identificando propietarios, arrendatarios, allegados y comodatarios de los 1188 departamentos. El cuestionario concluía con “la pregunta clave”: “¿Usted quiere seguir viviendo aquí?”. Los resultados indicaron que el 90% quería irse (Municipalidad de Puente Alto, 2010). No obstante, durante la aplicación del catastro (fines de 2010) algunos vecinos manifestaron radicalmente su postura a permanecer en Coloane (los que más tarde fueron denominados disidentes). Según la líder del desplazamiento, “la pregunta clave” generó recelo, desconfianza y conflictos vecinales al interior de Coloane, que con el tiempo comenzaron a incrementarse (entrevista Octubre 2013).

A fines de 2011, los dirigentes entregaron los resultados del catastro para ser incluidos en la agenda gubernamental. La respuesta estatal a esta acción social se manifiesta en la implementación del Programa “Segunda Oportunidad” (2012), como una iniciativa piloto para transformarla en decreto.

En este punto, es pertinente cuestionar los modelos participativos y voluntarios de gentrificación estatal (Zizek, 1999; Arantes, 2000). Modelo aplicado por el Programa mediante “la adhesión voluntaria”, donde sus residentes deben decidir permanecer o salir de Coloane. No obstante, aunque las familias decidan permanecer, son obligados a adherir cuando el block alcanza el 95% de postulación. Esto genera polarización y la radicalización de las familias, iniciando una segunda etapa, donde adherentes y resistentes sufren complejos procesos de estrés frente a una decisión habitacional futura e incierta que recae en ellos, encubierta en un modelo participativo y voluntario.

En este sentido, la implementación de políticas urbanas garantes del mercado, proliferaron la desconfianza en el estado, condición que motivó la resistencia a su aplicación como respuesta colectiva a la marginalización política experimentada, presagiando un empoderamiento creciente de quienes fueron víctimas de subordinación y exclusión urbana (Casgrain y Janoschka, 2013). Refiriéndose a esto,

Janoschka (2013), evidencia que los movimientos sociales de resistencia al desplazamiento basados en la autogestión habitacional fortalecen las organizaciones sociales y la permanencia de las familias en el territorio, presagiando que su acción conjunta podría desacelerar el desplazamiento.

El cuestionamiento al rol estatal y a la aplicación del Programa por la incertidumbre habitacional y desconfianza en políticas estatales constituye la base fundamental de la resistencia en Coloane. Surgiendo la “agrupación Bajos de Mena sin Mentira” liderada por Adolfo Moreno (propietario de Coloane), que inicialmente agrupó cuatro blocks de resistentes, no obstante durante la aplicación del Programa, el número de integrantes aumentó. Se reúnen periódicamente en la sede social de la villa El Almendral (a tres cuadras de Coloane) y se definen como resistentes oprimidos por el capitalismo y políticas habitacionales, demandando al gobierno participación ciudadana y pluralismo en el Programa Segunda Oportunidad (entrevista Noviembre, 2013).

Según Moreno, "el subsidio es una solución políticamente incorrecta, con una situación domiciliaria incierta. Nos están sacando del lugar donde vivimos, la gente se está marchando a lugares desconocidos "...El Gobierno y la Municipalidad están en deuda con nosotros por viviendas y espacios de calidad...Aquí tenemos muchas parcelas que con el cambio de uso de suelo serán habitacionales. Queremos y tenemos derecho a seguir viviendo aquí " (Entrevista, Radio Cooperativa, Mayo 2013)

Ahora bien más allá de la efectividad del Programa, es clave posterior a las demoliciones y recuperación de suelo reurbanizable, que el Estado garantice que no construirá lo mismo que dos décadas atrás. Según Cociña (2012) “mientras se considere la vivienda y el suelo como bien de consumo, nada asegura la no reproducción de lógicas de segregación, exclusión y desvalorización social de la vivienda”. Según Subranyes las políticas implementadas responden a principios geopolíticos que dividen familias, organizaciones y dirigentes para debilitarlos, validando mecanismos neoliberales. Es sobre un tejido social (re)construido, donde el Estado implementa el Programa Segunda Oportunidad que divide nuevamente a la población sin resolver el acceso y derecho a la vivienda en la ciudad (Sugranyes, 2013).

Según Adolfo Moreno, Líder de la Resistencia, declara: “...es traumático ver como se desarma el block, como se pierden lazos de amistad profundos. Terminamos todos enemistados por una opinión diferente y se fueron todos peleados: familias, amigos y vecinos. Entonces te sientes pasado a llevar, porque ya te arrancaron de tu tejido social de origen porque no construyeron en la comuna donde vivía tu familia [campamento o allegados] y ahora viene un programa arbitrario que te obliga a irte de nuevo, a romper los lazos sociales que tanto costo formar... soy doblemente vulnerado y lanzado de mi casa, sin considerar lo que quiero... nuestra estrategia es no irnos bajo estas condiciones. No nos negamos a irnos, solo tenemos que conseguir 4 familias por blocks para formar la resistencia...” (Líder Resistente, entrevista noviembre, 2013)

Ahora bien, un argumento de la resistencia al desplazamiento, según Savage (2010) es la pertenencia e identidad de las familias con el territorio, respecto a la elección (variables de comparación y evaluación), niveles de arraigo, aspectos de identidad cultural y valoración de su residencia como un paisaje encantado. Concluyendo que la gentrificación destruye la vida vecinal y barrial preexistente de este paisaje encantado.

Janoschka et al. (2013) plantea que la oposición a procesos actuales de reurbanización capitalista constituye la resistencia a la gentrificación. En esta lucha por el “derecho a la ciudad” (Lefebvre, 1968), las demandas colectivas exigen una rearticulación del capitalismo con el tejido urbano para su aceptación. Según Harvey (2003) la construcción del derecho a la ciudad es un tema de ciudadanía y garantizarlo significa un largo proceso. Sugranyes complementa, los derechos se construyen en la calle, se formulan entre las organizaciones sociales y se elaboran los instrumentos legales para que las políticas públicas permitan (re)construir una ciudad para todos. La autora continúa “...enfrentamos una falacia: el concepto subsidiario no incluye el territorio, la sociedad y las colectividades elementos necesarios de una política habitacional” (Sugranyes, Revista Planeo Nº10, Residencias Urbanas, 2013).

Construir o destruir en el caso de Segunda Oportunidad sin participación ciudadana, y sin planificación, es la repetición del mismo problema. La lógica de los nichos de suelo de gran rentabilidad, posiblemente se desplazará hacia nuevas áreas urbanas de Santiago. En efecto, los adherentes al Programa, encuentran ofertas de viviendas en

las comunas de Paine, Buin o Lampa; es decir, lejos en la nueva periferia. Según Sugranyes (2013) es una historia que se repite, *“No es una “segunda oportunidad”; es una oportunidad de limpieza y creación de nuevos negocios porque estos terrenos han subido de valor”. Una segunda oportunidad se construye con la gente; no con retroexcavadoras.* La autora plantea la función social de suelo como un desafío Constitucional vinculado al derecho a la ciudad, *“...la calidad de vida en la ciudad se hace en función de políticas de suelo... de pensar el hábitat en toda su complejidad y no sólo en función de la rentabilidad de la inversión por metro cuadrado de terreno. Decir que hay escasez de suelo es otra falacia; lo que hay es escasez de voluntad política para producir territorios y viviendas dignas para todos...”* (Sugranyes, 2013).

El derecho a la vivienda en las últimas décadas se está ampliando a un derecho a la ciudad (Sabatini, Campos, Cáceres y Blonda, 2005). Actualmente, existe rearticulación paulatina de los movimientos sociales bajo el lema de la vivienda digna con enfoque en derechos humanos. No obstante, el hábitat segregado afecta solo a los pobres dificultando una rearticulación de políticas públicas en materia habitacional. Para Janoschka (2013), es posible imponer una lógica al mercado inmobiliario que responda a las necesidades de la población residente aspirando transformar sus demandas en aportaciones ciudadanas. En efecto, los resistentes y adherentes de Coloane exigen no sólo viviendas, sino la restitución del derecho a la ciudad.

2.4 Política de Demolición

En esta investigación, la discusión sobre demolición se plantea como la externalidad más significativa posterior al desplazamiento de población. Al respecto la discusión se profundiza desde la investigación social de la política habitacional en Estados Unidos, promotora durante las últimas dos décadas de la demolición sistemática de vivienda como política de desconcentración de la pobreza.

En este sentido, Samara (2013) acentúa el impacto devastador de estas políticas de desplazamiento al no solo demoler la vivienda pública, sino generar la dispersión de sus habitantes, dividiendo comunidades y despejando el camino para que la gentrificación se generalice en la ciudad. El autor concluye que en este discurso

político el derecho a la ciudad desaparece, justificada en que la vivienda pública es el epítome social y espacial de una patología urbana, donde la pobreza concentrada es sinónimo de problemáticas sociales. Profundizando esta teoría, Samara (2013) evidencia la satanización sin tregua de la vivienda pública y sus habitantes, haciendo extremadamente difícil identificar factores sociales, económicos y políticos positivos, menos aún su potencial. En efecto, se refiere a políticas de demolición, como expresiones de austeridad que convierten hogares y comunidades en bienes raíces y a los residentes en un mercado hostil buscando oportunidades de rentabilidad individual.

La teoría anterior, es comparable a la sinergia de problemas sociales (delincuencia, drogadicción, desempleo, etcétera) resultante de las zonas de concentración de pobreza en Santiago, planteadas por Sabatini. Según Sabatini et al. (2010) la “combinación paradójica” entre reducción de segregación y patologías sociales (o entre segregación y desigualdad) se debe a una desconexión entre el espacio y las relaciones sociales. Al respecto López Morales – Ruiz Tagle, refutan que la segregación constituya el epítome espacial y urbano de una patología social debido a que:

- i) la desigualdad social puede depender de políticas sociales y de la redistribución del ingreso vía impuestos, mientras la segregación residencial puede depender de políticas de vivienda y mercado de suelo, obedeciendo a procesos globales con dinámicas temporales distintas;
- ii) responsabilizar a la segregación de los problemas sociales, exagera la influencia del medio ambiente físico sobre el comportamiento, negando otras variables y asumiendo el entorno como una entidad no modificable;
- iii) la concentración de la pobreza no constituye la causa de los problemas sociales urbanos, tampoco explica la pobreza por sí sola.

Los investigadores concluyen que la calidad de los recursos y oportunidades de la población no dependen del tamaño u homogeneidad de las áreas segregadas donde viven, sino de las políticas neoliberales de municipalización, servicios segmentados y recursos focalizados. Conclusión coherente con las 5 dimensiones de fragmentación social planteadas por Prévôt-Schapira (2001). Estas son: i) dispersión de la ciudad; ii) segmentación y privatización de servicios; iii) focalización de recursos; iv) dualización de estructuras sociales y espaciales, y v) segregación residencial.

Complementando la investigación social y política, Samara plantea los siguientes aspectos a considerar frente a la aplicación de políticas de demolición de vivienda:

- a. La demolición se convierte en mecanismos de despojo que bisagra el desmantelamiento de las concentraciones de pobreza.
- b. Estas políticas de dispersión desplazan la población a otras zonas pobres del centro de la ciudad o a suburbios más diversos.
- c. Destruye las redes de apoyo social construidas por la concentración espacial.
- d. La pobreza y segregación no se reducen pero se vuelven menos visibles social y espacialmente.
- e. La relación entre demolición y neoliberalismo, en particular la colaboración entre mercado y Estado es eficaz en la limpieza de sectores para su reurbanización
- f. Reduce oportunidades para los pobres urbanos, en cambio representan ciclos de acumulación de capital y forma de desigualdad urbana.

Frente a tales planteamientos teóricos respecto a la demolición, es pertinente argumentar la defensa del rol de la vivienda pública en el anclaje de relaciones sociales, como lugar de empoderamiento, centro operativo y formativo de la esencia vecinal. Profundizando este planteamiento Samara expone la visión de residentes que prefieren la reparación y mejoramiento de sus viviendas a la demolición que destruye sus comunidades (Samara, 2013).

2.5 Preferencias de Localización

La discusión teórica se basa en las preferencias, atributos y posibilidades de localización de las familias sujeto de desplazamiento. Martínez y Donoso (2001) sostienen que la localización depende de los atributos valorados según el segmento socioeconómico analizado. Al respecto, Cárdenas (2004) distingue entre los atributos incidentes en el valor de suelo y en la decisión de localización, que no necesariamente son los mismos. Sobre este punto, Flórez (2006) sostiene que en la decisión de localización (proceso de evaluación y elección) confluyen elementos definitorios del hogar, como composición, experiencias previas, contexto social y urbano; motivación aspiracional y socioeconómica, expectativas, preferencias y satisfacción habitacional y elementos externos como la oferta disponible e información respecto a esta.

Las preferencias de localización están vinculadas a un análisis económico (costo vivienda), por la utilidad de sus atributos o características. Según Figueroa y Lever (1992), no existe generalidad sobre los atributos más relevantes, por lo tanto la valoración dependerá de las necesidades particulares de cada familia. Reforzando esta visión, Gámez (2006) complementa que la relocalización depende de las posibilidades económicas de las familias. Distinguiendo dos conceptos de decisión: localización preferente (atributos de una zona comparada con otra); y localización eficiente (beneficio, acceso a servicios y equipamientos afines). En esta investigación ambas dependen del i) monto del subsidio habitacional del Programa (700 UF) y ii) de la oferta del mercado según las preferencias familiares.

Banderas (2008) sostiene que posterior a la decisión y conocida la oferta considerando las posibilidades económicas y expectativas, se analizan los atributos de localización. Al respecto, el Instituto de la Vivienda, señala patrones de elección según la ponderación que los usuarios asignan al trabajo, accesibilidad, comercio, equipamientos y transporte urbano; al ambiente social, costo, tamaño, antigüedad y calidad de la vivienda. En esta línea, se incorpora el concepto de satisfacción posterior a la decisión, que Américo (1995) define como un estado afectivo positivo hacia la vivienda. En efecto, constituye una evaluación subjetiva que considera expectativas dependiente de las posibilidades económicas (MINVU, 2002).

Al respecto, es pertinente señalar, que los niveles de satisfacción están más vinculados con el barrio o entorno que con la vivienda (Américo, 1995; MINVU, 2010), corroborando la importancia de los atributos de localización y entorno sobre la vivienda. No obstante Lindon (2005), sostiene que algunas experiencias reflejan que la vivienda es concebida por el usuario como “su” lugar, sin hacerse extensivo al entorno. Esta afirmación permitiría inferir, que en la relocalización no se considera el lugar de emplazamiento de la vivienda elegida. No obstante, esta investigación, revela preferencias de localización cuyo proceso de desplazamiento (movilidad e instalación) y domesticación (adaptación e inserción social) en el lugar de destino, es altamente relevante en la decisión habitacional (ver resultados).

Un atributo valorado en la decisión de localización es la cercanía a redes familiares. Según Banderas (2008) constituye el capital fundamental para la población vulnerable. Entre sus aspectos valorados, está compartir la vivienda durante alguna etapa del ciclo familiar, creación de redes sociales, apoyo afectivo y colaborativo en la construcción de la vivienda (Kaztman, 1999B). Al respecto Polese (1998) evidencia la valoración económica, como estrategia de sobrevivencia que la proximidad proporciona a familias, esto permitiría entender el sentido de comunidad, vínculos y dependencia a las redes familiares y sociales. Según Espinoza (1995) la proximidad entre familiares en los barrios se reduce a escala peatonal. Se podría inferir que la proximidad a redes familiares en Coloane, incide en decisiones de relocalización.

Ahora bien, esta investigación evidencia que las familias no necesariamente evalúan la nueva localización. Esto se debe a que la presión por salir de Coloane y demanda de relocalización, transforma la elección en una decisión precipitada, donde el único objetivo es la obtención de la vivienda sin evaluación de alternativas.

La movilidad o desplazamiento representa el cambio en la localización de vivienda, analizando si traspasan o no límites comunales. Esta visión no es generalizable, puesto que el desplazamiento observado no siempre involucra un cambio de barrio o sector (Flórez, 2006). Según Flórez (2006) las familias son reticentes al cambio de localización, principalmente por la incertidumbre que genera una situación desconocida. Banderas (2008) plantea que familias tienden a permanecer en el territorio, por la seguridad de un ambiente conocido y pertenencia al barrio. En efecto, prefieren lugares principalmente donde habiten familiares o personas con características similares, por una percepción de mayor seguridad dada entre sus pares o 'iguales' (Flórez, 2006). No obstante, esta preferencia acentúa patrones de segregación espacial por la homogeneidad social del territorio (Tapia, 2011).

2.6 Situación actual condominios sociales

En esta sección se examina los tipos de Hábitat de origen que conformaron Francisco Coloane representada por una tipología habitacional que gatilla condiciones similares,

que podría constituir parámetros para la implementación del Programa en condominios sociales.

2.6.1 Tipos de Hábitat de origen

Para esta investigación, se denomina hábitat de origen al medio geográfico y tipo de vivienda de las familias previo a su radicación en Francisco Coloane. Dependiendo de este hábitat las familias desarrollan hábitos, costumbres y comportamientos, que según el nivel de satisfacción buscaran replicar en Coloane. Se observan dos: campamentos y allegados (SERVIU, 2010).

2.6.1.1 Hábitat Campamento

Las familias de campamentos o asentamientos precarios generalmente habitan en mediaguas construidas en terrenos ilegalmente regularizados y sin acceso a servicios básicos (alcantarillado, electricidad o agua potable). En términos generales concentran problemas o carencias sociales y de habitabilidad. Los campamentos carecen de demarcaciones, por lo que sus miembros circulan libremente, todos sus residentes se conocen interactuando en forma cotidiana en el lavado, la cocina, carpintería, autoconstrucción y costura. El diseño del campamento permite el desarrollo del “control, protección, circulación de información y provisión recíproca de servicios”. Además, es clave para entender las relaciones entre residentes reguladas mediante un sistema interno que garantiza herramientas, seguridad y canaliza su comportamiento en base a reglas propias (Skewes, 2003).

El desplazamiento del campamento al conjunto habitacional significa un tránsito desde “un control local a un control externo”. Esta política provoca el desmantelamiento de la formación social previa y de mecanismos autoprotectores, en materia de acceso, uso o distribución del espacio, donde las familias dejan de ser autosuficientes. En los conjuntos habitacionales, el espacio, tamaño, uso y distribución está estandarizado, siendo su función exclusivamente residencial. Al respecto en los programas de erradicación, las viviendas son asignadas a las familias, sin referencia a su sociabilidad de origen. En efecto, la rígida división del conjunto enclaustra a los residentes a un reducido espacio dentro de sus viviendas, desencadenando conflictos de adaptación e inserción social. Esto, sumado al mayor número de unidades de vivienda de los conjuntos habitacionales respecto a su hábitat de origen incrementa el aislamiento ya

que los vecinos provienen de distintos barrios y no se conocen entre sí, sentando bases para rivalidades internas (Skewes, 2003).

En los conjuntos habitacionales la propiedad privada toma relevancia sobre las antiguas redes de apoyo, perdiendo el sentido de protección comunitaria. El parentesco y otras lealtades previas pierden su importancia, siendo reemplazadas por relaciones vecinales que exacerban diferencias y se materializa en la demarcación de límites de la propiedad. En esta conformación barrial el individualismo y la desconfianza recíproca aumenta (Skewes, 2003).

En resumen, la política de erradicación de campamentos para acceder a una vivienda nueva representa una mejora considerable en términos de la carencia habitacional. No obstante gatilla procesos de desarraigo, pérdida de la matriz social de pertenencia y limitación de posibilidades de empleo, que en algunos casos estaba vinculado a la localización original del campamento (Sugranyes, 2013). Las familias radicadas en Coloane, sufren procesos de adaptación insatisfactorios que determinan el rechazo al departamento y la necesidad de salir del departamento subsidiado en el más breve plazo posible. Alternativa que se concreta con la implementación del Programa Segunda Oportunidad.

2.6.1.2 Hábitat de allegados

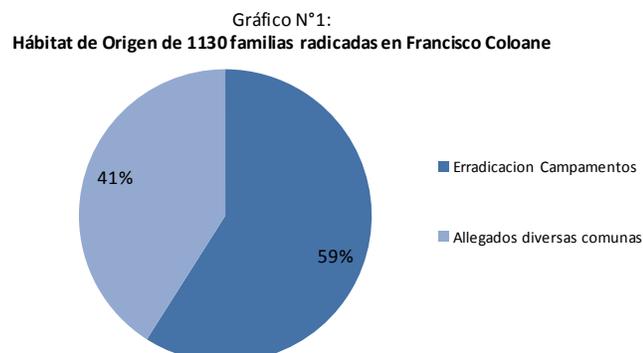
El allegamiento ha sido definido como una estrategia de organización familiar que responde a circunstancias económicas y al déficit de vivienda (Mercado, 1993). El allegamiento, presenta un carácter familiar e intergeneracional, donde mayoritariamente los receptores son padres, abuelos o bisabuelos, lo que se traduce en demanda potencial de subsidio habitacional de erradicación. No obstante, tanto la familia allegada como la vivienda de destino se modelan como unidades aisladas, cuando en realidad ambas son dependientes. En efecto, cuando la familia es erradicada pierde un conjunto de condiciones de vida familiar y barrial de origen, difícil de reemplazar o reproducir. Asimismo, cuando la familia es radicada en su vivienda de destino, queda inserta en un nuevo contexto social con nuevos problemas barriales, familiares y de calidad de vida (Tapia, Araos y Salinas, 2012).

Según Tapia y sus colaboradores, observa que algunas familias allegadas se desplazan a viviendas cercanas a la original, logrando independencia habitacional y mantención de la cercanía espacial con la familia de origen. De acuerdo con esta visión, el allegamiento en Chile es un fenómeno predominantemente familiar y, más específicamente intergeneracional. Sin embargo, esta lógica de parentesco no ha sido incluida en la política habitacional, sino más bien para acceder a vivienda propia, la política ofrece mayoritariamente programas de erradicación, desarmando esa unidad relacional de allegamiento intergeneracional, con consecuencias negativas en la calidad de vida (Ducci, 2000; Rodríguez y Sugranyes, 2005). En efecto, ante la imposibilidad de cercanía mínima a redes familiares de origen, las familias prefieren renunciar a la oportunidad de vivienda propia, o esperar que esa oportunidad surja dentro de la misma comuna (Browne, 2007).

Rodríguez y Sugranyes (2005), concluyen que independiente de las consecuencias negativas de la erradicación masiva de los allegados, desde el punto de vista político, se considera un problema menor que el allegamiento previo. Esto valida programas habitacionales de erradicación masiva, siendo pertinente cuestionar qué es más problemático el allegamiento o la erradicación desde la perspectiva de las familias involucradas: receptoras y allegadas (Tapia, Araos y Salinas, 2012).

2.6.2 Conformación del Hábitat en Francisco Coloane

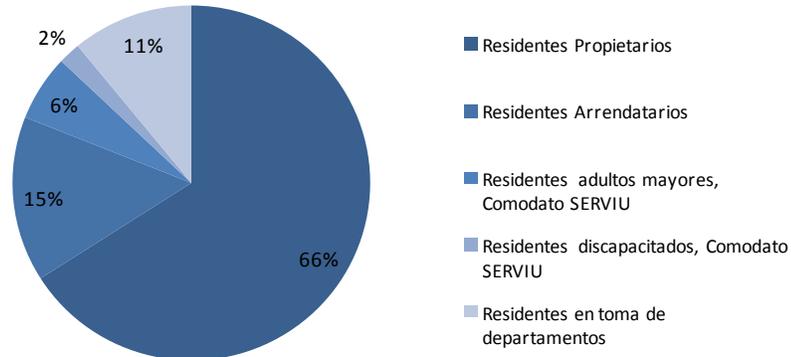
En términos simples, Coloane está conformado por familias procedentes de hábitats diferentes (campamentos y allegados). Según indica el gráfico 1, el 59% vivía en calidad de allegados mientras el 41% restante procede de campamentos:



Fuente: elaboración propia, en base a Listado de adjudicación de Subsidio Habitacional Condominio Social Francisco Coloane, SERVIU 1997

Respecto a la ocupación de la vivienda a 2013, año de implementación del Programa Segunda Oportunidad, se observa lo siguiente:

Gráfico N° 2:
Calidad de Ocupación de 1188 Departamentos de Francisco Coloane , Marzo 2013



Fuente: elaboración propia, en base a Levantamiento de Familias, Equipo en Terreno SERVIU Programa Segunda Oportunidad, 2013

La diferenciación de origen dificulta el empoderamiento e inserción de las familias en Coloane, implicando un largo proceso de construcción de confianza e identidad. Al respecto la escasa planificación urbana del condominio, contribuye a la segregación hacia y desde el. Según Rodríguez y Sugranyes (2004) los espacios comunes de estos condominios “son de carácter residual ya que no facilitan el encuentro ni la vida en comunidad”. La consecuencia es que tanto los espacios comunes (al interior de los condominios) como los espacios públicos son apropiados por personas convirtiéndose algunos en lugares peligrosos. Según Dammert (2004) la población se siente a salvo únicamente dentro de su vivienda enrejada y protegida, consolidando una imagen urbana que refleja la sensación de desprotección y temor frente a lo desconocido, indicando la pauta de las comunidades y sus herramientas para convivir con lo distinto.

Ahora bien, en las zonas de alta concentración de condominios sociales, como es el caso del sector Bajos de Mena, la ciudad se manifiesta como un conjunto de estratos claramente segmentados, donde las transacciones generan beneficios crecientemente desiguales (Díaz, 2008). Según Kaztman, “la reacción del resto ante los hábitos y comportamientos que germinan en esas subculturas es apartarse de esos vecindarios y estigmatizarlos como el lugar donde residen las “clases peligrosas”” (Kaztman, 1999). Para Kaztman (2001) la segregación residencial es “el proceso por el cual la población

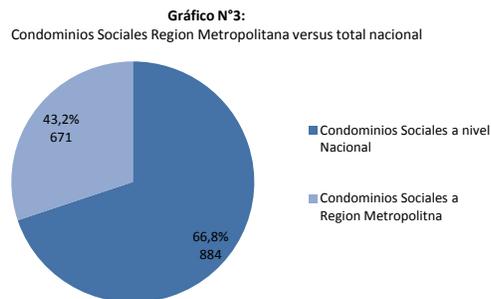
se va localizando en espacios de composición social homogénea”. Ahora bien, en estos barrios reside la población más pobre, pero esto no significa que exista homogeneidad cultural, que es básica en la construcción de una comunidad (Díaz, 2008)

Como consecuencia de esta configuración segregada y estigmatización, se genera el aislamiento social. Según Kaztman (1999) frente a procesos de segregación residencial y mayor homogenización de los barrios, se generan códigos propios y un ordenamiento de valores diferentes al de la sociedad global. En estos barrios segregados surgen sentimientos de marginalidad y de “estar de más”, “de estar en el último lugar del mundo” (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001; Santelices y Hermosilla, 2007).

3. CONTEXTO DE ANÁLISIS

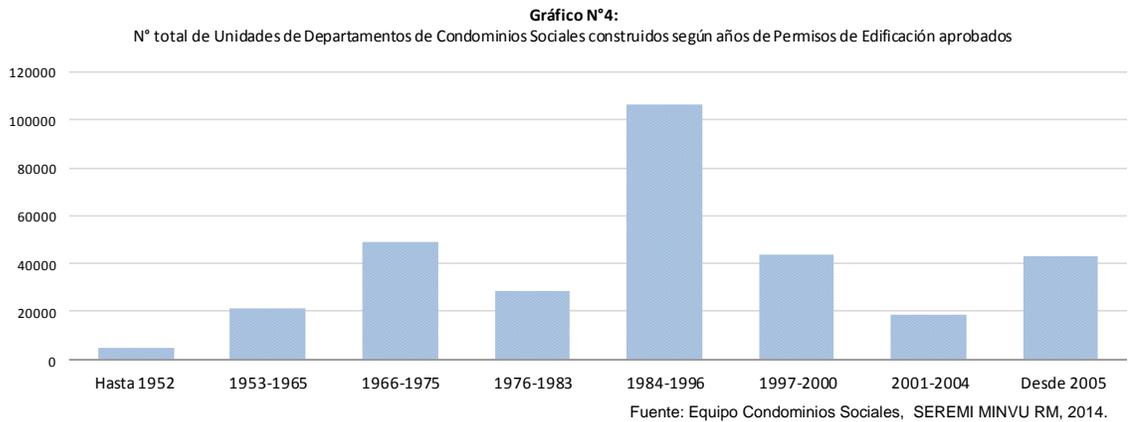
Para disponer de una comprensión general de los condominios sociales en el contexto de la Región Metropolitana, se presenta una síntesis de los resultados del Catastro de Condominios Sociales (2013) en el marco del Programa Segunda Oportunidad.

Según el Catastro un Condominio Social es una tipología residencial configurada a partir de varias unidades habitacionales insertas en edificaciones en altura (blocks), bajo una relación de copropiedad, vinculadas entre sí por la existencia de un conjunto de bienes y espacios de dominio común (MINVU, 2013). El Catastro de condominios sociales (2013) arrojó un total nacional de 1.555 conjuntos, el 43,2% se encuentra en la Región Metropolitana, correspondiente a 671 conjuntos, ver Gráfico N°3.



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

La Región Metropolitana presenta 194.808 unidades de departamentos, el 56,6% del total nacional. Si analizamos los periodos de construcción, presenta su mayor auge durante 1984-1996, alcanzando 110.151 unidades, equivalentes al 33% de los departamentos. Entre 1984 y 2006, el 49,7% (96.819 unidades) se ejecutaron con el Programa de Vivienda Básica. Según Gráfico N°4:



En la Región Metropolitana los condominios sociales se emplazan en 39 de las 52 comunas, destacando Puente Alto con 9,4%; seguida por Maipú, con 6,7%, según tabla N°2:

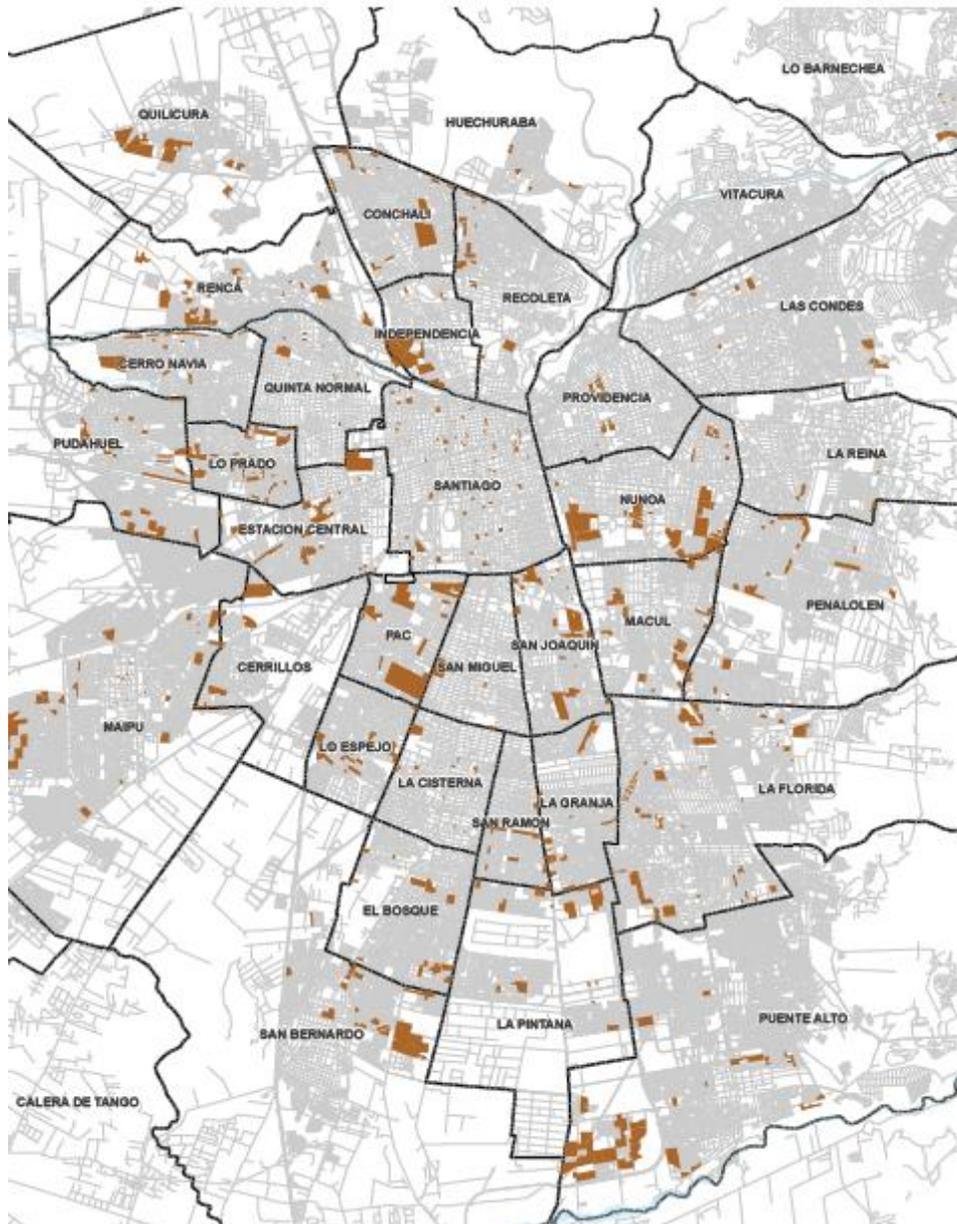
TABLA N° 2: COMUNAS CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL, REGION METROPOLITANA

n°	COMUNA	DPTOS.	% REGIONAL
1	Puente Alto	18.357	9,40%
3	Maipú	13.089	6,70%
3	Ñuñoa	12.746	6,50%
4	La Florida	11.684	6,00%
5	San Bernardo	11.160	5,70%
6	Quilicura	9.953	5,10%
7	Lo Prado	8.137	4,20%
8	Renca	7.870	4,00%
9	Santiago	7.352	3,80%
10	Estación Central	6.653	3,40%
11	Peñalolén	6.455	3,30%
12	Macul	6.401	3,30%
13	La Pintana	6.344	3,30%
14	Pudahuel	5.415	2,80%
15	El Bosque	5.179	2,70%

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

La superficie promedio por departamento es de 50,4 m² y la mínima de 28,5 m². Según el metraje exigido por el Fondo Solidario (55 m²), el 70,4 % de los departamentos de la región está bajo este estándar. El 43,1% presenta superficie inferior a 44,9 m², mientras el 29,7%, alcanza entre 45 y 54,9 m². Respecto a los conjuntos el 84,4% alcanza hasta 500 unidades, mientras el 1,6% supera 1.500 unidades por conjunto.

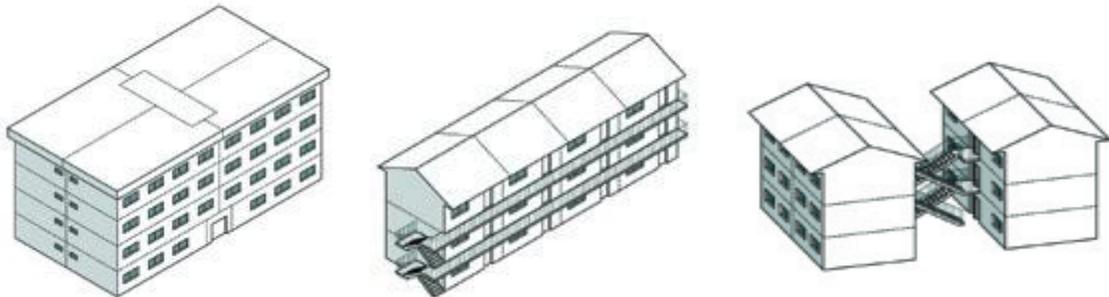
IMAGEN N° 1 LOCALIZACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES EN LA REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO



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

Respecto a los sistemas de agrupamiento más frecuentes se observa: tipología bloque de acceso interno (A1), presente en 19,2% de los conjuntos, la de Bloques con acceso horizontal externo (A2), con el 10,3% y la de Bloques paralelos independientes (B2), con el 16,4%.

IMAGEN N° 2: CARACTERÍSTICAS Y DIFERENCIACION DE LAS 3 TIPOLOGÍAS DE BLOCKS DE DEPARTAMENTOS MAYORITARIA EN LA REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO



TIPOLOGÍA A1: BLOQUES DEPARTAMENTOS CON ACCESO VERTICAL INTERNO	TIPOLOGÍA A2: BLOQUES DEPARTAMENTOS CON ACCESO HORIZONTAL EXTERNO	TIPOLOGÍA B2: BLOQUES DEPARTAMENTOS PARALELOS INDEPENDIENTES
CARACTERÍSTICAS Y DIFERENCIACIÓN	CARACTERÍSTICAS Y DIFERENCIACIÓN	CARACTERÍSTICAS Y DIFERENCIACIÓN
Construcción de Condominios en Barrios consolidados, dotados de infraestructura, servicios, equipamientos y conectividad	Construcción de Condominios en zonas urbanas, dotadas de infraestructura, servicios, equipamientos y conectividad	Construcción de Condominios en Barrios sin consolidación urbana, carentes de infraestructura, servicios, equipamientos y conectividad
Localización comunas centrales	Localización comunas pericentrales	Localización comunas periféricas
Superficie vivienda promedio 60 m ² , algunos alcanzan 70,4 m ²	Superficie vivienda promedio 48 m ² , algunos alcanzan 50,5 m ²	Superficie vivienda promedio 44 m ² , la superficie mínima va entre 32 m ² y 37 m ²
Blocks con caja escala de acceso y circulación interior	Blocks con caja escala de acceso y circulación exterior, algunos están cubiertos	Blocks con caja escala de acceso y circulación exterior.
Copropiedades máximo de 16 departamentos	Copropiedades máximo de 48 departamentos	Copropiedades máximos de 150 departamentos
Tamaño Conjunto Habitacional promedio 300 departamentos	Tamaño Conjunto Habitacional promedio 600 departamentos	Tamaño Conjunto Habitacional promedio 1500 departamentos
Dotación áreas verdes promedio 4 m ² por habitante	Dotación áreas verdes promedio 2 m ² por habitante	Dotación áreas verdes promedio 0,8 m ² por habitante
Copropiedades con estacionamiento mínimo 50%	Copropiedades sin estacionamiento	Copropiedades sin estacionamiento
Condominios coherentemente diseñados e integrados a la planificación urbana y vial existente	Condominios construidos en paños destinados a habitación según la planificación urbana y vial existente	Condominios construidos aleatoria e independiente al trazado urbano y vial existente

Fuente: elaboración propia en base a Catastro Condominios Sociales Región Metropolitana SEREMI (2014) y Catastro Nacional Condominios Sociales MINVU, 2013

Del análisis comparativo, se observa diferencias significativas principalmente entre las tipologías A1 y B2, mientras A2 y B2, presentan algunas características similares. Es pertinente señalar que la tipología de blocks A1, corresponde a la política habitacional anterior a 1984 de alta calidad constructiva. Mientras que A2 y B2, corresponden al Programa de Vivienda Básica implementado por el MINVU desde 1984, disminuyendo significativamente la calidad habitacional. Contextualizando esta investigación, la tipología B2 presenta según el catastro de condominios el mayor índice de vulnerabilidad al deterioro, basado en cuatro variables de habitabilidad: a) superficie

promedio de vivienda, b) número de unidades de vivienda del conjunto, c) densidad habitacional y d) antigüedad. El cruce de estas variables, arroja en la Región Metropolitana **57.063** unidades de vivienda en deterioro crítico (21% del parque habitacional). De estos **22.254** corresponden a la tipología B2.

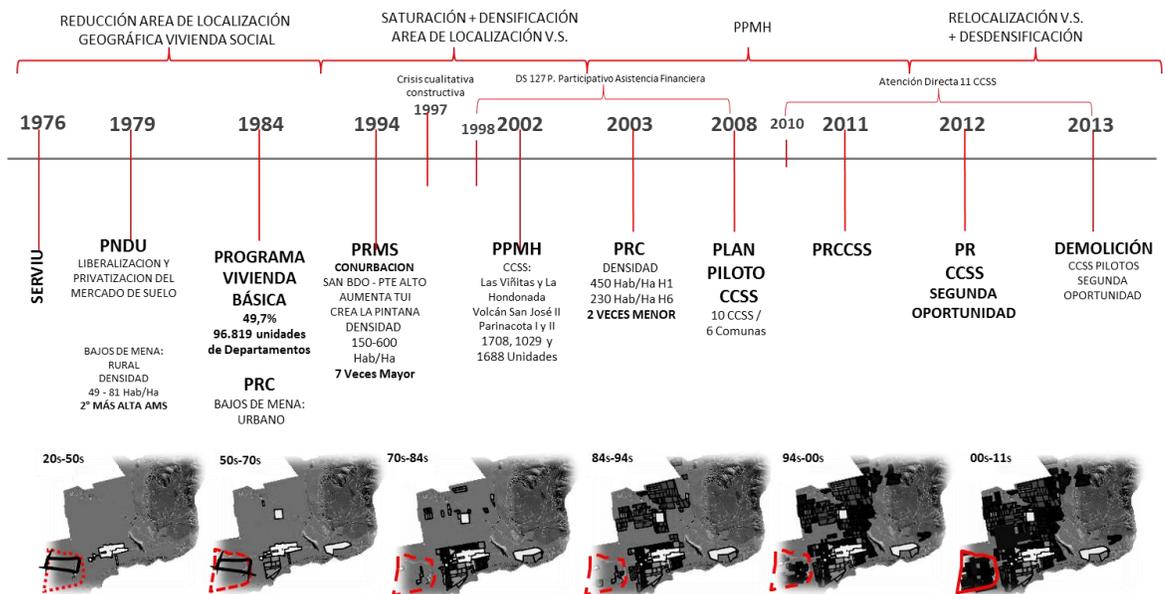
TABLA N°3: HITOS RELEVANTES DE LA POLITICA HABITACIONAL DESDE LA CREACION DEL MINVU HASTA IMPLEMENTACION PROGRAMA SEGUNDA OPORTUNIDAD

AÑO	HITOS RELEVANTES DE LA POLÍTICA HABITACIONAL Y DEL PROGRAMA SEGUNDA OPORTUNIDAD
1965	Año de creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, abarca el periodo de funcionamiento de la CORMU, CORHABIT. COU y CORVI.
1976	Creación del Servicio de Vivienda y Urbanización SERVIU.
1984	Creación del Programa de Vivienda Básica.
1997	Crisis mediática respecto a la calidad de las construcciones realizadas. Creación de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
2001	Creación del Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales.
2006	Creación del Fondo Solidario de Vivienda.
2011	Creación Programa Recuperacion de Condominios Sociales
2012	Creación Programa Recuperacion de Condominios Sociales "Segunda Oportunidad"
2013	Primer Llamado de Postulación y adhesión voluntaria para Familias de los Condominios Pilotos Programa Segunda Oportunidad
16 de Mayo de 2013	Desplazamiento de Familias y Demolicion del Primer Block de Francisco Coloane, ubicado en Isla Talcan N° 01330 (Ver Imagen N° 7)

Fuente: elaboración propia en base a Catastro Condominios Sociales Región Metropolitana, SEREMI (2014) y Catastro Nacional Condominios Sociales MINVU, 2013

A continuación se presenta una línea de tiempo, evidenciando los Programas y Líneas de atención más relevantes implementados por el MINVU. Paralelamente, esta línea se combina con el crecimiento del sector Bajos de Mena, desde su definición en 1979.

LINEA DE TIEMPO N° 1: HITOS HISTÓRICOS POLITICA DE VIVIENDA



Fuente: Elaboración Propia. Intervención sobre imagen de Estudio Sector Bajos de Mena, 2011

3.1 Problemáticas urbanas del Sector Bajos de Mena

Para comprender las problemáticas del Sector Bajos de Mena, se presenta una breve caracterización territorial en base al estudio de diagnóstico realizado por la propia investigadora en su calidad de funcionaria del Programa en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. En términos generales el estudio profundiza 4 aspectos:

Aislamiento

El sector Bajos de Mena ubicado en la comuna de Puente Alto distante a 20 km del centro de Santiago, se presenta como una isla urbana, separada por la Autopista Acceso Sur (al Oriente y Sur) y por grandes paños agrícolas (al Poniente y Norte). Sus únicas vías de acceso son Avenida Santa Rosa y Avenida Eyzaguirre.

IMAGEN N° 3: UBICACIÓN Y DISTANCIAMIENTO SECTOR BAJOS DE MENA EN EL CONTEXTO METROPOLITANO DE SANTIAGO



Fuente: Intervención sobre imagen de Estudio Sector Bajos de Mena, Consultora Habiterra, 2009

Déficit urbano

El desarrollo urbanístico: vialidad, equipamiento, servicios y espacios públicos fue relegado, generando una zona homogéneamente carenciada, alejada de fuentes laborales y de servicios. Respecto a las áreas verdes, carecen de consolidación convirtiéndose en lugares inseguros, propensos a la generación de microbasurales, afectando la imagen del sector. Este estigma aumenta por la presencia de un ex vertedero en el centro del sector (actual parque La Cañamera). En general carece de servicios urbanos: bomberos, carabineros, bancos, farmacias, negocios, restaurant, etc. Al respecto, Sabatini (2002) explica que “la aglomeración de pobres no constituye

capacidad de pago para la localización de servicios, oficinas y lugares de trabajo como en las zonas de aglomeración de altos ingresos.” Esto explicaría que el acceso a servicios en Bajos de Mena, sea únicamente responsabilidad estatal.

Trazado laberíntico

La falta de planificación urbana generó una distribución aleatoria e independiente de los conjuntos habitacionales entre sí. En efecto, sus límites están definidos por muros medianeros y no por calles, transformándose en límites infranqueables, con una trama vial discontinua, interrumpida por retazos urbanos y accidentes geográficos.

IMAGEN N° 4: INCONEXIÓN TRAZADO VIAL VERSUS LÍMITES VILLAS Y CONDOMINIOS SOCIALES

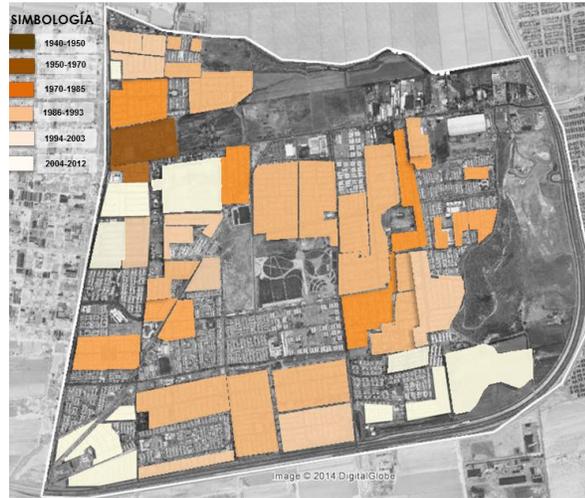


Fuente: Equipo Condominios Sociales SEREMI MINVU RM, 2014

Concentración urbana y Densidad habitacional

Bajos de Mena, presenta una superficie de 574,82 hectáreas, 122.278 habitantes y 26.542 viviendas (Censo 2002). Como receptor de vivienda social, presenta un universo de 61 conjuntos habitacionales: 25 son condominios sociales en altura (de tres hasta cuatro pisos) y 36 son condominios de vivienda unifamiliar (MINVU, 2013). Su densidad promedio alcanza 572,6 hab/Há. Excesivo si consideramos los 230 hab/Há el Plan Regulador Comunal de Puente Alto. En la imagen siguiente se puede observar la localización y distribución de los conjuntos según periodos de construcción, a excepción de los tres condominios en proceso de demolición (ver imagen N°5).

IMAGEN N°5: LOCALIZACION Y DISTRIBUCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES POR PERIODO DE CONSTRUCCION SECTOR BAJOS DE MENA



Fuente: Equipo Condominios Sociales SEREMI MINVU RM, 2014

La imagen N°6, muestra en color naranja los 25 condominios sociales en altura construidos en Bajos de Mena. A su vez muestra, los tres condominios sociales en proceso de demolición: Francisco Coloane (Estudio de Caso) y Cerro Morado (pilotos del Programa Segunda Oportunidad) y Volcán San José II (Demolición Casas Copeva, desde 2007 a la fecha).

IMAGEN N° 6: CONDOMINIOS SOCIALES SECTOR BAJOS DE MENA, PUEBLO ALTO



Fuente: Equipo Condominios Sociales SEREMI MINVU RM, 2014.

3.2 Implementación del Programa Segunda Oportunidad

Este programa propone una intervención integral, que incluye entre sus herramientas de acción un plan de movilidad habitacional o traslado, demolición y/o rehabilitación de los conjuntos pilotos. Su aplicación permite corregir graves problemas de hacinamiento, alta densidad, déficit urbano, constructivo y deterioro físico generados por la masiva ejecución de Condominios Sociales tipo A.

El Programa permite a las familias acceder a soluciones habitacionales adecuados a los estándares de la nueva política habitacional (MINVU, 2006). Para estos efectos, el Programa contempla la realización de distintas gestiones, tanto a nivel de obras habitacionales y urbanas como de gestión social, a cuyo financiamiento concurre el MINVU mediante el otorgamiento de subsidios habitacionales, o bien, de otras líneas de atención que determine el Ministerio. En términos generales, el programa, constituye:

- ✓ Iniciativa Piloto para transformarla en Decreto, dictada por Resolución Exenta.
- ✓ Basado en la experiencia del PPMH y en la línea de atención directa a condominios sociales afectados por el terremoto.
- ✓ Focalización: Intervención en Regiones con Mayor concentración de Viviendas Sociales: Valparaíso, O'Higgins y Metropolitana. (se descarta Bio- Bio por ser sujeto de atención del Programa de Reconstrucción)
- ✓ Interviene 6 Condominios y 5.213 unidades de departamentos a nivel nacional
- ✓ A nivel Metropolitano interviene 3 Condominios, 2 en la comuna de Puente Alto y 1 en Quilicura: correspondiente a 3.028 unidades de departamentos (57,89%, del total nacional)
- ✓ La superficie de intervención de los Condominios alcanza las 25,73 hectáreas.

El Programa ofrece a las familias de los conjuntos pilotos acceder a la oportunidad de transferir sus viviendas a SERVIU a cambio de un nuevo subsidio habitacional de hasta 700 UF, que les permite adquirir una vivienda según los intereses particulares de cada beneficiario. La implementación del Programa en Francisco Coloane se realiza según Resolución N°314/2013 MINVU, operando vía Llamados a postulación del subsidio. El primer Llamado (sujeto de esta investigación) publicado por Resolución Exenta N°8761/2013 MINVU, seleccionó un total de 300 viviendas correspondientes a 13 Unidades Mínimas de Postulación (UMP) ver imagen N°7.

A continuación se resume los principales ejes de la operatividad del Programa:

Convocatoria: se realiza por Resolución Exenta, vía Llamados de Postulación a las familias beneficiarias de los 3 conjuntos seleccionados.

Unidad objeto del Programa: Unidad Mínima de Postulación (UMP) se refiere al conjunto de propietarios de departamentos de los blocks seleccionados.

Postulación: los propietarios deben organizarse por UMP en forma voluntaria y conjunta con al menos el 95% de los copropietarios para ser seleccionados y recibir el subsidio habitacional.

Antecedentes mínimos de postulación: (se enumeran solo 3).

1. Tenencia del postulante de la propiedad
2. Designar un Delegado para cada UMP
3. Comprobante que acredite que no existen deudas domiciliarias

Procedimiento de Postulación: los antecedentes son ingresados a SERVIU, los que son evaluados e informados sus resultados de selección mediante Resolución Exenta.

Medio de transacción: subsidio habitacional de hasta 700 UF (\$16.800.000 aprox.) más un bono de traslado y apoyo al arriendo transitorio de 46 UF (\$1.104.000 aprox.).

Monto: compuesto por el valor de expropiación (según tasación del inmueble) más el valor del subsidio, la suma de los dos no podrá exceder las 700 UF.

Subsidio: se aplicará para la adquisición de viviendas construidas, en cualquier región del país y podrá complementarse con ahorro y/o crédito. Su vigencia será de 21 meses desde la fecha de emisión.

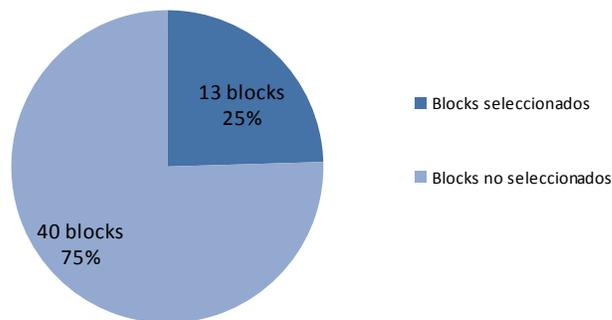
Condiciones de viviendas adquiridas: El subsidio se puede aplicar para obtener la adquisición de: i) una vivienda nueva o usada dentro de la oferta del mercado inmobiliario, ii) una vivienda de la nómina de oferta de proyectos habitacionales, iii) la construcción de una vivienda en sitio propio o en densificación predial, iv) la adquisición de un terreno y una vivienda. La vivienda debe contar con un programa arquitectónico de a lo menos 3 recintos conformados. Un dormitorio con cabida de dos plazas, una sala de estar, comedor cocina, un baño un inodoro, lavamanos y ducha o tina (Cir. n° 008, 2013). Con este subsidio no se pueden adquirir viviendas usadas en condominios sociales en altura de las Zonas Prioritarias.

ROL SERVIU: organismo executor del Programa, encargado de revisar los antecedentes de postulación y determinar la admisibilidad de las familias, coordinar la movilidad de las familias seleccionadas, posibilitar tanto la desocupación como la

deshabilitación de los departamentos, contratar la demolición de las UMP seleccionadas, orientar la adquisición de las nuevas viviendas, supervisar y aprobar la elección de la vivienda según requisitos del Programa.

En el primer llamado (sujeto de investigación), el 25,3%, fue declarado admisible, seleccionando 13 UMP de 53 (Imagen 7). Iniciando la primera demolición de block el 16 de Mayo 2013.

Gráfico N° 5: **Blocks seleccionados Primer Llamado Programa Segunda Oportunidad Condominio Social Francisco Coloane**



Fuente: Elaboración Propia

La imagen N°7, muestra los resultados del Primer Llamado de Postulación del Programa investigado, espacializado sobre el Plano de Loteo de Francisco Coloane conformado por 28 copropiedades (numeradas y graficadas en círculos). En términos generales presenta dos tablas, una al costado superior izquierdo, con la caracterización tipológica del Condominio y otra al costado superior derecho, que describe las 13 copropiedades seleccionadas en el Primer Llamado (graficadas en color gris). Es pertinente señalar, que el Programa selecciona la Unidad Mínima de Postulación (UMP) para demolición y no la copropiedad. Al respecto, en 8 de las 13 copropiedades, la UMP seleccionada corresponde al 100% del block y copropiedad. Mientras en las 5 restantes (1,2, 18, 26 y 27) la UMP, corresponde al 50% del block y copropiedad debido al porcentaje de adhesión en estas. Esto implica la expropiación sobre el 50% de los derechos del bien común de la copropiedad, por tanto en estas 5 copropiedades, SERVIU constituye un copropietario más.

La tabla (N°4), presenta la estimación y proyección de los resultados del Primer Llamado una vez demolidos los 13 UMP seleccionados de Francisco Coloane.

IMAGEN N°7: BLOCKS SELECCIONADOS PRIMER LLAMADO POSTULACION PROGRAMA SEGUNDA OPORTUNIDAD CONDOMINIO SOCIAL FRANCISCO COLOANE, COMUNA DE PUENTE ALTO.

FRANCISCO COLOANE	
Año de Construcción	1996
Sup. total del loteo (há)	9,97
Sup. Lotes de Copropiedad (há)	5,57
Sup. destinada a Vialidad (há)	2,37
Sup. destinada a Equipamiento (há)	0,75
Sup. destinada a Áreas Verdes (há)	0,6
Total Viviendas	1188
Total de Blocks	53
N° de pisos	3
N° de viviendas por Block (Viv)	24 y 12
Total Habitantes	5980
Densidad Bruta Población (hab/há)	599,7
Densidad Bruta Habitacional (viv/há)	119,15
Copropiedades	28



N°	N° LLAMADO				% ADHESION
	COPROPIEDAD	CALLE	BLOCK	N° DEPTOS	
1	10	Santa Rosa	042	24	95,83
2	10	Santa Rosa	024	24	95,83
3	1	Santa Rosa	0252	24	95,83
4	5	Isla Aiso	0251	24	95,83
5	2	Santa Rosa	0262	24	91,67
6	16	Isla Talcan	0330	24	91,67
7	27	Isla Meulin	0408	12	91,67
8	5	Ancud	0254	24	91,67
9	7	Chiloé	0251	24	87,50
10	16	Isla Talcan	0310	24	87,50
11	16	Isla Talcan	0304	24	87,50
12	18	Francisco Coloane	0323	24	83,33
13	26	Francisco Coloane	0330	24	83,33
TOTAL SELECCIONADOS PRIMER LLAMADO				300	90,70

*La Copropiedad 15, se destaca por constituir el primer block demolida (Mayo de 2013)

Fuente: Elaboración Propia sobre Plano de Loteo Francisco Coloane en base a resultados Postulación Primer Llamado Programa Segunda Oportunidad SERVIU, 2013

TABLA N° 4: ESTIMACION CÁLCULOS DE VIVIENDA Y HABITANTES POSTERIOR A RESULTADOS DE SELECCION DEL PRIMER LLAMADO COMPARADO CON LOTEO ORIGINAL

Muestra	Total Viviendas	Total Viviendas después de postulación	Total habitantes después de postulación
Loteo Original Francisco Coloane	1188	1188	5980
Resultados Primer LLamado	300	888	4440

Fuente: Elaboración Propia en base a resultados Primer Llamado Programa Segunda Oportunidad, SEREMI MINVU RM, 2013.

4. METODOLOGIA

En términos generales esta investigación explora la percepción de adherentes y resistentes al Programa Segunda Oportunidad del condominio social Francisco Coloane, ubicado en Bajos de Mena, comuna de Puente Alto.

Para el desarrollo de los objetivos de investigación se realizó un diseño metodológico mixto que combina métodos cualitativos y cuantitativos. Lo cualitativo es fundamental en esta investigación, por la producción de datos descriptivos como relatos y comportamientos de los residentes de Coloane. En una primera fase, se realiza la recopilación de información respecto a la adhesión al Primer Llamado de postulación al Programa, publicado según Resolución Exenta N°8761 (MINVU, 2013) para identificar el porcentaje y que blocks adhieren al Programa.

El procesamiento de información del Primer Llamado, se observa en la imagen 8, que detalla el quórum de adhesión. En base a este quórum se determina los blocks sujeto de investigación, conformado por 13 blocks seleccionados y cuatro con resistencia total al Programa. Los blocks de color rojo representan resistencia total, mientras los de color gris representan adhesión sobre el 90% de los copropietarios por block siendo admisibles para la postulación al Programa.

IMAGEN N°8: PLANO ZONIFICACION PORCENTAJES DE ADHESIÓN EN FRANCISCO COLOANE



Fuente: Equipo Condominios Sociales en terreno, Programa Segunda Oportunidad, 2013

En una segunda fase, posterior a la aproximación de la investigadora al territorio y una vez acotado el universo de estudio conformado por 17 blocks de Francisco Coloane, (13 adherentes y 4 resistentes) se realizaron entrevistas semiestructuradas a los residentes de estos blocks. Es pertinente señalar, que al ingresar al territorio, para aplicar las entrevistas, se observa que dentro de los 13 blocks seleccionados existe resistencia en 3 blocks, por lo que se busca entrevistar a estos resistentes obligados a adherir, para permitir la demolición del block seleccionado (ver imagen N° 9).

La entrevista es una herramienta que recoge percepciones y preferencias de la muestra seleccionada de orden económico, político, social y urbano. Estudiando sus experiencias de vida, analizando su hábitat de origen (comuna de origen previo a la radicación en Coloane), comportamiento desarrollado, principalmente su adaptación e inserción en Coloane. Los resultados obtenidos, permiten inducir preferencias de localización declaradas, motivo de adhesión o resistencia y el destino de relocalización (dentro o fuera de Bajos de Mena).

El método cuantitativo permite comprender la evolución física de Francisco Coloane mediante el análisis de datos de desplazamiento, movilidad y morfología del condominio apoyado por la georeferenciación de antecedentes y resultados, mediante el análisis del sistema de información geográfica.

4.1 TIPO DE ESTUDIO

Considerando que es un programa piloto en materia de demolición de vivienda social, esta investigación es de **tipo exploratorio descriptivo**.

El carácter exploratorio se plantea desde la percepción de los residentes de los 13 blocks seleccionados y de los cuatro blocks sin adhesión. Los antecedentes se obtienen de la aplicación de 16 entrevistas semiestructuradas a informantes y dirigentes (adherentes y resistentes), indagando su experiencia urbana y forma de habitar. Las entrevistas constituyen la fuente de información primaria, aplicadas en un contexto situacional y temporal del Programa. La interpretación del contenido y procesamiento de la información es analizado dentro de un marco de objetividad.

El carácter descriptivo, se enfoca en la búsqueda de hallazgos relevantes mediante el análisis de datos, estudio de campo y evidencia empírica para identificar externalidades por la aplicación del Programa.

4.2 INSTRUMENTOS

4.2.1 Técnicas y/o Herramientas

Para alcanzar los objetivos de investigación se plantean técnicas y/o herramientas de análisis:

4.2.1.1 Revisión Bibliográfica / Antecedentes:

Consta de la revisión bibliográfica y antecedentes recopilados del MINVU y disponibles por la investigadora en su calidad de funcionaria del Programa Segunda Oportunidad en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para describir el proceso general, objetivos, requisitos e intervención del Programa. Asimismo, se revisa y analiza el objeto y operatividad del programa asociado a la teoría de desplazamiento y relocalización de vivienda social acontecido en Santiago de Chile desde la segunda mitad del s xx.

4.2.1.2 Información Secundaria:

La fuente de datos básica corresponde a Censos de población y Vivienda y al Catastro de Condominios Sociales 2013 utilizada para comprender el origen y conformación de Francisco Coloane. La información secundaria corresponde a informes técnicos de los equipos en terreno del Programa Segunda Oportunidad, comuna de Puente Alto. No obstante la principal fuente información secundaria corresponde al análisis y visión técnica de la propia investigadora en su rol de funcionaria del Programa Segunda Oportunidad en la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo Metropolitana.

En efecto, se utiliza los resultados de desplazamientos del Primer Llamado, consistente en una matriz en software Excel como herramienta de registro, control, asignación y seguimiento de subsidios. Esta matriz provee datos de beneficiarios, vivienda expropiada y pagada e información de relocalización (transitoria o definitiva) procesada resguardando su anonimato y confidencialidad. Esta información secundaria se analiza comparativamente respecto a la información proporcionada por las familias en terreno. Su objetivo: i) identificar hábitat de origen y patrones de comportamiento originarios incidentes en la elección, ii) determinar el desplazamiento desde Coloane a las villas, barrios, sectores y/o comunas de relocalización, iii) preferencias de localización declaradas y concretadas y iv) análisis de resultados. La información recogida en terreno respecto a precios de vivienda es complementada con la oferta inmobiliaria en páginas web. Para evidenciar estos resultados se utiliza el software Excel, tabulando la información mediante tablas y gráficos. Respecto a la espacialidad,

los datos primarios y secundarios son georeferenciados, mediante software Google Earth, siendo exportados para su análisis y vinculación con la base de datos del software ArcGis 10, para la obtención de imágenes.

Para el cumplimiento de los objetivos, se utilizarán técnicas descriptivas de análisis de información primaria, donde la identificación de motivos de adherencia o resistencia, constituye la variable dependiente del estudio. Las variables se analizan en función de elección, valoración y preferencias de adherentes/resistentes, las que una vez estandarizadas, arrojan datos para abordar el análisis cualitativo. Esta investigación presenta un enfoque interpretativo, basado en la observación de datos secundarios y primarios del caso de estudio.

4.2.1.3 Diseño de Entrevistas:

El diseño del instrumento cualitativo consistió en una entrevista semiestructurada. Se solicitó a los entrevistados relatar de forma libre y espontánea, sus experiencias de vida previa a llegar a Coloane, el modo de habitar desarrollado en Coloane y motivos de decisión: adherencia o resistencia al Programa. La entrevista consta de 7 partes:

Parte I: consultó el perfil del entrevistado respecto a nombre de pila, sexo, edad, comuna de origen, tipo de residencia de origen y calidad de ocupación, año de instalación en Coloane y forma de adjudicación del subsidio habitacional.

Parte II: consultó el proceso de adaptación, conformación e inserción comunitaria en Francisco Coloane. Enfatizando en sus experiencias de vida y contrastando percepciones y expectativas, que podrían justificar adherencia o resistencia al Programa. Para esto se elaboró una pauta de entrevista coherente con el primer objetivo de investigación, identificando formas de decisión (voluntaria, por descarte o por arrastre) y fines del posicionamiento:

OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS ADHERENTES/RESISTENTES
<i>Determinar justificación y variables que motivan la decisión de adherencia o resistencia al Programa.</i>	<i>¿Usted es Adherente/Resistente? ¿Por qué? ¿Cómo justifica su posición? ¿Qué motivos y expectativas promueven su adherencia/resistencia? ¿Podría identificar la principal causa o motivo por el que adhiere/resiste? ¿Su posición es una decisión voluntaria? ¿Es individual o colectiva? ¿Se organizó con sus vecinos o fue azar? ¿Siempre fue adherente/resistente o su posición cambió? Si cambió, ¿cuál fue el motivo? ¿Existen elementos o variables que motiven su decisión? ¿Cuáles?</i>

Parte III: exploró motivos de la polarización de los residentes de Coloane, indagando en sus relaciones a objeto de especificar tipos de relaciones y/o conflictos, identificando cual fue el motivo de relación/conflicto y momento de su inicio.

OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS ADHERENTES / RESISTENTES
<i>Identificar Relaciones y conflictos entre adherentes y resistentes</i>	¿Conoce a sus vecinos? ¿Cuál es su relación con ellos? ¿Se identifica con sus vecinos? ¿Existe asociatividad, organización vecinal y/o dialogo comunitario? Podría narrar como es esta organización? según usted, ¿Qué provocó la implementación del Programa en las relaciones vecinales? ¿Cuál es su relación con los adherentes/resistentes? ¿Cuáles son los principales conflictos con adherentes/resistentes? ¿Qué problemas generó su adherencia/resistencia? ¿Se siente discriminado? ¿Por quién? ¿Cree que se politizó el Programa? ¿Identifica líderes del Programa? ¿Cuáles? ¿Cuál es su vínculo con ellos? ¿Confía o desconfía en ellos? ¿Quién cree toma las decisiones? ¿Cree que la voluntariedad es decisiva en los resultados? ¿Influye la política en los adherentes/resistentes? ¿Está conforme con su decisión?

Parte IV: determinó conocimiento y difusión o tiempo de sociabilización del Programa previo a su implementación. Indagó relación, vínculo y rechazo de residentes al Estado.

OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS ADHERENTES / RESISTENTES
<i>Determinar Relación de adherentes y resistentes con el Estado</i>	¿Conoce el Programa? ¿Qué sabe del Programa? ¿Cuáles y como son las acciones de las instituciones, para difundir el Programa? ¿Qué opina del Programa? ¿Se siente discriminado o involucrado por las instituciones y autoridades en la toma de decisiones? ¿Por quién? ¿Qué ha cambiado desde que empezó el Programa? ¿Qué pasó desde su adherencia/resistencia? ¿Ha sido víctima de amenazas o algún tipo de amedrentamiento? ¿Cómo fue el proceso posterior al Primer Llamado? ¿Qué impactos tuvo el Programa en las familias de Coloane?
	PREGUNTAS SOLO RESISTENTES
	¿Cuáles son las acciones de las instituciones, para revertir su resistencia? ¿Usted sabe que es Resistente? ¿Cómo fue su resistencia? ¿Usted cree que el Programa contempló la presión de la resistencia? ¿Cuál es su objetivo como resistente? ¿Cree que obtendrá su objetivo?

Parte V: determinó preferencias de localización (permanencia en Bajos de Mena u otra opción). Considerando la aplicación de entrevistas en un momento determinado del Programa, algunos entrevistados responden a una situación hipotética preferente.

OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS ADHERENTES / RESISTENTES
<i>Identificar preferencias y atributos del hábitat de localización</i>	¿Qué atributos y/o elementos debe tener su vivienda y localización? ¿Cuáles son sus Preferencias de localización en cuanto a vivienda, barrio y comuna? ¿Por qué? ¿Volvería a su hábitat de origen? ¿Bajos de Mena está dentro de sus preferencias? ¿Por qué? ¿Qué tiene Bajos de Mena, que determina su preferencia de localización? Describa y priorice requisitos y/o atributos del lugar de su localización. ¿Coloane, presenta atributos que desee mantener en su hábitat de localización? ¿Cuáles?
	PREGUNTAS SOLO RESISTENTES
	En el supuesto de permuta o expropiación, ¿tiene alguna preferencia de localización? ¿Bajos de Mena está dentro de sus preferencias? ¿Por qué? ¿Volvería a su comuna de origen?

Parte VI: identificó estrategias de los residentes de Coloane para concretar relocalización o permanencia. En el caso de adherentes se corroboró la relocalización según preferencias, identificando si se cumplieron o no. Respecto a los resistentes, se explora formas de estrategia para conseguir beneficios habitacionales.

OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS SOLO ADHERENTES
<i>Analizar capacidad de adherentes y resistentes de concretar o relocalización o permanencia</i>	¿El programa permitió su localización según preferencias declaradas? ¿Qué es lo positivo y negativo de su localización? ¿Adherir al Programa cumplió sus expectativas o estuvo supeditada a factores externos? ¿Cual fue el costo familiar, social y económico de su decisión? ¿Alcanzó con las 700 UF? ¿Cuánto tiempo tardó en encontrar su vivienda? ¿Encontró una vivienda mejor y concretó sus expectativas? ¿Cuál fue el mayor problema? ¿Ganó o perdió con su decisión? ¿Por qué? ¿Está arrepentido? ¿Por qué?
	PREGUNTAS SOLO RESISTENTES
	¿Por qué decide quedarse en Coloane? ¿Qué espera lograr con su permanencia? ¿Ha ganado con su decisión? ¿Cuánto tiempo está dispuesto a resistir? ¿Que configura su anhelo de permanencia? ¿Cuál es el costo que está dispuesto a perder, si adhiere? ¿Qué ha pasado desde que inició la resistencia? ¿Se siente más vulnerable o más empoderado? ¿Ganó o perdió? ¿Qué ganó, qué perdió? ¿Está arrepentido? ¿Por qué?

Parte VII: exploró impactos y externalidades del Programa. En esta última etapa la percepción de los entrevistados es fundamental en la narración de la historia desde que inició el programa hasta la aplicación de la entrevista (Noviembre 2013).

OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS ADHERENTES/ RESISTENTES
<i>Determinar impactos de la aplicación del Programa</i>	¿Qué pasó con sus vecinos adherentes/resistentes? ¿Qué cree va a pasar con los terrenos de Coloane? ¿Quiénes cree Usted son los más beneficiados con el Programa, adherentes/resistentes? ¿Cree que existen personas no contempladas en el Programa que se beneficiaron más que usted? ¿Quiénes? ¿Por qué? ¿Cree Usted que se anticipó/equivocó en la decisión y sus vecinos adherentes/resistentes son más beneficiados que Usted? ¿Cómo se siente hoy? ¿Cuál es el impacto social, económico y urbano generado por el Programa? ¿Cómo afecta el alza de precios de vivienda en su decisión? ¿Qué siente con los sitios eriazos post demolición? ¿Se siente más o menos vulnerable? ¿Qué opina del Programa? ¿Lo aprueba? ¿Por qué? En caso de rechazo ¿Qué modificaría del Programa?

Es pertinente señalar que esta investigación no busca representatividad estadística, motivo por el que no se emplea una metodología de encuesta. Sino más bien busca el grado fino y precisión de análisis respecto a experiencias, motivaciones y preferencias de los residentes de Coloane.

4.2.1.4 Aplicación de las entrevistas

Contempló la aplicación de 16 entrevistados residentes en Francisco Coloane, durante los días 19,20 y 26 de Octubre más los días 10,11 y 17 de Noviembre, ambos de 2013. La selección de los entrevistados, se realiza de manera selectiva y aleatoria, considerando los 17 blocks de la muestra (13 adherentes y 4 sin adhesión). Las tres primeras entrevistas fueron dirigidas a los líderes vecinales tanto de adherentes como resistentes). Las 13 restantes, fueron de interceptación en un tiempo estimado de 1 hora aproximadamente. Según imagen N°9.

Se intentó homogenizar la cantidad de hombres y mujeres entrevistadas, así como rangos de edad. No obstante, considerando el alto porcentaje de jefatura de hogar femenina, resulta determinante la aplicación de entrevistas mayoritariamente a mujeres. El método cualitativo tuvo por objetivo identificar hábitats de origen de los entrevistados, modo de habitar en Coloane, motivos de adherencia o resistencia al Programa, preferencias y atributos de localización, concreción de expectativas e impactos de aplicación del Programa, siendo este último uno de los principales objetivos de investigación.

La imagen N°9 representa la especialización de la muestra en Francisco Coloane. Donde R, corresponde a los Resistentes, identificados por R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 y R8. Mientras A, corresponde a los adherentes entrevistados A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, y A8. Las entrevistas aplicadas a adherentes, se realizan en 8 de los 13 blocks seleccionados en el Primer Llamado del Programa. Mientras las entrevistas aplicadas a resistentes, se realizan en los 4 blocks sin adhesión al Primer Llamado y en 3 blocks seleccionados para demolición donde existe una familia resistente, las que están obligadas a salir de departamento para permitir la demolición.

IMAGEN N° 9: ESPACIALIZACION DE LA MUESTRA (ADHERENTES Y RESISTENTES) EN EL CONDOMINIO SOCIAL FRANCISCO COLOANE



Fuente: Elaboración Propia en base a Plano Loteo Francisco Coloane

TABLA N°5: IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA MUESTRA (ADHERENTES Y RESISTENTES) CONDOMINIO SOCIAL FRANCISCO COLOANE

ADHERENTES	Edad	Sexo	Habitat Coloane	Departamentos por Block	Piso	Antigüedad en el Block	RESISTENTES	Edad	Sexo	Habitat Coloane	Departamentos por Block	Piso	Antigüedad en el Block
A1	56	F	Pasaje Isla Talcan 01330	24	Piso 2	16 años	R1	62	M	Francisco Coloane 01303	24	Piso 1	16 años
A2	64	F	Calle Ancud 01254	24	Piso 3	16 años	R2	46	F	Francisco Coloane 01304	24	Piso 2	16 años
A3	55	F	Pasaje Isla Meulin 01408	12	Piso 2	16 años	R3	45	M	Francisco Coloane 01303	24	Piso 1	16 años
A4	52	F	Santa Rosa 01252	24	Piso 2	16 años	R4	51	F	Pasaje Isla Alao 01251	24	Piso 1	16 años
A5	41	F	Santa Rosa 01342	24	Piso 3	16 años	R5	58	F	Pasaje Isla Quinchao 01261	24	Piso 1	4 años
A6	56	F	Pasaje Isla Talcan 01304	24	Piso 3	16 años	R6	53	F	Pasaje El Grumete 01252	24	Piso 1	16 años
A7	58	F	Avenida Chiloé 01251	24	Piso 2	16 años	R7	57	M	Calle Ancud 01274	24	Piso 3	16 años
A8	64	F	Francisco Coloane 01323	24	Piso 2	16 años	R8	58	M	Pasaje Isla Maillen 01423	12	Piso 2	16 años

Fuente: elaboración propia

4.3 RESULTADOS

Se obtuvo motivos de adhesión o resistencia al Programa, expectativas y preferencias de localización. En base a esto, se estructuró un análisis perceptual de los entrevistados respecto a: credibilidad en el Programa, capacidad de concretar preferencias de localización o permanencia e impactos de la aplicación del Programa.

4.3.1 Sistematización.

Respecto a los resultados a nivel territorial estos fueron mapeados mediante sistema de información geográfica para la obtención de imágenes de la transformación de Coloane y su estado actual. Respecto al análisis de datos cualitativos se realiza mediante una estandarización de variables reiteradas en el discurso para obtener los resultados, sistematizados mediante tablas y gráficos.

El procesamiento de esta información se sistematiza según:

1. Lectura y transcripción entrevistas, para identificación idea central narración.
2. Codificación información según temáticas, ideas o conceptos similares identificados por la investigadora y de acuerdo a la frecuencia en el relato. (ver tabla N°6)
3. Análisis secuencial de datos, temas y conceptos que configuran una explicación teórica relevante y concluyente.

TABLA N°6: CODIFICACION DE ENTREVISTAS SEGÚN TEMÁTICAS MÁS FRECUENTES DE LA INVESTIGACION

Categorías	Temáticas	Variable Reiterada	Indicador	Técnica
Motivos adherencia/resistencia	Valoración del Hábitat de Origen	Identifica atributos o elementos valorados presentes en el Hábitat de origen Campamentos	Atributo más valorado	Entrevista
		Identifica atributos o elementos valorados presentes en el Hábitat de origen Allegados	Atributo más valorado	
		Identifica atributos o elementos valorados presentes en el Hábitat de origen Arrendatarios	Atributo más valorado	
	Tipología habitacional de Coloane	Motivos de rechazo el departamento como tipología	Motivo mas reiterado	
		Motivos de rechazo a la convivencia en block con bienes comunes	Motivo mas reiterado	
		Motivos de la necesidad de Patio privado	Motivo mas reiterado	
		Otros Motivos de rechazo	Motivo mas reiterado	
	Atributos de Valoración y Percepción de espacios comunes y entono	Prefiere seguridad y control del espacio por sus residentes.	Mucho - poco - no le interesa	
		Prefiere un entorno y espacios comunes sin violencia	Mucho - poco - no le interesa	
		Prefiere un entorno y espacios comunes tranquilos	Mucho - poco - no le interesa	
		Prefiere un entorno y espacios comunes sin delincuencia, drogadiccion y/o riñas	Mucho - poco - no le interesa	
	Valoración del Hábitat Actual (Francisco Coloane)	Siente inclusión en las decisiones habitacionales	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente pertenencia y arraigo al territorio	Mucho - poco - no le interesa	
		Se identifica con Coloane y su entorno	Mucho - poco - no le interesa	
		Cuestiona operatividad e implementación del Programa	Mucho - poco - no le interesa	
	Implementación del Programa	Cuestiona la credibilidad del objetivo del Programa	Mucho - poco - no le interesa	
Siente inclusión en las decisiones habitacionales		Mucho - poco - no le interesa		
Siente exclusión de las desiciones habitacionales		Mucho - poco - no le interesa		
Difusión adecuada de información del Programa y beneficios		Valoración Alta -media - baja		
Institucionalidad y Asociatividad	Surgimiento de Líderes y representantes	Siente identificación con la o las organizaciones formales e informales surgidas por la aplicación del Programa	Mucho - poco - no le interesa	
		Se siente representado por Líderes o dirigentes Resistentes y Adherentes	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente presión o amenaza para adherir o resistir	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente engaño por dirigentes en la transmisión de información del Programa	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente discriminación	Mucho - poco - no le interesa	
	Motivos Polarización y radicalización decisiones	Siente que la voluntariedad, es obligatoriedad para resistentes del mismo block	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente mayor pérdida de credibilidad en políticas estatales	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente que el Programa busca invisibilizar a los pobres y dispersarlos en Santiago	Mucho - poco - no le interesa	
Preferencias de localización	Bajos de Mena	Prefiere permanecer en un territorio con vecinos conocidos	Valoración Alta -media - baja	
		Prefiere Dependencia a servicios y empleo del territorio	Valoración Alta -media - baja	
Capacidad de Permanencia	Hábitat de origen	Prefiere retornar a la comuna de origen	Valoración Alta -media - baja	
		Participa en protestas y manifestaciones en oposición a la implementación del Programa	Mucho - poco - no le interesa	
Impacto Económico en Capacidad de Relocalización en Bajos de Mena	Posición y Estrategia de resistentes	Participan en reuniones	Mucho - poco - no le interesa	
		Valora el Apoyo y respaldo Político como herramienta necesaria	Valoración Alta -media - baja	
		Especulación precios de oferta de vivienda local versus presión resistencia por incrementar montos de subsidios	Siente que la demanda de adherentes incrementa precios de mercado local	
Impacto Social, Cultural y Urbano del Programa en Bajos de Mena	Pérdidas y beneficios de residentes	Plantea que que la especulación de precios de arriendo y venta aumenta	Mucho - poco - no le interesa	
		Diferencia variación precio de viviendas de Bajos de Mena previo y posterior al Programa	Alto - medio - bajo	
		Rechaza la destrucción de su Patrimonio Urbano	Mucho - poco - no le interesa	
Impacto Programa en la Política Habitacional	Posición y Estrategia Ministerial y Estatal	Rechaza la destrucción de redes de apoyo social construida	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente mayor inseguridad y desprotección por sitios eriazos sin control posterior a la demolición	Mucho - poco - no le interesa	
		Siente que el Programa valida políticas habitacionales de erradicación de vivienda social	Mucho - poco - no le interesa	
Impacto Programa en la Política Habitacional	Posición y Estrategia Ministerial y Estatal	Siente que la expectativa en el resto de los condominios sociales de Bajos de Mena, aumentó y esperan la aplicación del Programa Segunda Oportunidad	Mucho - poco - no le interesa	
		Valora una agenda multisectorial para abordar soluciones e impactos del Programa	Mucho - poco - no le interesa	

Fuente: Elaboración Propia

4.3.2 Unidad de Análisis y selección de la muestra

La unidad de análisis básica utilizada es el condominio social Francisco Coloane y para un mayor nivel de análisis se utilizó el sector Bajos de Mena. Ambas se construyen con información secundaria del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4.3.2.1 Perfil de los entrevistados

Para esta investigación es necesario definir los actores sujetos de investigación destacando tres perfiles:

Usuarios Directos: (sujeto de investigación)

Adherentes: Individuo o grupo postulante de un block, que adhiere voluntariamente al Programa y se localiza en otra vivienda con el subsidio Segunda Oportunidad.

Resistentes: Individuo o grupo postulante de un block, que no adhiere al Programa. Existen otro tipo:

Resistentes de blocks seleccionados, cuando la adherencia mínima alcanza el 95% de los copropietarios, los resistentes deben adherir al Programa mediante opción de permuta o expropiación para permitir la demolición del block. Cambiando su condición de resistente a “adherente forzado”

Usuarios Técnico Político:

Técnico Político Estatal: Autoridades gubernamentales (Presidente, Ministro, Subsecretario, Director SERVIU y SEREMI). Sumado al equipo Técnico de Regeneración Urbana del Servicio de Vivienda y Urbanismo Metropolitano (SERVIU), liderado por el Subsecretario de Vivienda. Este equipo organiza la demanda de postulación, ejecuta el plan de movilidad de población, asigna subsidios y ejecuta la demolición.

Técnico Político Municipal: equipo técnico municipal, liderado por el alcalde comunal, que realiza la supervisión territorial de la ejecución del Programa y desempeña un rol cooperativo, interlocutor y negociador entre SERVIU y los residentes de Coloane.

Usuarios Grupos organizados:

Se refiere a líderes políticos, dirigentes y organizaciones.

Dirigentes: se refiere a las representantes validadas por la autoridad municipal. Su responsabilidad es dirigir y programar la implementación del Programa en Francisco

Coloane a escala vecinal. Son las interlocutoras entre las autoridades y los residentes. Su designación es de carácter espontáneo, voluntario e impositivo, dado por cualidades de personalidad, poder de convocatoria y liderazgo social innato e histórico.

Delegadas: corresponde a una representante por cada block facultada y designada por las dirigentes para ser interlocutoras válidas entre los adherentes y las dirigentes. Son las encargadas de informar, solicitar antecedentes y programar la salida de los adherentes de cada block, así como de organizar el proceso de postulación al Primer Llamado del Programa. En total son 13 delegadas y su salida del block está condicionada a que todos sus vecinos deben salir antes que ellas.

Movimiento “Así quiero vivir”: busca empoderar a los vecinos con herramientas claves para canalizar demandas sociales y coordinar esfuerzos que permitan visibilizar necesidades y demandas habitacionales de todo el sector de Bajos de Mena.

Líder Adherentes: Viviana Fuentes, participante activa desde fines de los setenta en grupos sindicales y en reuniones políticas clandestinas. En 1986 participó en la toma de un terreno en la comuna de Lo Espejo y tres años después dirigió su propia toma en la zona de Las Turbinas, en la misma comuna. Para esto, movilizó a 183 familias y logró comunicación directa con el entonces ministro de Vivienda Alberto Echeagaray.

Líder Resistentes: Adolfo Moreno, coordinador del Movimiento Pobladores en Lucha desde 1999. Dirigente emblemático de Coloane, respaldado políticamente por Partidos de izquierda en todas sus acciones en Bajos de Mena.

Agrupación “Bajos de Mena sin Mentira”: residentes de Coloane organizados legalmente en una asociación de vecinos que defienden el derecho a permanecer en Coloane y buscan mejorar condiciones del Programa Segunda Oportunidad.

5. ANÁLISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

Los resultados de las entrevistas fueron estructurados en seis áreas de análisis, coherente con los objetivos de investigación: i) caracterización del entrevistado, justificación y motivos de adherencia o resistencia al Programa, ii) relaciones entre adherentes y resistentes, iii) relación con el Estado iv) preferencias de localización v) capacidad de relocalización y permanencia y vi) externalidades del Programa.

El análisis de la evidencia empírica es realizado en un marco de objetividad, considerando en primer lugar los resultados declarados por los entrevistados y frecuencia de sus respuestas. Esta interpretación de resultados se cruza con las preferencias y percepciones de localización declaradas comparadas con los resultados comprobados de localización y permanencia en términos de satisfacción y cumplimiento de expectativas. Las conclusiones reflejan preferencias de localización, percepción y posicionamiento de las familias decisivo del curso del Programa

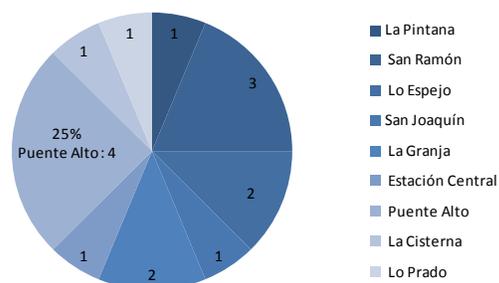
5.1 DESCRIPCION DE LA MUESTRA

De los 16 entrevistados, la evidencia empírica arroja que el hábitat de origen de las familias radicadas en Coloane es fundamental en la decisión de adherencia/ resistencia al Programa. Considerando esto, se analiza el hábitat de origen de los entrevistados explorando modelos y aspiraciones habitacionales que anhelan reproducir en Coloane, no obstante la tipología habitacional impide reinterpretar dichos hábitos.

5.1.1 Comuna de Origen

De 16 entrevistados, el 25% procede de la comuna de Puente Alto y el 75% restante procede de otras comunas, indicadas en gráfico N°6.

Gráfico N° 6: N° de entrevistados segun Comunas de Origen



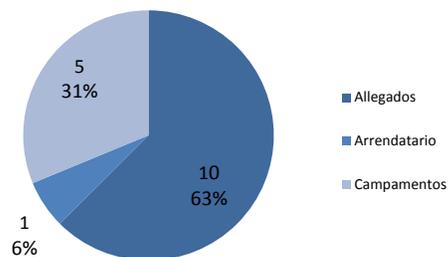
Fuente: Elaboración Propia

5.1.2 Calidad de ocupación vivienda de Origen

La calidad de ocupación del hábitat de origen, evidencia la vulnerabilidad de las familias dependientes del subsidio habitacional para acceder a vivienda propia. Según gráfico N°7 del total entrevistado, 10 vivían en condiciones de allegamiento. 5 en campamentos, observando para ellos tres comunas de procedencia Puente Alto, Estación Central y Lo Espejo. Mientras solo uno vivía en calidad de arrendatario en la comuna de Lo Prado. Este informante indica que:

Arrendaba una casa en [la comuna de] Lo Prado, cerca del trabajo [...] era limpio y con áreas verdes. Llegamos a Coloane el 2008, mediante el subsidio de vivienda usada. Fue difícil adaptarse porque vivir en departamento es diferente. Aquí hay de todo, pero es más sucio, no hay hábito de limpiar o sacar la basura, menos mal me tocó el primer piso y frente a un pasaje, así que cambiamos la puerta de entrada del departamento hacia al pasaje para que quedara independiente. (R5)

Gráfico N°7: Calidad de ocupación en vivienda de origen de entrevistados



Fuente: Elaboración Propia

5.1.3 Posibilidad de Elección de Atributos de Localización de los entrevistados

Según relatos, la opción de vivir en Coloane fue una de las tres alternativas ofertadas por el Estado hacia 1996. La posibilidad de elección se da por orden de antigüedad en la postulación, posibilidad que se extingue en relación a la oferta de vivienda versus la demanda de subsidios. Las alternativas de localización fueron las comunas de Puente Alto (Bajos de Mena); Maipú y San Bernardo. Según relatos, la distribución y asignación de familias por departamento en Coloane, se realiza por orden y numeración del listado de postulación de SERVIU. Se repartieron 1130 subsidios de viviendas, permitiendo que los primeros postulantes del listado, eligieran atributos

como: piso, block, calle, orientación y localización inclusive. Un informante que tuvo esta posibilidad declara:

Viví allegada 3 años en [la comuna de] Lo Espejo. Como llevaba años postulando cuando gané el subsidio pude elegir de las primeras, entre [la comuna de] Puente Alto, Maipú y San Bernardo. Elegí Puente Alto, por la cercanía a [la comuna de] La Pintana donde tengo familia, además el departamento de [la comuna de] San Bernardo venía en bruto, en cambio el de Coloane traía terminaciones y le faltaban los closets no más. [La comuna de] Maipú lo descarté por lejanía. Además elegí el block que más me gustó y el departamento del primer piso con patio (A4)

Considerando la acotada localización geográfica de vivienda social ofertada por el Estado hacia 1996, ninguno de los entrevistados tuvo la oportunidad de permanecer en su hábitat de origen, sea este campamento, allegado o arrendatario. En efecto, las familias se localizan en hábitats nuevos y desconocidos, convirtiéndose la vivienda en el atributo más valorado como bien que carecían anteriormente, según declara este informante:

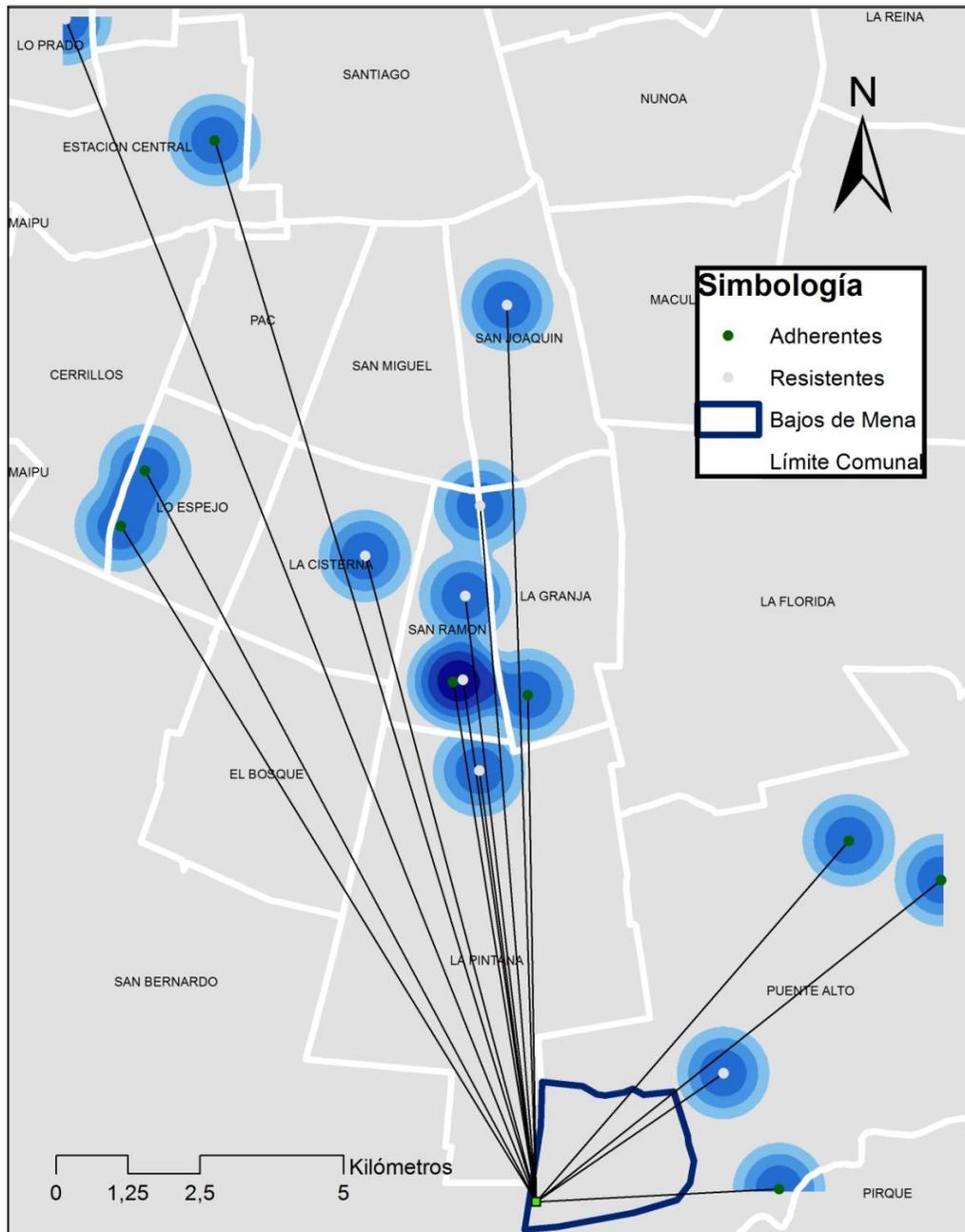
Vivía allegado en [la comuna de] San Ramón. Era el [N°] 10.590 del listado de postulación al subsidio. Elegían solo los primeros de ese listado por antigüedad. Pero no es que nosotros no eligiéramos, es que cuando me tocó elegir la única opción de vivienda que quedaba era Francisco Coloane. No me quedó otra, pero me acostumbré y con mucho esfuerzo pague mi departamento, lo arreglé, lo pinté y hasta le hice una ampliación...Antes no tenía nada ¿cómo me voy a ir de aquí? y a ¿dónde? de solo pensarlo me pongo nervioso, uno ya está viejo para empezar de nuevo en otra parte (R8)

Considerando el relato anterior y que ninguno de los entrevistados era propietario previo a Coloane, se observa una característica común, **la propiedad de vivienda es altamente valorada por la dimensión simbólica como bien único y expresión de la realización familiar**. En efecto, el objetivo principal de las familias (arrendatarios, allegados o campamentos) es la obtención de la vivienda propia.

5.1.4 Movilidad desde el hábitat de origen de los entrevistados a Coloane

Respecto a la comuna de origen de los entrevistados, se observa que 4 proceden de Puente Alto, 3 de San Ramón, 2 de Lo Espejo, 2 de La Granja y 1 de Estación Central, San Joaquín, La Cisterna y La Pintana.

IMAGEN N°10: LOCALIZACIÓN HÁBITAT DE ORIGEN 16 ENTREVISTADOS PREVIO A RADICACION EN CONDOMINIO FRANCISCO COLOANE



Fuente: Elaboración Propia

TABLA N°7: SINTESIS ENTREVISTADOS (HABITAT DE ORIGEN – COLOANE – PREFERENCIAS DE LOCALIZACION ADHERENTES Y RESISTENTES)

ADHERENTES	Identificacion	Edad	Sexo	Calidad vivienda Origen	Hábitat Origen	Comuna Origen	Habitat Coloane	Departamentos por Block	Piso	Antigüedad en el Block	Porcentaje Adhesion del Block	Preferencia Localización	Localización Definitiva
A1	Gloria	56	F	Campamento	Campamento El Peñoncito (Los Silos)	Puente Alto	Pasaje Isla Talcan 01330	24	Piso 2	16 años	91,67%	Centro, Puente Alto	Villa Oscar Bonilla, Puente Alto
A2	Viviana	64	F	Campamento	Campamento Vista Hermosa	Lo Espejo	Calle Ancud 01254	24	Piso 3	16 años	91,67%	Centro, Puente Alto	Villa Casas Viejas, Puente Alto
A3	Mochi	55	F	Allegada	Villa Los Prados III, Sector Gabriela Oriente	Puente Alto	Pasaje Isla Meulin 01408	12	Piso 2	16 años	91,67%	Sector Gabriela, Puente Alto	Sector Gabriela Oriente, Puente Alto
A4	Marcela	52	F	Allegada	Población José María Caro Sector A	Lo Espejo	Santa Rosa 01252	24	Piso 2	16 años	95.83%	San Bernardo o La Pintana	Sector Los Robles II, La Pintana
A5	Irene	41	F	Allegada	Paradero 18 Santa Rosa, Calle Canto General/calle Los Anillos	La Granja	Santa Rosa 01324	24	Piso 3	16 años	95.83%	La Granja	Población Altos de Maipo, Bajos de Mena
A6	Roxana	56	F	Allegada	Región del Maule - Población La Bandera	San Ramón	Pasaje Isla Talcan 01304	24	Piso 3	16 años	87,50%	Bajos de Mena, Puente Alto	Población Portada del Sur, Bajos de Mena
A7	Mireya	58	F	Campamento	Campamento Obispo Manuel Umaña	Estación Central	Avenida Chiloé 01251	24	Piso 2	16 años	87,50%	Puente Alto	Villa Nocedal 1, Bajos de Mena
A8	Maria	64	F	Campamento	Campamento Los Areneros	Puente Alto	Francisco Coloane 01323	24	Piso 2	16 años	83,30%	Bajos de Mena, Puente Alto	Avenida Domingo Tocornal, Puente Alto
RESISTENTES	Identificacion	Edad	Sexo	Calidad vivienda origen	Hábitat Origen	Comuna Origen	Habitat Coloane	Departamentos por Block	Piso	Antigüedad en el Block	Porcentaje Adhesion del Block	Preferencia Localización	
R1	Juan	62	M	Allegado	Población El Pinar, La Legua	San Joaquin	Francisco Coloane 01303	24	Piso 1	16 años	sin quorum	Coloane, Bajos de Mena ó Parcelas, comuna de Puente Alto	
R2	Julia	46	F	Allegada	Paradero 18 Santa Rosa Calle Esteban Gum	La Granja	Francisco Coloane 01304	24	Piso 2	16 años	sin quorum	Coloane, Bajos de Mena, comuna de Puente Alto	
R3	Adolfo	45	M	Allegado	Población Paraguay	San Ramon	Francisco Coloane 01303	24	Piso 1	16 años	sin quorum	Coloane, Bajos de Mena, Puente Alto	
R4	Susana	51	F	Campamento	Campamento Las Brisas	Puente Alto	Pasaje Isla Alao 01251	24	Piso 1	16 años	95,83%	Coloane, Bajos de Mena, comuna de Puente Alto	
R5	Marioli	58	F	Arrendataria	Villa Lautaro	Lo Prado	Santa Rosa 01262	24	Piso 1	4 años	83,30%	Bajos de Mena, comuna de Puente Alto	
R6	Gloria	53	F	Allegada	Villa Manuel Rodriguez	La Cisterna	Pasaje El Grumete 01252	24	Piso 1	16 años	sin quorum	Villa Andes del Sur, comuna de Puente Alto	
R7	Juan	57	M	Allegado	Pasaje Santa Ines, Población Magdalena	La Pintana	Francisco Coloane 01330	24	Piso 3	16 años	87,50%	Bajos de Mena, comuna de Puente Alto	
R8	Sergio	58	M	Allegado	Población La Bandera	San Ramon	Pasaje Isla Maillen 01423	12	Piso 2	16 años	sin quorum	Centro comuna de Puente Alto	

Fuente: Elaboración Propia

5.1.5 Hábitat de Origen Campamento:

El estudio de campo revela que en este hábitat las familias internalizan la posibilidad y capacidad de satisfacer sus necesidades con medios propios. En términos generales, esta capacidad se basa en la transformación de la vivienda y adaptación del entorno según las necesidades del núcleo familiar. Las necesidades declaradas son: aumento de hogares por vivienda, crecimiento del grupo familiar, cambios en la situación económica del hogar, necesidad de mayor rendimiento de la vivienda y/o del terreno disponible. Al respecto un informante declara:

En el campamento construíamos de a poco, según nuestras posibilidades. Recolectábamos materiales, trazábamos los lotes y armábamos nuestro hogar [...] Si llegaba un vecino nuevo, lo ayudábamos a instalarse y armar su casa. Se fortalecían lazos por la ayuda y el apoyo. Mis hijos iban al colegio con sus primos, vecinos y amigos, se cuidaban entre todos. Cuando salió el subsidio cada uno partió a la comuna donde el SERVIU asignó casa. Nos separamos, mis tíos se fueron a [la comuna de] San Bernardo... En Coloane fue distinto, llegamos sin conocer a nadie y aunque para nosotros no era problema, nos costó mucho conocer a nuestros vecinos, porque no sabían convivir, ni saludaban, la mayoría se encerró en su departamento... fue muy difícil empezar de nuevo porque se cortó ese apoyo básico para vivir y a mis hijos les costó mucho adaptarse [...] me habría gustado quedarme en [la comuna de] Estación Central (A7)

La autoconstrucción sin regulaciones y **adaptación del espacio** a las necesidades familiares se transforma en un atributo altamente valorado, independiente de la precariedad y carencias propias del campamento. En efecto, se observa apropiación, vínculo emocional y profunda autorrealización familiar, cuando participan del diseño y construcción de su vivienda, donde ésta se convierte en expresión del vínculo entre individuo, familia y logros de vida.

Ahora bien, este hábito heredado de campamentos, se replicó en Coloane. Esto implicó la apropiación del espacio común de la copropiedad para adaptar y/o ampliar el departamento, provocando conflictos vecinales e incendios por construcciones tipo palafito (ampliaciones construidas artesanalmente en los segundos y terceros pisos del block apoyada en pilares de madera o fierro generalmente reciclado sobre el espacio común de la copropiedad), según imagen N° 11:

IMAGEN N° 11: AMPLIACIONES TIPO PALAFITO CONSTRUIDAS ARTESANALMENTE EN FRANCISCO COLOANE



Fuente: Elaboración Propia

Esta autoconstrucción artesanal, implica no solo un cambio en la imagen del block, sino que impide el acceso de iluminación a los departamentos de pisos inferiores potenciando la oscuridad y humedad al interior de los mismos. Por otra parte, los riesgos por instalaciones eléctricas improvisadas han generado 4 incendios con resultado de muerte. Al respecto una informante declara:

Adherí al programa, porque mi vecina del tercero construyó un palafito sobre mi patio y me tapo la vista, mi casa quedó oscura [...] No hay fiscalización municipal, todos se amplían y después hay accidentes, el 2011 casi perdí mi casa por el incendio de otro palafito (A7)

IMAGEN N° 12: LEVANTAMIENTO AMPLIACIONES TIPO PALAFITO SEGUNDO PISO



Fuente: Condominios Sociales SEREMI MINVU RM, 2013

Estas dinámicas de adaptación del espacio provocan diferenciación y demandas por espacio privado en la copropiedad. Se observa, la modificación del acceso al departamento, por funcionalidad, independencia o para evitar el encuentro con vecinos en un acceso común. Se observa que de los 5 entrevistados de este hábitat, todos se apropian del espacio común mediante límites físicos delimitando su territorio, en algunos casos no es para ampliación del departamento. Este comportamiento constituye la reinterpretación de la adaptación del espacio aprendida en su hábitat de origen.

Según los 5 entrevistados de este hábitat, indican que el proceso de adaptación con el departamento, vecinos y entorno no fue satisfactorio, por la percepción y nostalgia de un hábitat pasado mejor. No obstante, reconocen la oportunidad que representó Coloane de ser propietarios y mejorar condiciones de habitabilidad respecto a la precariedad del campamento.

Otro atributo, se refiere a la **colectividad, apoyo y colaboración** de las redes sociales, vecinales y familiares construidas en el campamento. Esto contribuye a la apropiación del espacio y vínculo del tejido social, según se observa en el siguiente relato:

En mi block estamos organizados, aprendimos a vivir en comunidad en el campamento, es solo cuestión de respeto. Pusimos reglas para el uso de espacios comunes, cuanto ampliar y donde [...] Cuando un vecino tiene problemas hacemos rifas, bingos y bailables... es verdad que no todos colaboran, pero con paciencia te ganas a tus vecinos [...] Si nos tenemos que ir, es complicado porque nos vamos a separar de nuevo, después de todo lo que costó conocernos y ponernos de acuerdo. Sé que donde vaya tendré que hacer vecinos nuevos, pero me acostumbré aquí. Si mis vecinos adhieren, tendré que irme... todo lo que construimos se está desarmando con el Programa Segunda Oportunidad (A1)

Se puede concluir que la forma de habitar está en constante evolución, existiendo un periodo de adaptación de conductas y su materialización. En efecto, el espacio común no es representativo para los entrevistados, salvo si es utilizado en beneficio propio para la ampliación. La pérdida más valorada es la **restricción de espacio privado para la adaptación de la vivienda en Coloane**, transformándose en motivo de

adherencia al Programa a fin de recuperar condiciones y características de este hábitat de origen.

5.1.6 Hábitat de Origen Allegados:

Se refiere a las viviendas que cobijan un hogar secundario o más, adicional a la familia original por carecer de condiciones para desarrollarse en forma independiente. Según los entrevistados, este hábitat se caracteriza por la precariedad habitacional y hacinamiento de la vivienda receptora, donde la única forma de revertir el allegamiento, es la postulación a un subsidio habitacional. En efecto, los 10 entrevistados que vivían de allegados declaran que este hábitat **no presenta condiciones favorables para su desarrollo familiar o parámetros que anhelan reproducir en Coloane**, sino que refuerza percepciones de incomodidad y desesperanza por la necesidad de un espacio propio siendo asumido como condición temporal que debe ser prontamente satisfecha.. Esto permite inferir, que estas familias serían potenciales resistentes al Programa en relación a quienes vivían en campamentos.

Según el 80% de los entrevistados allegados, el único hábitat valorado es Coloane, donde territorialidad y vivienda representan una **dimensión simbólica que no tiene precedentes habitacionales**. Un informante declara:

Vivimos 4 años allegados en [la Comuna de] San Miguel y luego en San Joaquín [...] cuando lográbamos adaptarnos nos teníamos que ir, porque nacía un hijo de familia donde vivíamos allegados o llegaba algún familiar más cercano que nosotros. No era nuestra casa, dormíamos todos en la misma pieza. No había privacidad. Tampoco podíamos echar raíces solo aumentaba la necesidad y desesperanza por tener nuestra casa, algo propio e independiente, daba lo mismo la comuna donde estuviera, tener una casa sin que te echen o miren feo porque no es tuya, no tiene precio [...] en 1997, nos llamaron del SERVIU para decirnos que estábamos en lista de espera en la villa Francisco Coloane, fue un sueño cumplido tener nuestro departamento y vivir tranquilo. [...] Coloane es mi hogar, nunca tuve otro. Quizá podría ser mejor, pero hemos vivido tantas cosas aquí. La relación con mis vecinos es buena, estoy orgulloso de vivir aquí, esta es mi casa, no hay nada que quiera cambiar (R7)

Respecto al comportamiento y hábitos, si bien no son taxativos carecen de **vínculos sociales o vecinales fuertes**, dificultando la apropiación del bien por la falta de propiedad. Se puede concluir que: i) la **vivienda constituye la base piramidal del arraigo y pertenencia** al hábitat, ii) la **propiedad refuerza la territorialidad** por la

autorrealización familiar, iii) **“un individuo siente suyo un espacio cuando se apropia de este”**. En ausencia de lo anterior, la valoración y colectividad desaparece actuando individuos y espacio en forma independiente.

5.1.7 Hábitat actual: Coloane

En términos generales, el condominio Francisco Coloane se transforma en el receptor de familias de hábitats distintos. Según la percepción de los entrevistados del hábitat campamento y allegados, el atributo más valorado es “la vivienda”, coherente con la política habitacional chilena centrada en la propiedad de inmuebles y su valoración en términos de superación de la pobreza.

Según el relato de las familias, se observa en Coloane una conducta conservadora y no invasiva, de las familias que vivían allegadas, considerando la limitación y restricción de espacio acostumbradas a adaptarse al espacio disponible y a las reglas de la familia que los acoge. Mientras que las procedentes de Campamentos, se apropian de los espacios comunes de Coloane y lo adaptan según sus necesidades familiares.

Se plantea un panorama complejo en que conviven en el mismo territorio modelos de familia con formas de habitar y necesidades diferentes. En términos generales, las familias no se conocen dificultando la creación de redes y lazos vecinales durante la conformación de Coloane. A diferencia de las familias que vivían allegadas, las procedentes de campamentos presentan una estructura social de apoyo y capacidad organizativa consolidada, debido fundamentalmente a las redes de colaboración aprendidas donde cercanía a familiares y amistades constituyen el soporte de su hábitat. Esto se revela en el siguiente relato:

Aunque traíamos historias comunes y todos luchamos por tener un hogar propio, fue difícil vivir en comunidad y ponernos de acuerdo. Nadie había vivido antes en un block, además no nos conocíamos, todos traían formas distintas algunas buenas otras malas. Durante las primeras semanas plantamos árboles y nos organizamos para limpiar el patio y las escaleras. No duró mucho, los vecinos se cansaron porque nadie más ayudaba [...] al principio estaban felices, pero después encontraban el departamento chico, construyeron ampliaciones, los del primero se apoderaron del patio y empezaron los conflictos entre vecinos (A5)

Existe un grupo familiar, que llegó posterior a 2006 en calidad de arrendatarios o segundos propietarios. Según 12 entrevistados, señalan que esto contribuyó aún más a la ruptura del tejido social de Coloane por la incorporación de nuevas costumbres al territorio.

Nos costó ponernos de acuerdo con los vecinos de campamento, que tenían costumbres raras y medias invasivas. Yo vivía allegada entonces me acostumbré a respetar el espacio ajeno, soy más para dentro de mi casa [...] Llevábamos 10 años conviviendo con nuestros vecinos y aunque no éramos amigos nos conocíamos y respetábamos. Pero entonces la gente se empezó a ir, a veces porque cambiaban de comuna o región o porque encontraban una posibilidad mejor de vivienda. Entonces algunas familias arrendaron o vendieron sus departamentos. Ahí todo cambió, empezaron los problemas, porque llegó gente nueva y conflictiva con otras costumbres, en general familias jóvenes, maleantes y drogadictos, que no querían someterse a las reglas de convivencia que ya teníamos en el block (A5)

En Coloane la composición social revela diversidad cultural, etáreas, ingresos, educación u oficio. La coexistencia de esta diversidad refuerza un barrio diferenciado dificultando la satisfacción de necesidades comunes, conflictos vecinales, intolerancia de aceptación vecinal y comportamiento indiferente. No obstante, los entrevistados que vivían allegados reconocen Coloane como espacio positivo e integrador, basado en la confianza y lazos vecinales creados en el que consideran su primer hábitat.

TABLA N° 8: RESUMEN HABITATS CAMPAMENTOS Y ALLEGADOS

Campamentos	Allegados
Potencial adherente	Potencial resistente
Anhela reproducir forma de habitar de origen en Coloane	Desarrolla alta valoración por Francisco Coloane, considerado su primer hábitat
Valora posibilidades de adaptación del Espacio a sus necesidades	Adaptación del individuo al espacio disponible
Alta valoración del Patio por posibilidad de ampliación	Patio no es prioridad, pero valora su existencia
Independencia	Dependencia
Fuerte Tejido Social	No tiene desarrollada una estructura organizativa y de apoyo social
Vida se desarrolla hacia el exterior, principalmente a espacios comunes	Vida se vuelca hacia el interior del departamento
Habilidades sociales y colectivas	Dificultad de adaptación en Coloane

Fuente: Elaboración Propia

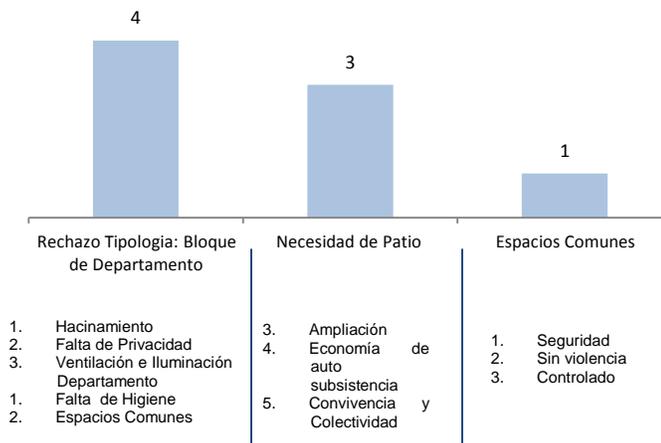
5.2 JUSTIFICACIÓN Y VARIABLES DE DECISION: ADHERENTES O RESISTENTES AL PROGRAMA

Esta sección analiza las necesidades y expectativas más frecuentes declaradas por los 16 entrevistados, orientada a identificar la justificación y variables de decisión. Se divide en dos partes: la primera para adherentes y la segunda para resistentes.

5.2.1 Motivos Adherentes

Se realizan 8 entrevistas a adherentes. Los motivos declarados son tres, ordenados por frecuencia de respuestas, según el siguiente gráfico, especificando los atributos en orden de prioridad que justifican el motivo de adherencia:

Gráfico N°8: Motivos de Adherencia entrevistados



Fuente: Elaboración Propia

5.2.1.1 Rechazo a la Tipología: Bloques de Departamentos

Los 8 adherentes, declaran motivo de adhesión la baja valoración al departamento y block como tipología habitacional, comparada constantemente con la vivienda del hábitat de origen. Un informante declara:

Obtener el subsidio fue un logro, veníamos del Campamento Vista Hermosa, [comuna de] Lo Espejo [...] No conocíamos los blocks menos pensamos vivir en uno. Llegamos al departamento y aunque no teníamos muchos muebles, con lo poco que trajimos se llenó al tiro. Las puertas no cerraban si poníamos dos camas en las piezas, lo peor es que no cabíamos los 6 y el departamento era para 4. Siempre pensamos volver a una casa grande

como la del campamento, quizá no a la misma comuna. Pero algo similar. Sueño tener las cosas del campamento, sobre todo el patio y la libertad de circular sin tener que pedir permiso o que te miren feo. Vivir hacinado uno arriba del otro, con todo común es complicado porque no hay privacidad. (A2)

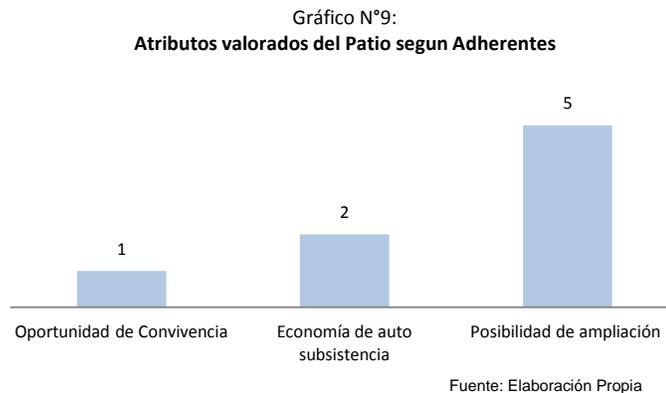
Los entrevistados declaran motivo fundamental de adherencia el **hacinamiento**, por la superficie reducida del departamento y la carencia de espacio privado para ampliación. Considerando que el desarrollo de actividades se da mayoritariamente al interior del departamento constituye el principal un espacio de permanencia. No obstante en algunos casos, no satisface necesidades respecto al tamaño familiar o número de hogares. Esto se evidencia en los siguientes relatos:

No es solo casa lo que necesito, es patio, privacidad, intimidad, no pasar frío, tener luz natural que no dependa si el vecino se amplía o construye un palafito sobre mi ventana, que no se gotee el techo porque mi vecino tapó su baño, olor a basura y caca de perros, espacios mínimos, dormitorios según el tamaño familiar; que cierren las puertas si pongo dos camas, un mueble, o un closet, con espacio para ampliarse si necesito (A4)

Vivíamos todos hacinados uno arriba del otro. Lo que más nos costó, fue colgar la ropa interior en el patio común. Tuve que aprender a lavar, es toda una organización: qué tender y cuando, quien la cuida de los robos y a quien le pides que por favor no limpie el patio o haga un asado mientras se seca la ropa [...] Anhelaba tener mi casa sola con patio, pero no en hilera como la Villa Chiloé [ver imagen N°17]. Cuando viví allegada, tenía un poco de intimidad, pero en Coloane parece que las paredes eran de cartón, se escuchaba todo, desde las peleas matrimoniales, hasta ir al baño, el catre de mis vecinos cuando tenían relaciones, no era necesario poner música, porque la de mi vecino se escuchaba en todo el block y te guste o no, tenias que aguantar la música, las fiestas hasta la madrugada, las autoconstrucciones y ruidos molestos a las 8 de la mañana (A5)

5.2.1.2 Necesidad de Patio

Para los 8 entrevistados, este constituye el segundo motivo de adhesión, basado en tres atributos, descritos en orden de prioridad ascendente:



El primero, se refiere a la **oportunidad de convivencia** que otorga el patio. No obstante, considerando la tipología “bloque de departamento”, no existe patio privado solo espacios comunes. Esto genera la inclusión de los espacios comunes como propiedad privada a los departamentos del primer piso, generando conflictos y rivalidades por una apropiación arbitraria en desmedro de los pisos superiores. Lo que contribuye a volcar la vida al interior del departamento potenciando el encierro y aumentando la valoración del patio y consecuente frustración por su carencia, según se observa en el siguiente relato:

El patio es un recinto más de la casa. Es injusto porque no tengo patio y cuando vienen mis parientes no cabemos en el departamento. Generalmente, si no está lloviendo sacamos todo la mesa, las sillas hasta el sillón y nos instalamos en el patio común o lo que queda de este, porque está todo tomado por los primeros pisos. Es incómodo porque pasan tus vecinos y tenemos que conversar más bajo. Los niños juegan y más de alguno se enoja por los gritos [...] En el campamento teníamos un patio enorme, hacíamos una olla común para todos comíamos y compartíamos con los vecinos bajo un parrón, todo en “el patio” (A8)

Se puede concluir, que el patio es relevante en la vida familiar por su contribución al desarrollo de vínculos sociales, convivencia y ocio, fortaleciendo la apropiación comunitaria y valoración de la vivienda.

El segundo atributo, se refiere a la **economía de auto subsistencia**, donde el patio constituye la base económica que fortalece una estructura social de redes de intercambio e ingreso familiar y vecinal dado principalmente por la vulnerabilidad económica y social. Al respecto, un entrevistado declara:

Vivía en el campamento Vista Hermosa [comuna de] Lo Espejo, teníamos una huerta que alcanzaba para alimentar a todos. En las temporadas de siembra, nos prestábamos semillas y después las devolvíamos en productos. Sembrábamos lechuga, cebolla, acelga, betarraga, tomate, papas y zanahorias. Algunos vendían sus productos en la feria, transformándose en un ingreso adicional a la familia [...] si la familia crecía podíamos agrandar la casa, si se iban era una posibilidad para arrendar las piezas. Podíamos tener criaderos de gallinas y perros de raza y ganar plata vendiendo huevos, gallinas y perros [...] en Coloane, eso es imposible llegué al tercer piso, no tenía tierra ni siquiera para tener una planta, entonces soñaba con volver a tener un patio como el del campamento, para tener una huerta y alimentar a mi familia... el segunda oportunidad me cambió la vida, ya compré las semillas y hasta sembré habas (A2)

El tercer atributo, se refiere a la **posibilidad de ampliación** declarada prioridad por el 100% de los entrevistados. Beneficio actual del que gozan principalmente los departamentos del primer piso, observando el individualismo como factor común y la necesidad como justificación, según el siguiente relato:

Llegamos a Coloane cuando los departamentos de los primeros pisos estaban todos repartidos, nos tocó el segundo piso, entonces la única forma de ampliarte era en el aire con un palafito... Cada uno se encerró en su departamento, empezaron los conflictos, primero era por el patio, después por los palafitos, que porque ella tiene y yo no, si tenemos todos los mismos derechos. Ahí empezamos a cercar los patios o lo que quedaba aunque fuera lejos de tu departamento, es necesario para guardar el auto o como bodega para los cachureos, para poner un negocio desde una vulcanización, una reparadora de calzado, hasta un bazar (A1)

IMAGEN N°14: LEVANTAMIENTO OCUPACIÓN ESPACIOS COMUNES POR AMPLIACIONES Y APROPIACION DE PATIOS DE LOS DEPARTAMENTOS DEL PRIMER PISO



Fuente: Informe Equipo en terreno Programa Segunda Oportunidad, Condominios Sociales, 2013

De los resultados, se puede concluir este motivo clave en la decisión de adherir al Programa, considerando la insatisfacción declarada por los entrevistados respecto a que es imposible replicar en esta tipología habitacional sin patio, la forma de habitar aprendida en su vivienda de origen.

5.2.1.3 Percepción de espacios comunes

Se refiere a la percepción de inseguridad del espacio común de la copropiedad, declarada por los entrevistados y su anhelo por vivir en espacios controlados, seguros y sin violencia (gráfico N°10). Al respecto declaran:

Los fines de semana es incontrolable, estamos cansados de vivir entre balazos y pleitos, hasta carabineros arranca [...] Hace años queríamos irnos, así que el 2012 puse mi departamento en venta, antes que empezara el Programa Segunda Oportunidad. Pero nadie lo compró. Como adherí me pagaron las 700 UF, más de lo que pedía y al fin tendremos el hogar soñado en un lugar tranquilo, seguro, sin violencia y sin delincuentes. (A4)

Aquí llegan los buses del Sr Ossandon, a buscar gente para ir a trabajar. Pero prefieren ir a robar nueces a los campos a [la comuna de] Pirque, las venden y ganan más [...] desde las 6 de la tarde, o el fin de semana es muy inseguro, está lleno de jóvenes en las esquinas y en las plazas con [armas] hechizas y cuchillas, drogándose. En los patios comunes hacen fiestas, que generalmente terminan en riñas o peleas y más de alguno saca un arma. Es la ley del más choro (A2).

Gráfico N°10:
Percepción Preferente de Espacios Comunes segun Adherentes



Fuente: Elaboración Propia

Según los entrevistados, en la **percepción de inseguridad influye la pérdida de cercanía a redes afectivas y familiares** que entregan mayor protección que las sociales, contribuyendo a la desconfianza y al aislamiento social.

En Coloane, este atributo es valorado por ambos hábitats de origen (campamentos y allegados). No obstante se observa en virtud de la carencia de redes familiares (principalmente durante los primeros años de convivencia) que con el paso del tiempo, la relación vecinal fortaleció la percepción de seguridad y control, asociando la inseguridad a la convivencia con vecinos “distintos”. Como se relata a continuación:

Adherí, porque era la única forma de irme de Coloane y volver cerca de mi familia, en [Calle] Gabriela. Necesitábamos estar más seguros y protegidos de los delitos, no es lo mismo confiar que los vecinos cuiden tus hijos, tu casa y tus cosas a que lo haga tu familia [...] aquí no son todos iguales, nosotros al menos somos tranquilos, gente trabajadora, honrada, de esfuerzo, nuestros hijos estudiaron y van a la universidad. No dejé que mis hijos tuvieran amigos aquí porque eran malas juntas y pura droga. Al block de [calle] Talcán [imagen N°15] no puedes acercarte, porque es peligroso, siempre hay peleas, riñas y balaceras, después de las 4 de la tarde salen todos volados a las esquinas a ofrecer dogas (A3)

El relato, revela que una calle, pasaje o inclusive un block diferencia un espacio seguro y controlado, existiendo percepciones distintas entre un block y otro, inclusive dentro del mismo block.

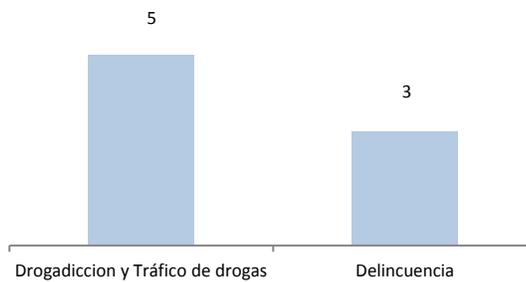
IMAGEN N°15: LOCALIZACION PASAJE ISLA TALCAN, FRANCISCO COLOANE



Fuente: elaboración propia en base a Plano de Loteo Francisco Coloane

En esta percepción incide la escala de proximidad, desvalorizando y estigmatizando a quienes viven más lejos. Se puede inferir, que el nivel de satisfacción con el entorno decrece cuando la escala de comparación es mayor. Según entrevistas, en estos espacios se desarrollan conductas disruptivas e indeseadas de vecinos y externos a Coloane, observándose el factor droga y delincuencia las conductas más temidas, declaradas motivo de adherencia al Programa:

Gráfico N°11:
Conductas disruptivas e indeseadas más temidas por adherentes



Fuente: Elaboración Propia

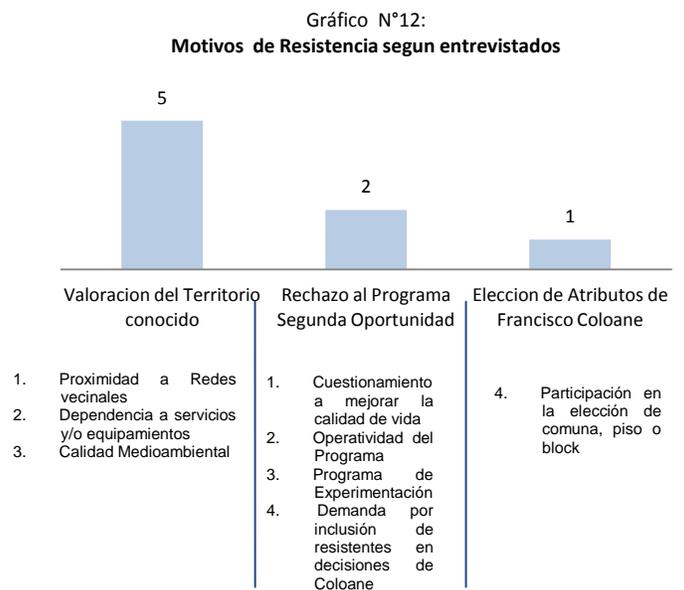
Ahora bien, la violencia e inseguridad constituye una percepción por el control de grupos que custodian Coloane para delinquir, aprovechando el trazado vial laberíntico y sin salida del condominio. Esto permite el desarrollo de **organizaciones de carácter**

informal, redes de colaboración y control territorial donde operan grupos antisociales que aprovechan la vulnerabilidad vecinal en beneficio personal. No obstante estos grupos ayudan y protegen algunas familias, completando el ciclo de esta red. La territorialidad establece límites físicos y virtuales, donde la persona ajena que transgrede este espacio puede ser eventualmente víctima de violencia. Al respecto un informante declara:

Es peligroso, pero nunca nos ha pasado nada. Conocemos a la gente y sobre todo a los “angustiados” [drogadictos en busca de dinero o cualquier cosa para comprar o cambiar por droga] sabemos que no nos van a asaltar, tendrían que estar muy drogados. Si pasa eso, al día siguiente vas y le quitas lo que te robaron no más [...] El problema es que estos tipos están organizados, los peligrosos son los distribuidores que tienen los sapos [informantes que vigilan en las esquinas] que advierten con señas, bengalas y balas si llega carabineros, la PDI [Policía de Investigaciones] o extraños que perjudiquen su negocio. Los blocks con calles chicas y sin salida, son su fortaleza para robar y traficar (A7)

5.2.2 Motivos Resistentes

Se realizan 8 entrevistas a resistentes. Los motivos declarados son tres, ordenados por frecuencia de respuestas, según el siguiente gráfico, especificando los atributos en orden de prioridad que justifican el motivo de resistencia:



Fuente: Elaboración Propia

5.2.2.1 Valoración del Territorio conocido

Los 8 resistentes entrevistados, declaran que la apropiación o arraigo (vínculo o dependencia entre las familias con el territorio), constituye el motivo fundamental de resistencia, por tres motivos i) necesidad de mantener cercanía a redes vecinales ii) dependencia a servicios o equipamientos y iii) calidad del medio ambiente. Al respecto un informante declara:

Bajos de Mena, tiene lo que necesitamos para vivir, el colegio es bueno y barato, el consultorio es excelente, el sector es tranquilo, conozco el territorio y a mis vecinos. Quizá hace falta una sala cuna y un supermercado cerca de Coloane, porque están en [calle] Eyzaguirre a 15 cuadras de aquí. Es verdad que no tenemos “farmacia ahumada o cruz verde”, pero tenemos la feria y negocios minoristas, compramos todo y mucho más barato. Si necesito farmacia puedo ir donde mi vecina a las 4 de la mañana, a la Villa El Caleuche a tres cuadras de aquí, que atiende las 24 horas del día. Si tengo una urgencia sé a quién pedir ayuda, aquí somos solidarios porque nadie está libre que le pase algo, sé cuánto tardo en llegar al centro o la Municipalidad en micro o en colectivo [...] necesitamos carabineros porque hay mucha droga y bomberos porque los palafitos se incendian a cada rato. Tenemos propuestas de donde deben construirlos, es cosa que nos pregunten no más. El tema es que uno va echando raíces y a nosotros nos interesa estar tranquilos. No queremos salir con la incertidumbre igual que los que ya se fueron de “¿adónde nos vamos a ir?”. Ya estamos viejos y sería muy difícil empezar de nuevo en otra parte, además trabajo en la Feria, tengo un puesto ahí, entonces es complicado irse (R6)

Según la percepción de los entrevistados, se observa una tendencia positiva hacia el territorio conocido o de carácter familiar, prefiriendo mantener condiciones similares a su localización actual. Al respecto, la valoración de Bajos de Mena declarada, refuta el discurso oficial de gueto y segregación difundido por académicos (Poduje (2010)) y políticos (Ossandon (ex alcalde de la comuna de Puente Alto) y Codina (actual alcalde)). Al respecto, el relato del líder de la resistencia es concluyente:

“La intervención en Coloane es un proceso de erradicación que responde a intereses políticos y económicos para liberar suelo urbano”. Las dirigentes, promovieron la imagen de gueto y abandono previo a la demolición, porque ellas se querían ir. Están contratadas por el Municipio, aparecen en la web de Transparencia. Lo malo es que vendieron falsamente el “cuento del pueblo”, nunca se preocuparon de nosotros, lo que queríamos o necesitábamos [...] El rumor de la demolición fue promovido e instalado por dirigentes y por el ex alcalde de Puente Alto y actual Senador Sr. Ossandon, quien declaró: “tuve que convertir Bajos de Mena en un gueto, porque era la única forma de que el Estado nos visibilizara y escuchara” (R3)

Según la percepción de residentes entrevistados “el hacinamiento” declarado por adherentes no es tal, según se observa en el siguiente relato:

Aquí llega gente de corbata y los vecinos cuentan puras tragedias: que somos gueto, que estamos aislados y hacinados. Cuando el problema que tenemos es la acumulación de blocks uno a lado del otro, con calles chicas y sin salida, llenos de palafitos [ver imagen 11]. El Presidente dijo que iba a desdensificar y demoler los blocks de los adherentes. Eso necesitamos, porque el hacinamiento no es del departamento, es entre los blocks. Es verdad que los departamentos son chicos, pero si viven hacinados es porque los papás aceptan que sus hijos formen familias y se queden a vivir en el mismo departamento, esperando que el Estado les de todo. Si es por eso, claramente todos viviríamos hacinados, mire “el casado, casa quiere” si no que se aguante hasta que tenga casa [...] a mi si el Presidente me demuele el block sur y oriente, mi departamento queda libre con vista a la Cordillera, no me dará más sombra de los otros blocks, ni estaremos uno encima del otro (R2)

Otro motivo de resistencia, se refiere a la percepción de buena calidad del Medio Ambiente, principalmente del aire y fertilidad de la tierra, que contribuye al bienestar familiar, como importante valor de uso del suelo. Un informante declara:

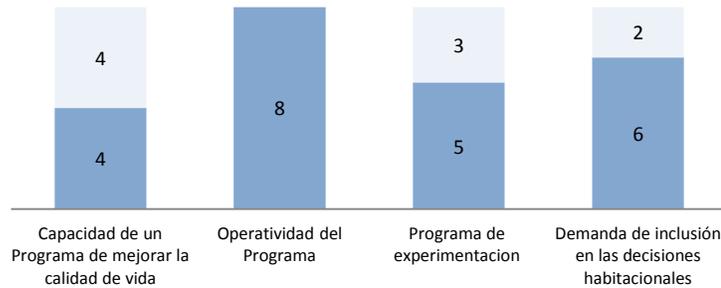
Prefiero quedarme en Bajos de Mena, aquí llueve y hasta nevó, mis hijos no conocían la nieve. Estamos en alto, no se va a inundar, el cielo es azul todo el año, no tiene que llover para verlo como en Santiago. El aire es limpio, corre un aire precordillerano, no hay smog [...] Lo que siembre se da, es tierra fértil, por algo están las viñas y parcelas al norte... Está lejos de Santiago, no se puede negar, pero aquí tenemos todo lo que necesitamos para vivir (R1)

Se puede concluir, que los entrevistados deciden resistir debido a la alta valoración por permanecer en un territorio conocido, que suple sus necesidades básicas y con vecinos conocidos. Siendo el único inconveniente declarado la alta concentración de blocks en Coloane.

5.2.2.2 Rechazo al Programa Segunda Oportunidad

Según los 8 entrevistados, este constituye el segundo motivo de resistencia debido al cuestionamiento de cuatro condiciones, según señala el gráfico 13, siendo el principal motivo de rechazo declarado la operatividad del Programa y el segundo la exclusión en las decisiones habitacionales:

Gráfico N° 13:
Motivos de Rechazo al Programa , según resistentes



Fuente: Elaboración Propia

La primera se refiere al cuestionamiento de los residentes respecto a que un Programa, logre **mejorar la calidad de vida y pueda satisfacer las expectativas habitacionales** considerando que las familias que adhirieron al Primer Llamado, confiaron en que encontrarían una solución habitacional definitiva y mejor. Al respecto, un informante declara:

El monto del subsidio alcanza para lugares muy malos en [la comuna de] La Pintana, en [las villas] El Castillo, Santa Raquel, o Santo Tomás. Con 700 UF, tienes que irte a [las comunas de] Peñaflores o Buin para comprar una casa mejor. Entonces no mejoras tu calidad de vida, la gente que se fue a mejores lugares tuvo que endeudarse en créditos de consumo o hipotecario para pagar la diferencia de la vivienda. Pero eso depende porque son pocos los que pueden conseguir un préstamo, que no están en DICOM o endeudados (R6)

El Programa es mentira, ninguna de las familias que se fue está mejor, no existe la segunda oportunidad, porque con 16 millones no se puede comprar una casa mejor que las de la Villa Chiloé [imagen 17] o sea a media cuadra de Coloane. Entonces es lo mismo, no sé cuál es la mejora de vida, para eso prefiero quedarme aquí [...] Las familias se fueron esperanzadas en encontrar una casa mejor, pero ahora están desconformes y quieren volver. A otros les están pidiendo devolver las casas, porque el SERVIU no paga el cheque, o les están cobrando arriendo por los meses de atraso del pago del subsidio, siendo que la escritura está lista. (R2)

Es pertinente señalar, la verificación de 32 de los 300 casos seleccionados en el Primer Llamado, donde ocurre un retraso de 4 meses en el pago del subsidio, implicando un costo adicional de arriendo, no contemplado al momento de comprar la vivienda. No obstante el Programa entrega 46 UF adicionales a las 700 UF del subsidio, para gastos de arriendo y costos de traslado. Sin embargo, se observa que

los adherentes consideran estas 46 UF como complemento de las 700, para optar a una vivienda mejor. Por lo que el atraso en el pago del subsidio, genera cierto grado de frustración y conflictos entre adherentes con las dirigentes, delegadas y con SERVIU, contribuyendo a la desaprobación del Programa.

La segunda condición, cuestiona la **operatividad del Programa**, principalmente por la información confusa y variable entregada por profesionales de SERVIU, Municipio, dirigentes y delegadas. Esta información verbal afecta la credibilidad y seriedad del Programa. Importante también es la credibilidad en líderes municipales y dirigentes vecinales, que debían estar capacitados para transmitir y replicar requerimientos en ambas direcciones respecto a requisitos de postulación, condiciones de pago del subsidio, plazos y fechas. Al respecto los informantes declaran:

Las Dirigentes informaban algo, el SERVIU decía otra cosa y a la semana siguiente otra. Como delegada tenía que transmitir la información al block, entonces al final no me creían nada. Hasta de chanta y mentirosa me trataron. (A5)

El mismo programa, nos ha hecho un favor con tanta descoordinación, está lleno de incertidumbre y desaciertos entonces mucha gente ha renunciado porque no sabe si le van a pagar o no. A las delegadas le pides detalles del Programa y no tienen idea, solo repiten lo que dicen las Dirigentes. Nunca recibimos información oficial, solo una carta escrita a mano por debajo de la puerta con el logo del SERVIU, que informaba la salida y demolición del primer block, previo al discurso Presidencial del 21 de mayo de 2013 (R2)

Las dirigentes nos dieron información que después SERVIU no corroboró. Dijeron que todos se tenían que ir, nunca hablaron de los porcentajes de adhesión. Que el pago era en efectivo, que alcanzaba para comprar una casa y hasta un auto. Nadie dijo que era con un subsidio del D.S.N°49 [Decreto Supremo], que tiene requisitos para el pago. Dijeron que demoraba máximo 30 días, entonces íbamos a salir directo a nuestras casas. Tampoco dijeron que era tu responsabilidad encontrar casa y conseguir un vendedor que de buena fe venda su casa y espere 4 a 6 meses el pago. De lo contrario puedes ocupar el bono de arriendo que se supone era para complementar las 700 UF o al menos eso dijeron las dirigentes. La mayoría como no les arrendaban por menos de 1 año y no querían gastar las 46 UF, terminó allegado donde familiares, la ropa en un lado, los muebles en otro y de propietarios pasaron a ser allegados [...] Nosotros pedimos la información por transparencia al MINVU para saber cuáles eran los requisitos y beneficios reales. En febrero nos reunimos con la subdirectora de

SERVIU, ahí nos enteramos que el programa era “voluntario”, lo que significó que se enemistaran familias y vecinos que por años tuvieron buenas relaciones, por su decisión de salir o permanecer en Coloane (R3)

La tercera condición, corresponde a la percepción de un **Programa de experimentación en Coloane**. Los informantes describen que durante la ejecución del Programa ocurren sucesos que demuestran la inexperiencia u omisión respecto de procedimientos jurídicos, administrativos y normativos, donde la credibilidad estatal y técnica es cuestionada por decisiones sin considerar factibilidades previas. Esto se observa en procesos de expropiación, deshabilitación y demolición de blocks que generaron demandas colectivas y recursos de protección en tribunales interpuestos por los resistentes. Al respecto dos informantes declaran:

El SERVIU está experimentando con nosotros, no hay una programación de la demolición. Siempre tienen inconvenientes: que no llega el camión para la desocupación, que no tienen autorización de la Municipalidad para demoler o del servicio de salud porque la cubierta es de asbesto cemento y nos podemos enfermar. Yo me pregunto ¿cómo no dieron cuenta antes que la cubierta era de asbesto cemento?... en mi block salíamos el 12 de agosto, después dijeron el 13 de septiembre, y ahora postergaron de nuevo la salida. No creo nada, nos tienen para el leseo y yo tengo que dar la cara e informar de nuevo a mis vecinos que no nos vamos (A7)

El Programa selecciona el block, no la copropiedad que tiene espacios comunes donde hay dos o más blocks, entonces hay que subdividir porque tienen que expropiar no solo el departamento, sino tus derechos de la copropiedad. Pero no informaron nada de eso, yo creo que ni en SERVIU sabían, porque después que se habían ido los adherentes, los tuvieron que ir a buscar para que firmaran los papeles de expropiación de nuevo. Esto parece un chiste, error tras error, están experimentando con nosotros, ¿por qué no partieron en otro condominio que tenía que ser en Coloane? O mejor ¿por qué no hicieron bien el Programa para evitar tanto daño? se aprovechan de nosotros porque somos pobres (R5)

Es pertinente señalar, la veracidad de la información anterior. En efecto, las demandas interpuestas por resistentes fueron acogidas y detuvieron la demolición a fines de agosto de 2013. Al respecto el MINVU implementó los procedimientos y cumplimientos administrativos, jurídicos y normativos correspondientes, reiniciando la demolición el mes de diciembre 2013 (SEREMI, 2014).

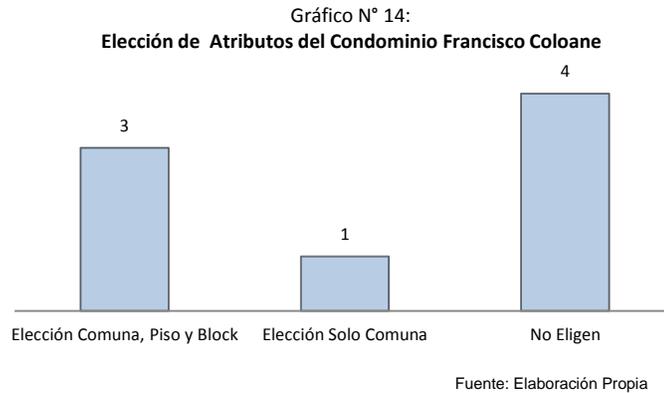
El cuarto atributo se refiere a la **demanda de inclusión en las decisiones habitacionales**. Al respecto los resistentes declaran la inclusión en la ejecución del Programa únicamente de los intereses y expectativas de adherentes, mientras los resistentes son excluidos de todas las decisiones. Esta percepción se refuerza aun más por las decisiones arbitrarias tomadas por dirigentes. Según los resistentes se debe a intereses personales de dirigentes en la demolición, mientras que las delegadas de cada block también son cuestionadas por velar por su bienestar y dejarlos abandonados, posterior al desplazamiento.

Las dirigentes dijeron cosas lindas que todos queríamos escuchar, con mentiras nos vendieron un proyecto aprovechándose de nuestro sueño, porque todos “adherentes y resistentes” queremos una casa con patio [...] Las dirigentes daban información según sus intereses. Como “querían salir de las primeras” no goteaba mucha información y eso que dijeron que se iban a quedar hasta el final. Ellas decidieron arbitrariamente que block se deshabilitaba primero, el orden de demolición y todo. Había una vecina de 81 años que vivía en el primer block que demolieron, lloraba cuando la sacaron porque iban a demoler, la misma Viviana con la Pilar [dirigentes] tiraron sus cosas en sábanas porque venía la retroexcavadora... se han cometido muchos abusos aquí, yo creo que fue manipulación para conseguir su salida [...] a nosotros nunca nos han preguntado que queremos, jamás la Viviana se ha acercado a invitarme a una reunión informativa, toda la información es para los adherentes que ya salieron o están a punto de irse y uno que se queda no tiene idea de nada. Lo peor, es que las dirigentes adherentes siguen tomando decisiones por nosotros, si ellas ya se fueron, no tienen ningún derecho a opinar sobre Coloane o lo que queda de el. (R3)

Se puede concluir, que las familias esperan y desean ser protagonistas del cambio que mejorará su vida. En efecto, propician ambientes de participación e inclusión, que promuevan la aceptabilidad social del Programa y diálogos con las autoridades, para expresar sus necesidades y requerimientos habitacionales.

5.2.2.3 Elección de atributos de Francisco Coloane

De los 8 resistentes entrevistados, cuatro declaran su satisfacción por la oportunidad que representó la “elección” de atributos del departamento como piso, block, orientación, calle y/o localización en Francisco Coloane.



La inclusión y participación en decisiones habitacionales responde a la antigüedad de postulación al subsidio, siendo percibida como motivo de valoración que refuerza la decisión de permanencia en Coloane. Al respecto dos entrevistados declaran:

Estamos cansados que nos impongan donde vivir y tomen decisiones por nosotros. No porque seamos pobres no sabemos elegir. Tenemos necesidades, pero también gustos [...] Yo elegí de las primeras porque llevaba años postulando al subsidio. Elegí [la comuna de] Puente Alto y descarte [las comunas de] San Bernardo y Maipú. Me quedé con Coloane, elegí el departamento y el piso, nadie me lo impuso y ahora ¿quieren que me vaya? me gusta vivir aquí, estoy acostumbrada y vivo cómodamente, además tengo todo lo que necesito. (R6)

No tuve opción de elegir comuna, pero alcance a elegir la ubicación del block frente a [la calle] San Pedro [ver imagen N°16] porque aquí la vereda es más grande, entonces como elegí un departamento en el primer piso, el patio que me tocó era más grande que en otros blocks frente a pasajes o calles menos importantes. Aquí en [la calle] San Pedro, estoy conectado, tengo el paradero en la esquina. El consultorio está a 5 minutos caminando, la feria se instala aquí, la autopista está a una cuadra. Tengo todo, ¿cómo me voy a ir de Coloane? (R1)

IMAGEN N°16: ENSANCHAMIENTO ACERA CALLE SAN PEDRO, FRANCISCO COLOANE



Fuente: elaboración propia en base a Plano de Loteo Francisco Coloane

Del análisis de este motivo, se puede concluir que las políticas inclusivas y participativas fortalecen la satisfacción, autorrealización y valoración de las familias hacia las soluciones habitacionales recibidas. Esta satisfacción incide en la conformidad de las familias por el departamento de Coloane. Según este nivel de satisfacción se observa resistencia.

5.3 RELACIONES Y CONFLICTOS ENTRE ADHERENTES Y RESISTENTES

En esta sección se analiza exploratoriamente percepciones divergentes que radicalizan relaciones y conflictos entre los 16 entrevistados por la implementación del Programa Segunda Oportunidad. Esta diferenciación constituye un proceso que refuerza características y rasgos distintivos, preferencias, percepciones e intereses en colisión con sus oponentes. Según los entrevistados, existe un proceso previo a la implementación del Programa caracterizado por el consenso y lucha por una causa comunitaria y colectiva y una etapa, posterior donde el individualismo prima sobre el carácter colectivo. La relación y conflictos, previo y posterior al Programa, declaradas por los 16 entrevistados se grafican a continuación:

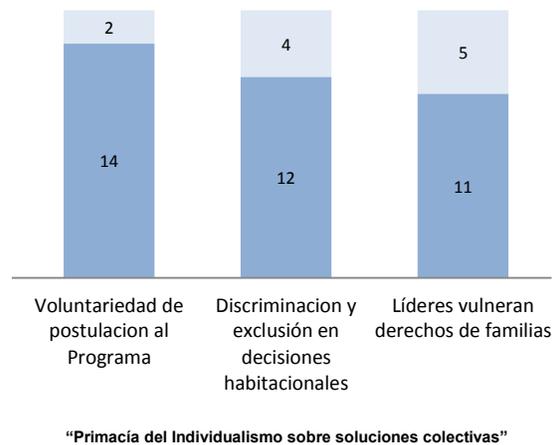
ETAPA PREVIA A LA IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA

Gráfico N° 15:
Motivos de relaciones entre residentes de Coloane



ETAPA POSTERIOR A LA IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA

Gráfico N° 16:
Motivos de Conflictos entre residentes de Coloane



Fuente: Elaboración Propia

De los 16 entrevistados, 14 declaran que el motivo fundamental que potencia relaciones y consenso en Coloane se refiere a la **defensa común de sus derechos**: principalmente una solución habitacional de calidad. Al respecto un informante declara:

Recuerdo el 2009 cuando todos luchábamos por obtener una solución habitacional digna, en ese momento había colectividad y una causa común. Nos poníamos de acuerdo sin importar el color político para ir a protestar a la municipalidad, para hacer barricadas y llamar a la prensa. La idea era que los políticos nos escucharan y nos dieran una solución a todos [...] Pero desde que implementaron el Programa el 2013, cada uno empezó a luchar por sus intereses, surgieron dos grupos: los que se iban y los que se quedaban, surgieron dirigentes que impusieron sus intereses personales sobre los nuestros, porque ellas se querían ir y nosotros les dijimos que nos queríamos quedar. Entonces nos dijeron que iban a demoler los departamentos de los que se iban y en esos terrenos nos iban a construir casas nuevas (R8)

Se observa, que posterior a la implementación del Programa surge disidencia y conflictos principalmente por opiniones y decisiones diferentes. Los informantes perciben como principal motivo de conflicto la **voluntariedad de postulación al Programa**. De los 16 entrevistados, 14 declaran que la adhesión voluntaria y requisito mínimo de postulación del 95% de los copropietarios de un block para su selección, genera un periodo de estrés y vulnerabilidad de las familias dependientes de la decisión del resto de los copropietarios del block, el que alcanzando el 95% exigido obliga al resto de los copropietarios a salir del block. Esto se observa en los siguientes relatos:

No sé porque nos llaman resistentes, si el presidente dijo que este programa era voluntario... lo que no dijo es que si uno no se quería ir, iba a perjudicar al vecino, al amigo o a la familia, entonces el que no se quiere ir es enemigo... aquí no solo demolieron departamentos, sino una comunidad, donde nos apoyábamos y protegíamos. Destruyeron nuestro hogar (R6)

¿Para qué preguntan si me quiero ir? si me tengo que ir igual. Las dirigentes y delegadas presionan y amenazan que si no adherimos nos van a sacar con fuerzas especiales y que recibiremos el valor de expropiación que son 12 millones y no 17 [...] No me quería ir, pero en mi block adhirieron 23 familias de 24, que presión iba a hacer yo sola, tuve que adherir. El SERVIU, me dio la opción de quedarme en Coloane, pero no en mi departamento porque mi block está seleccionado para demolición, sino permutar mi departamento e irme a otro block, que estaba más feo que el mío. Entonces eso de la voluntariedad es falso (A7)

Un segundo motivo de conflicto declarado, surge por **la discriminación y exclusión** de los residentes de Coloane en el Programa. En efecto, desde que se publicó el Primer Llamado de Postulación al Programa, los residentes fueron categorizados entre

adherentes y resistentes o disidentes. De esta forma, quienes deciden permanecer en Coloane, fueron excluidos de las reuniones y asambleas informativas del curso del Programa. Considerando que previo a su decisión eran incluidos en todas las invitaciones de difusión del Programa. Esta situación percibida como discriminación por los residentes de Coloane, potenció los conflictos vecinales, la sensación de frustración de los excluidos y radicalizó aún más las diferencias de opinión. Esto se observa a continuación:

Aquí surgieron dos grupos “los disidentes y adherentes”. No nos dimos cuenta y con mi vieja éramos disidentes, porque no participábamos en las reuniones que hacían en la semana a las 4 o 5 de la tarde. Los dos trabajamos fuera de Bajos de Mena, entonces a esa hora nunca estamos. Igual queríamos quedarnos, pero las dirigentes no escucharon motivos, justificación, ni nada, simplemente nos catalogaron de resistentes y nos dejaron fuera de todas las reuniones y asambleas que hacían los sábados. Entonces uno que se queda aquí no tuvo derecho a opinar y a saber qué pasa con Coloane. Lo peor es que ellas [dirigentes] ya se fueron y siguen tomando decisiones por nosotros y a mí nunca me han preguntado nada (R7)

El tercer motivo de conflicto declarado se refiere a la **arbitrariedad y atropellos de dirigentes**. Al respecto dos informantes declaran vulneración de derechos y amenaza constante. En este sentido, es necesario señalar, que las dirigentes salieron de Coloane a su nueva vivienda en agosto de 2013, no obstante permanecen diariamente en la oficina de atención del equipo en terreno SERVIU del Programa Segunda Oportunidad, supervisando el avance del Programa, salida del resto de los adherentes, ejerciendo presión sobre los residentes de Coloane, principalmente sobre los resistentes. Esta condicionante de control territorial refuerza la división y conflictos entre familias por percepciones de arbitrariedad y vulneración de derechos que acentúan los conflictos vecinales.

De la muestra se tiene lo siguiente: los 8 resistentes y 3 de los 8 adherentes, declaran que las responsables de la división vecinal en Coloane, son las dirigentes por la arbitrariedad y discriminación que ejercen en las decisiones del Programa. Por otro lado, para los 8 resistentes los delegados de block constituyen una amenaza que destruye su patrimonio familiar y simbólico construido. Del análisis, se puede concluir que las relaciones de conflictos son más relevantes para los entrevistados que las

relaciones de consensos, lo que contribuye a la polarización de residentes en Francisco Coloane.

5.4 RELACION ADHERENTES Y RESISTENTES CON EL ESTADO

Para determinar la relación entre residentes de Coloane y Estado, se explora la frecuencia de respuestas sobre la percepción de politización del Programa. Esta percepción supone la injerencia, intromisión e invasión política en las decisiones del Programa, respecto a estrategias e inclusive colusión de residentes de Coloane. Al respecto, la dirigente de los adherentes declara:

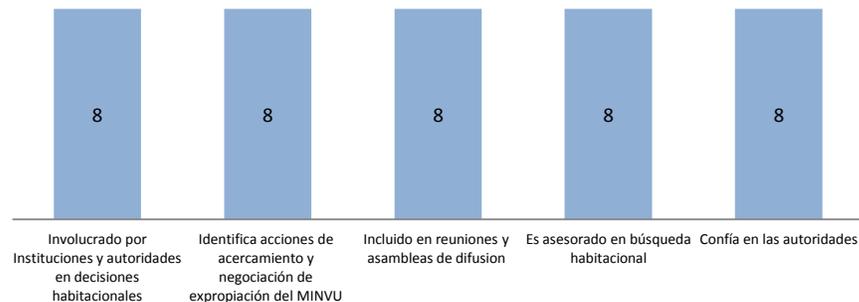
Nos organizamos y pusimos Coloane en la agenda del Presidente [Sebastián Piñera (2010-2014)]. Todo partió durante su campaña presidencial, cuando visitó Bajos de Mena y aprovechamos de llevarlo a conocer Francisco Coloane y a tomar desayuno al departamento de una vecina de 74 años que vivía en el tercer piso, con un hijo discapacitado. Queríamos que visibilizara lo que significa ser adulto mayor, vivir hacinados y con discapacidades. Se conmovió cuando la vió, y nos prometió que iba a demoler, fue su promesa de campaña [...] cuando salió presidente, exigimos que cumpliera, era un desfile al MINVU, al SERVIU, a la Intendencia y a la Moneda. Nosotros no tuvimos intermediarios, nuestra relación siempre fue directa con las autoridades (Alcalde, Ministro, Subsecretario, Director de SERVIU y Presidente)... porque son ellos los que deciden y cortan, además tienen la plata. Nosotros necesitábamos dos cosas ser prioridad en la agenda del Presidente y que el MINVU nos financiara la solución [...] No estoy de acuerdo con que digan que el Programa se politizó y que es de derecha porque lo apoyó el ex alcalde Ossandon, además eso no es relevante. Nadie nos había escuchado, por primera vez un alcalde se preocupa por nuestras necesidades y problemas. Nos dio una solución real y lo financió el Presidente Piñera. Nosotros no tenemos color político, da lo mismo si son de izquierda o derecha. Ahora si los resistentes creen que esto es política porque nos sentamos a negociar con el Presidente o porque yo llamo al subsecretario a su celular, me da lo mismo, lo importante es que la demolición continúe en este gobierno y en el próximo. El Estado debe reparar el error cometido y la única forma es la demolición. Yo seguiré luchando por nuestros derechos. (A2)

Del relato anterior, se observa el estrecho vínculo desarrollado entre dirigentes (adherentes) con el Estado, entendido por autoridades del gobierno en curso (Presidente, Ministro, Subsecretario, Delegado del Programa Segunda Oportunidad, Director de SERVIU y Alcalde). Al respecto, es pertinente señalar que la relación directa de las dirigentes con las autoridades, dificulta el desempeño eficaz del

Programa e interfiere en el rol de la triada de actores (políticos, técnicos y familias). En este caso, el rol técnico se supedita a las decisiones de carácter político, que buscan dar celeridad de respuesta a las familias generando descoordinaciones respecto a plazos y procedimientos que dificultan la operatividad del Programa. De los relatos, se puede inferir la estrategia de adherentes enfocada primero a “conseguir el respaldo político” para crear el programa de demolición y en segundo lugar la búsqueda del “respaldo estatal para su financiamiento”.

Respecto a la relación de los 8 adherentes entrevistados con el Estado, el 100% declara inclusión y acercamiento de las instituciones y autoridades durante el proceso de postulación al Primer Llamado. Situación que ha contribuido a aumentar la confianza en las autoridades gubernamentales vigentes no así, en los programas estatales. Al respecto, los 8 adherentes declaran 5 motivos que potencian la relación o vínculo con el Estado, según se observa a continuación:

Gráfico N° 17:
Relación Adherentes con el Estado



Fuente: Elaboración Propia

Respecto a la relación de resistentes con el Estado, según la percepción de los entrevistados es un vínculo escaso, casi inexistente. Esta percepción se debe principalmente a que en Coloane, el porcentaje de resistentes equivale al 12% de total. En efecto de los 53 blocks de Coloane solo 4 no presentan adhesión, los 49 restantes alcanzan adhesión mínima de 83% y máxima de 100% (ver imagen N°8). Al respecto un informante declara:

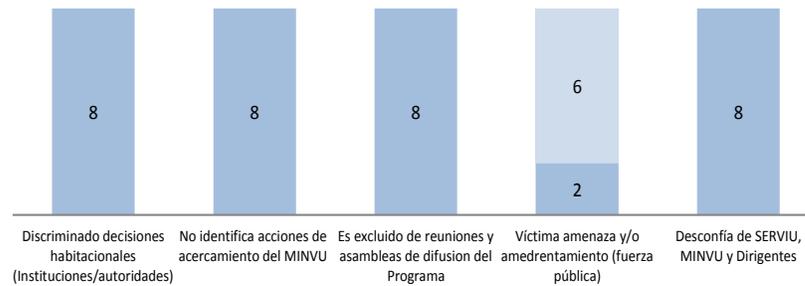
En Marzo de 2013, fuimos al Ministerio antes que empezara la demolición, para manifestar nuestras necesidades y mostrar nuestras propuestas de mejoramiento ¿quién mejor que nosotros conoce Bajos de Mena?, pero nadie nos escuchó. Igual éramos pocos en ese momento, pero ahora somos más porque la descoordinación del Programa aumentó la resistencia. Igual seguimos en desventaja porque la resistencia somos minoría, entonces estamos invisibilizados [...] Igual hay que reconocer que al menos el 70% de Coloane se quiere ir. Pero eso no significa que no tengamos derecho a opinar, decidir y negociar, somos pocos pero nos queremos quedar y exigimos inclusión en la discusión, si es mi casa lo que está discutiendo SERVIU con las dirigentes, ¿por qué van a decidir ellos y yo no, que sigo siendo propietario? (R3)

Los relatos de los informantes declaran la escasa sociabilización del Programa previo a su implementación. Declaran además, rechazo a un programa carente de visión territorial e inclusión por omitir sus necesidades y el componente social. En efecto, el factor identitario como “propietario de Coloane”, les otorga derecho de participación en las decisiones de las que han sido excluidos.

Me molesta que venga alguien del SERVIU a decirme que tengo que salir de mi casa, ni siquiera nos explicaron de qué se trataba el Programa, cuando empezaba, cuanto duraba, o como operaba. En todas las reuniones dieron información distinta, hasta en SERVIU se contradecían. Me siento vulnerable frente al SERVIU, que sigue tomando decisiones arbitrarias por nosotros, me siento completamente discriminada por las dirigentes que tomaron decisiones sin consultarnos y destruyeron nuestro hogar. Usted me pregunta ahora, ¿Cuál es el impacto del Programa? Para mí, es un atentado a los pobres, porque ya consiguieron la adhesión de la mayoría, entonces Coloane va a desaparecer, o sea “objetivo del Programa cumplido”: sacar a los pobres expulsándolos más lejos porque nadie va a pagar por suelo donde hay pobres. (R5)

Según los 8 resistentes entrevistados se tiene lo siguiente. El 100% desconfía de las autoridades políticas y técnicas y de las dirigentes. Además el 100% declara sentir discriminación o exclusión y no identifica ninguna acción estatal o ministerial de acercamiento para revertir su resistencia. Por otra parte dos resistentes entrevistados declaran ser víctimas de atropellos y amenazas. Esto se observa en el siguiente gráfico:

Gráfico N°18:
Relación Resistentes con el Estado



Fuente: Elaboración Propia

Se puede concluir, la percepción negativa de los resistentes hacia el Estado, cuya acción colectiva de rechazo expresa el descontento, frustración e insatisfacción de la solución del Programa Segunda Oportunidad. En términos generales, el programa es percibido por resistentes como i) promotor de desigualdades y discriminación, ii) creador de desplazamiento a otras zonas más pobres y periféricas que deben colonizar y iii) oportunidades de suelo para otros. En contraposición la percepción de los adherentes, es reflejo de confianza y esperanza en las decisiones de líderes y autoridades estatales, y no en los programas estatales, los que son cuestionados tanto por adherentes como resistentes. Se puede concluir, que el respaldo político y estatal es percibido por los adherentes y principalmente por los dirigentes como la puerta de entrada a la creación de oportunidades y soluciones reales de vivienda. Estableciendo un patrón de acción social, dialogo directo y relación entre familias con las autoridades.

5.5 PREFERENCIAS Y ATRIBUTOS DE LOCALIZACION

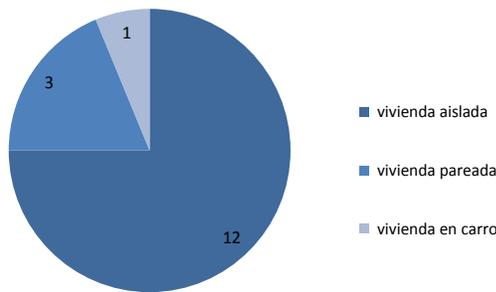
En esta sección, se explora la frecuencia de respuestas de los 16 entrevistados respecto a los atributos y preferencias del hábitat de localización.

De los entrevistados, el 100% declara como preferencia una **vivienda individual con i) antejardín**: por la delimitación entre espacios públicos y privados y **ii) patio**: por la privacidad, desarrollo de actividades familiares y recreativas, auto subsistencia (cultivo de huertos y negocio familiar) y por la posibilidad de ampliación y adaptación de la vivienda. Respecto a los atributos más valorados de la vivienda, se observa el aislamiento y privacidad desechando la adquisición de viviendas con muros medianeros y/o comunes.

Busqué casa nueva y aislada sin muros compartidos, porque no quiero escuchar la vida de mis vecinos, ya tuve suficiente en Coloane. Lo malo es que todas las villas nuevas que fui a ver eran casas pareadas, lindas igual, pero estaban muy caras y con las 700 UF del subsidio no alcancé. Yo no podía pedir un crédito, porque no tengo un contrato [...] Igual encontré una casa nueva pero estaba en [la comuna de] Pirque, no me quería ir tan lejos. Al final compré una casa sola antigua y con patio aquí cerca, fuera de Bajos de Mena, porque aquí solo hay casas en carro [imagen N°17] o pareadas y están más caras. (A8).

El gráfico N°19, muestra las preferencias de los entrevistados respecto al tipo de vivienda: aislada, pareada o en carro (unidades de vivienda que comparten ambos muros laterales con las viviendas contiguas, además de otros elementos constructivos y decorativos), donde esta última tipología presenta un 93% de rechazo.

Gráfico N°19:
Preferencia declarada por 16 entrevistados según Tipo Vivienda



Fuente: Elaboración Propia

IMAGEN N° 17: DECLARACIÓN DE 93% DE RECHAZO A LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN CARRO (P.E.T)



Tipología Habitacional en Carro o Hilera, Vivienda del Programa Especial para Trabajadores (P.E.T.) desde 20 viviendas en hilera hasta 40, construidas desde 2001. (Villa Nocedal y Villa Chiloe, Sector Bajos de Mena Puente Alto)

IMAGEN N° 18: DECLARACIÓN DE UN 19% DE PREFERENCIA A LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PAREADA

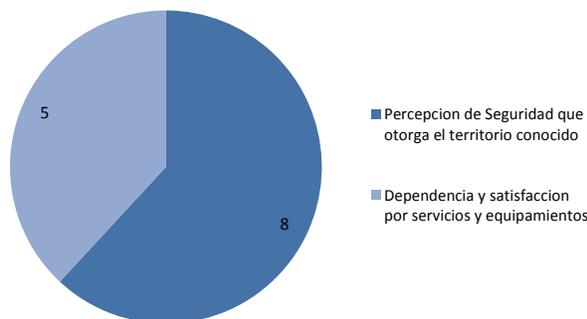


Tipología Habitacional pareada, construidas desde 2008 (Villas Sergio May Colvin, El Almendral, Casas de San Guillermo y El Sauce, Sector Bajos de Mena Puente Alto)

Fuente: Elaboración Propia

Según la percepción de los entrevistados, la vivienda es fundamental en la decisión. Respecto a los atributos preferentes del entorno y barrio privilegian dos factores: **i) territorio cercano y conocido**, respecto a los vecinos y a la calidad de servicios comprobados **y ii) retorno al hábitat de origen**. La presencia de uno o más atributos preferentes entre vivienda, entorno y barrio determina la localización, reflejado a continuación:

Gráfico N°20:
Preferencias de Localización según 13 entrevistados que declaran permanecer en un Territorio cercano y conocido



Fuente: Elaboración Propia

i) Territorio cercano y conocido

Del total entrevistado, 13 declaran su preferencia a permanecer en un territorio cercano y conocido, principalmente si su entorno e integrantes los reconoce como tal. En esta decisión confluyen elementos internos característicos del hogar: composición, costumbres, expectativas, comodidad, contexto social y elementos externos como la oferta disponible, en este caso dependiente del monto del subsidio (700 UF). Según estos 13 informantes (8 resistentes y 5 adherentes) declaran que Bajos de Mena satisface sus necesidades fundamentales, siendo el único “motivo” de adherencia al Programa tener “una vivienda individual con patio”. Los 5 resistentes responden a una situación hipotética, declarando este “motivo” frente a una eventual adherencia.

Prefiero casa en Bajos de Mena, después de 16 años viviendo aquí, conocemos bien el territorio y a los vecinos, sabemos dónde es peligroso: [las Villas] El Volcán, Pedro Lira y El Caleuche, pero aquí en Coloane es tranquilo. Sabemos dónde tomar micro o colectivo ¿A dónde me voy a ir? Además no voy a sacar a mis hijos del colegio porque es bueno y barato, imposible encontrar algo así, en otro sector (A7)

No debo nada por mi departamento ¿cómo me voy a ir a arrendar? Quiero vivir aquí, que construyan casa en los terrenos que desocuparon [...] Igual he visto alternativas porque si todos mis vecinos adhieren, no me queda otra, puede ser aquí al lado de Coloane, porque el resto es peligroso. Podría ser en [las comunas de] San Ramón o San Joaquín porque las conozco, son tranquilas y tengo familiares en ellas. Otra opción sería [la comuna de] La Granja, porque viví tres años ahí y aunque hay sectores peligrosos, la gente me conoce y yo a ellos. (R2)

Según los relatos de informantes, se puede concluir la importancia de permanecer en un territorio homogéneo socialmente, garante de vínculos con personas similares respecto a historias y modelos de vida. Considerando que la localización es entendida como el espacio donde se reproducen conductas y comportamientos sociales externos a la familia, el 81,2% de la muestra prefiere mantener el vínculo con el territorio y villas cercanas a Coloane. En efecto, se observa preferencias de localización en territorios, incluso si se reconocen peligrosos, solo por conocerlo, haber vivido anteriormente ahí o tener familiares en él. En efecto, sentirse conocido y conocer el territorio, es decisivo en las preferencias de localización por lo que el “buen o mal lugar”, es relativizado por los informantes.

De los 13 informantes, 8 declaran su preferencia al sector Bajos de Mena por la **proximidad, cercanía y satisfacción de servicios y equipamientos**. Al respecto la Feria itinerante, constituye la base económica de subsistencia para feriantes, coleros (feriantes informales) y familias cuyo abastecimiento de productos por calidad y ahorro es realizado en estas. Según relatos de informantes la cercanía y buena calidad de servicios de salud y educativos sumado a la infraestructura de estos, representan alta valoración en la preferencia de localización. Al respecto, dos informantes declaran:

¿Quién dijo que no tenemos servicios aquí? o ¿Que estamos tirados al final de Santiago? Eso es mentira! no tenemos mall como en Santiago, pero tenemos la Feria que es muy barata y tiene todo lo que necesitamos para vivir. El consultorio está al lado, la atención es excelente y gratuita, tengo psicóloga que sabe toda mi historia clínica ¿dónde voy a encontrar eso? si mis vecinos adhieren tendré que irme, pero de Bajos de Mena no me voy (R5)

Decidimos quedarnos en Bajos de Mena, para que mis hijos terminen el colegio aquí. Mi hija mayor estudia ayudante de enfermería en el Colegio Elisa Valdés, pagamos \$25.000 mensual, en otras comunas los colegios para profesiones son muy caros. Además mi hijo más grande tiene esquizofrenia, y lo empecé a tratar hace 12 años en el [Hospital] Sotero del

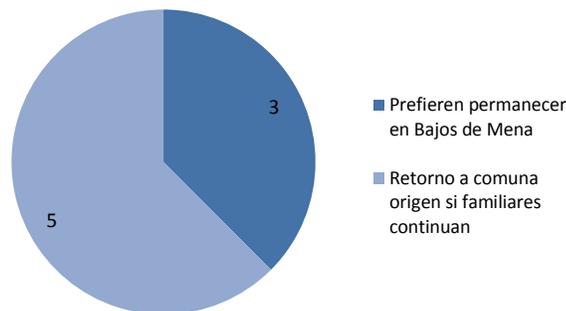
Río, usted no imagina como lo tratan ahí, tienen su ficha médica, a veces lo dejo en la puerta y se va solito... es como su segundo hogar, por eso no me voy de Bajos de Mena, dependemos del Hospital y del consultorio, porque ahí voy a retirar sus remedios y vamos a controles rutinarios, no lo voy a exponer a empezar de nuevo en otro lugar (A5)

Según la percepción de estos 8 informantes, la dependencia a la feria es fundamental como fuente de trabajo y de abastecimiento familiar, en segundo lugar destaca la calidad y costo accesible de establecimientos educacionales, mientras la dependencia al consultorio u Hospital fue declarada en tercer lugar de prioridad.

ii) Retorno al hábitat origen

Del total entrevistado, 5 declaran preferencia de regresar a su comuna de origen, solo si sus redes familiares y sociales permanecen en el. Según gráfico N°21:

Gráfico N°21:
Preferencia Retorno a la comuna de Origen



Fuente: Elaboración Propia

El Programa permite evaluar dentro de las alternativas de localización la opción de comprar vivienda cerca de redes familiares de origen. Según los entrevistados, esta evaluación se debe a que en términos de subsistencia familiar el apoyo, colaboración, intercambio de favores y recuperación de redes afectivas es fundamental para mejorar la calidad de vida. Al respecto un informante declara:

En [la comuna de] La Granja, vivíamos amontonados pero cerca de mis hermanos y tíos. Nos cuidábamos entre todos, cuando los maridos se iban a trabajar lejos y por mucho tiempo, nos acompañábamos y turnábamos para cuidar la casa y los hijos. Cuando llegué a Coloane, me quedé sin ese apoyo, tuve que dejar de trabajar, fue muy difícil para nosotros salir adelante [...] Con el Segunda Oportunidad, puedo volver a [la comuna de] La Granja y estoy buscando casa cerca de mis familiares. A lo mejor no voy a encontrar en la misma villa, pero tengo la posibilidad de estar más cerca (A5)

De esta sección, se puede concluir que adherentes y resistentes entrevistados, prefieren permanecer en Bajos de Mena por la dependencia y arraigo al territorio. Para los resistentes la preferencia más valorada es el territorio conocido. Observando según prioridad preferencia por lo cercano y conocido (permanecer en Bajos de Mena o retornar a la comuna de origen).

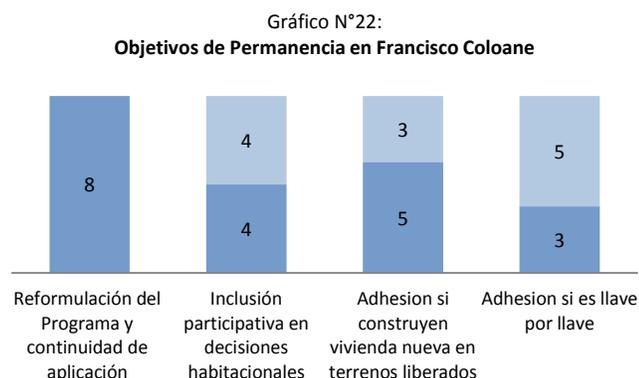
Los resultados de investigación, reafirman que las posibilidades de elección en términos de localización son: i) acotadas y dependientes del monto del subsidio (700 UF) y ii) dependientes principalmente de la oferta disponible. Permitiendo concluir que si bien los atributos de localización son evaluados por las familias, no necesariamente determinan la decisión de localización.

5.6 CAPACIDAD DE CONCRETAR PERMANENCIA o LOCALIZACION.

En esta sección, se analiza exploratoriamente las estrategias desarrolladas por los 16 entrevistados de Coloane para concretar permanencia de resistentes y localización de adherentes.

5.6.1 Capacidad de Permanencia

Se refiere a la estrategia de resistentes para mantenerse el mayor tiempo posible en Coloane, exigiendo al Estado mejorar la solución habitacional ofrecida por el Programa. En efecto, esperan que la administración Estatal siguiente, continúe y reformule el Programa, con inclusión y participación en decisiones, como símbolo de aceptabilidad social de los programas habitacionales. Al respecto, los 8 resistentes declaran 4 objetivos de permanencia, según el siguiente gráfico:



Fuente: Elaboración Propia

Al respecto, un informante declara:

Con las 700 UF del subsidio no alcanza para comprar una casa buena, menos aspirar a mejorar el barrio o cambiar la comuna. La mayoría se deslumbró con la plata, fueron muy ingenuos y adhirieron a ojos cerrados, pensando que iban a encontrar casa rápido. Pero la realidad es muy distinta. No alcanza la plata y los vendedores subieron los precios de venta de todas las casas aquí en Bajos de Mena. La mayoría de estas casas no cuesta más de 13 millones, pero como los vendedores sabían que el Estado pagaba 17 millones, las subieron a ese precio. El salto de precio fue tremendo [...] Muchos se deslumbraron con casas antiguas que por fuera se veían grandes y con patios enormes, pero eran pura fachada y nadie los asesoró. SERVIU, no fiscaliza donde compran, tampoco evalúa la calidad de la vivienda que están comprando, esto no es una segunda oportunidad. Mis vecinos compraron una casa que solo el living era de ladrillo el resto de la casa eran puras ampliaciones mal hechas. Tengo otra vecina que llora por volver a su departamento que ya lo demolieron. Ella estaba instalada en su casa nueva, alcanzó a vivir casi un mes y le rechazaron la casa, tuvo que salir de ahí, y fue un desastre porque el vendedor quería que le pagaran. (R5)

Del relato anterior, es pertinente señalar que efectivamente desde la implementación del Programa ha existido un incremento artificial de demanda y especulación de mercado que ha dificultado la adquisición de vivienda. Respecto a la adquisición de viviendas de baja calidad, no es posible verificar la información entregada por R5, no obstante es verídico que de los 300 adherentes, hubo 45 casos de adherentes cuya elección de vivienda fue rechazada por la Asistencia Técnica y Legal de SERVIU por no cumplir requisitos mínimos de calidad y recintos exigidos por el Programa.

Respecto a la presión para aumentar beneficios y monto del subsidio, los resistentes exigen una solución “llave por llave”, es decir su departamento por una casa y no su departamento por un certificado de subsidio, esto se observa en el siguiente relato:

Quería ver qué pasaba con los que salían primero y menos mal, porque comprobé que el programa no era llave por llave o llave por plata como dijeron. Yo salgo a mi casa nueva, sino me quedo aquí [...] Lamentamos lo sucedido a nuestros vecinos y parientes que fueron víctima de un experimento político [...] Queremos mostrar los errores y abusos cometidos. Los que salieron de Coloane, están peor porque con 700 UF no alcanza para irte a una comuna o casa mejor. Los únicos que están mejor son los que pidieron un crédito y complementaron las 700 UF, el resto compró desesperado y asustado porque los precios seguían subiendo y había 300 familias buscando casa, fue al mejor postor [...] Los que más ganaron fueron los vendedores de las viviendas de Bajos de Mena, ellos sí que están mejor

[...] Hace un mes tuvimos una reunión en SERVIU, donde planteamos que queríamos salir y presentamos un estudio de mercado de vivienda, que justifica que necesitamos 900 UF para una casa que realmente mejore nuestra calidad de vida. (R6)

Del relato anterior, se observa una valoración subjetiva de permanencia en Coloane como estrategia para aumentar beneficios del subsidio, tiempos y modalidad de pago, observado en el siguiente relato:

Con el subsidio tienes que comprar una casa por el valor total o pierdes la diferencia si cuesta menos, siendo que te la deberían dar porque las casas que están comprando están todas malas y necesitan arreglos. Nos dicen que vamos a estar mejor, que vamos a mejorar la calidad de vida, entonces para adherir pedimos que si la casa que eliges es más barata y sobra plata te la den, porque la plata es tuya y no tiene por qué llevársela el SERVIU o el vendedor de la casa. (R1)

Otro interés declarado por los informantes, se refiere a la permanencia hasta que las condiciones y beneficios del Programa mejoren. En efecto, 6 de los 8 resistentes entrevistados manifiestan la posibilidad de adherir a una versión mejorada del Programa, principalmente si SERVIU construye vivienda nueva en los terrenos liberados, donde a la fecha se demolieron 10 de 13 blocks seleccionados. En efecto, el líder de la resistencia declara su acercamiento político a los candidatos presidenciales durante 2013, considerando el cambio de administración y autoridades gubernamentales del País:

Conversamos con los 9 candidatos presidenciales y después de la primera vuelta, con las 2 candidatas sobre la posibilidad que el Programa en vez de entregar un certificado de subsidio entregue vivienda nueva acorde a la nueva política habitacional, aquí en Coloane para los que se quieran quedar y en otra parte, para los que se quieran ir. Obviamente no todos juntos a la misma villa, porque es lógico que no todos se lleven bien. Nosotros pedimos llave por llave. Si quieren que adhiera, que me hagan una casa aquí en Coloane, con patio, antejardín y estacionamiento, o que me compren una parcela al sur de Puente Alto ¿por qué no me dan la segunda oportunidad en los terrenos desocupados de Coloane? (R3)

Respecto a los costos de la resistencia, los informantes declaran ser víctimas de represión por no adherir e intentar permanecer en Coloane posterior a la desocupación de sus vecinos, según se observa en el siguiente relato:

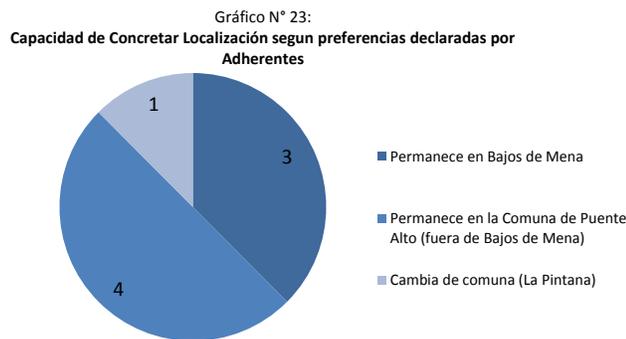
Fuimos reprimidos por Fuerzas especiales, solo por el hecho de limpiar después que salieron mis vecinos del block. Éramos 24, y adhirieron todos, los únicos que quedamos fuimos nosotros. El 9 de septiembre a las 7 AM demolieron la mitad del block. No lo demolieron completo solo porque estaba yo. Como no habíamos salido del departamento, detuvieron a mi marido y a mi hijo, hasta que la retroexcavadora terminó de botar la mitad del block. Ni siquiera traían una orden de desalojo y a mi hija a mi nos encerraron aquí. Usted no imagina como se movía el block y se caían las cosas mientras la máquina demolía, parecía terremoto. A las 10 de la mañana una vecina llamó a la prensa, pero ya había terminado la retroexcavadora [...] Al final de todos los que decían que eran resistentes, yo fui la única que realmente resistió, porque todos terminaron cediendo, a mi me van a expropiar y pagar 12 millones y medio, en vez de los 17 que recibieron todos. (R4)

Según la percepción de los informantes, se puede concluir que la estrategia de resistentes para aumentar beneficios habitacionales ha cumplido su objetivo. Considerando que i) se han mantenido en Francisco Coloane, ii) han influido en el proceso de ejecución del Programa (por las demandas de incumplimientos normativos interpuestas) y iii) han puesto en la agenda ministerial la discusión y necesidad de mejorar condiciones del Programa. No obstante los costos sociales de la resistencia han sido altos (ver sección 5.7.3)

Según la percepción declarada por los 8 resistentes, se puede concluir que el Programa: i) constituye un proceso de erradicación por segunda vez, denominado “segunda oportunidad” y ii) que no profundizó sus necesidades y preferencias reales. No obstante, valoran el fortalecimiento del movimiento social de los resistentes con el objetivo común de permanecer en el territorio por factores de pertenencia, relaciones de apego e identidad vecinal.

5.6.2 Capacidad de concretar Localización

Se refiere a la capacidad que tienen los 8 adherentes entrevistados de concretar la preferencia de localización declarada. Del total entrevistado, 3 permanecen en Bajos de Mena, 4 se localizan en otros sectores de Puente Alto y uno en la comuna La Pintana.



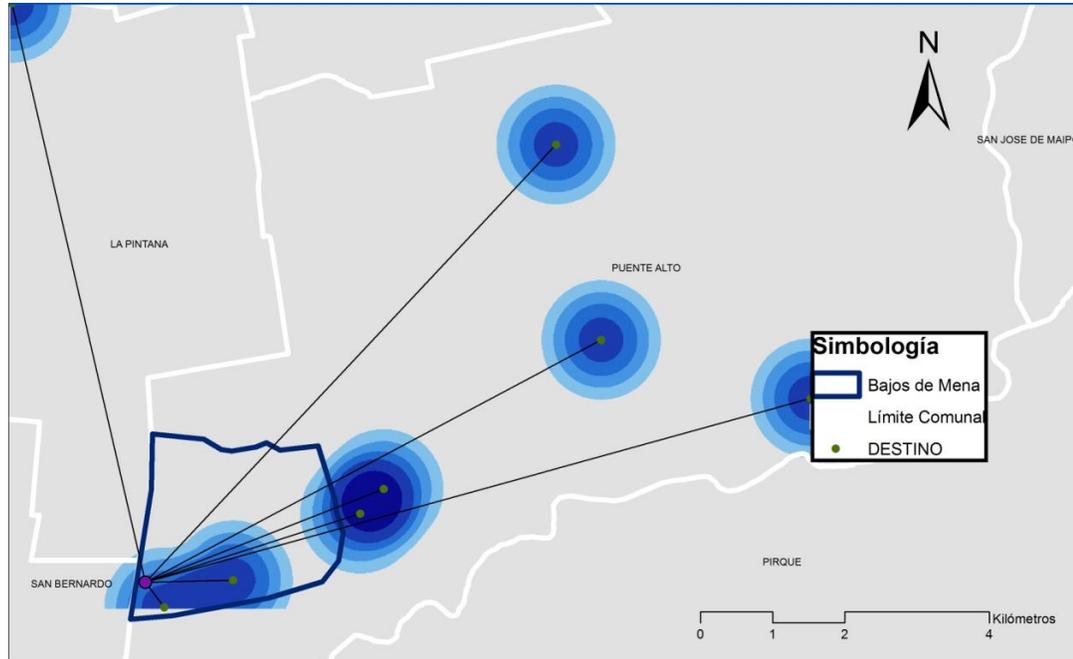
Fuente: Elaboración Propia

La localización observada es de carácter conservador, considerando que el Programa permite localizarse en un hábitat nuevo y distinto a Bajos de Mena, no obstante las familias prefieren permanecer en un territorio cercano o similar, según se observa en el siguiente relato:

Yo quería quedarme en Bajos de Mena, así que primero busqué aquí, pero las casas que había se vendieron todas y las que quedaban estaban en pésimas condiciones y eran muy caras. Luego busqué fuera de Bajos de Mena pero cerca, a no más de 10 minutos de distancia en micro. Yo no cambio mi comuna por nada. Quería comprar una casa individual, lo malo es que son muy antiguas y necesitas mucha plata para repararlas, pero son grandes y los patios también [...] En Puente Alto, te cobran caro, porque creen que uno va a comprar el terreno para construir un edificio o un negocio y nosotros queremos espacio para vivir más tranquilos y holgados. Finalmente compré una casa pareada con antejardín y patio pero chico, no pudimos comprar la casa que soñábamos “una casa sola” (A8)

Respecto a los 8 adherentes, la relocalización se grafica en la imagen N°19:

IMAGEN N°19: ESPACIALIZACIÓN DE LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS ADQUIRIDA POR ADHERENTES ENTREVISTADOS PRIMER LLAMADO PROGRAMA SEGUNDA OPORTUNIDAD



Fuente: Elaboración Propia

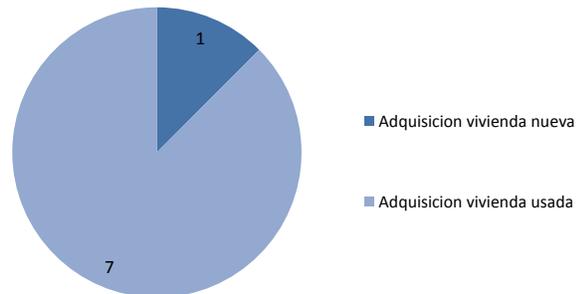
De los 8 informantes, 4 manifiestan mantener su calidad habitacional, considerando que el monto del subsidio solo permite adquirir vivienda en barrios de características similares a Coloane. En efecto, considerando la prohibición del Programa a los adherentes de adquirir departamentos, se podría afirmar que la capacidad de concretar la localización no cumple su objetivo cualitativo. Al respecto un informante declara:

Quería una casa sola, para no escuchar a mis vecinos y tener privacidad. En Bajos de Mena vendían casa sola pero no alcanzaba con las 700 UF del subsidio. La que encontré costaba 1000 UF. Busqué casa en [la comuna de] La Granja pensando volver a la comuna de donde salí, pero tampoco alcancé con la plata. Finalmente compré una casa pareada en la Villa Altos de Maipo, en Bajos de Mena, porque no me quería ir de aquí. (A5)

De los 8 adherentes solo tres se relocalizaron en una vivienda aislada. Al respecto una informante declara:

El Programa no permite localizarme según mis preferencias. Quería irme a [la comuna de] San Bernardo, pero las casas están muy caras sobre 24 millones y no alcanzo con el subsidio, quería una casa aislada y sin muros compartidos con el vecino, porque las casas de carro como la Villa Chiloé se escucha todo, es peor que vivir en Francisco Coloane, pero no había ninguna a la venta y la que encontré costaba muy cara (A4)

Gráfico N°24:
N° de vivienda nueva o usada adquirida por los 8 adherentes entrevistados



Fuente: Elaboración Propia

Respecto a las transacciones realizadas, se observa vivienda definitiva (nueva o usada) y transitoria (arriendo o allegado). De los 8 adherentes, 7 adquieren vivienda usada, considerando que sus preferencias de localización prioriza la búsqueda de vivienda en sectores cercanos a Coloane, siendo este un sector carente de oferta de vivienda nueva. Respecto a la vivienda transitoria, solo un informante, declara que estuvo en calidad de allegado, durante un mes, mientras SERVIU autorizaba la adquisición de la vivienda elegida.

Según los relatos, los informantes declaran escasez de plazo entre adherencia, movilidad y localización, situación que precipitó las decisiones de compra de vivienda sin considerar factores de localización y calidad. Incide en esta premura los rumores y especulación respecto al cierre del Programa Segunda Oportunidad, por el término del Gobierno del Presidente Piñera, y por lo tanto el agotamiento de los recursos para financiar la demolición y la entrega del monto del subsidio. Al respecto un informante declara:

No tuve tiempo de buscar casa, firmé un documento y a los tres días nos pidieron que deshabilitáramos el block, tuvimos que sacar todo... menos mal que estaban los camiones municipales a nuestra disposición, sino no habríamos alcanzado. No quise arrendar, porque quería mi casa definitiva al tiro y no quería gastarme las 46 UF que daban para el arriendo, entonces compré la primera casa que encontré en Villa Necedal, aquí en Bajos de Mena, ahora estoy arrepentida porque vivir aquí es lo mismo que vivir en Coloane, pero en casa (A7)

De los relatos, se puede concluir, que la capacidad de concretar la localización preferente declarada, está supeditada a la disponibilidad de la oferta de vivienda

disponible, a la búsqueda exhaustiva de una vivienda y principalmente al monto del subsidio. La discrepancia entre preferencias y posibilidades reales de mercado, dificulta la capacidad de localización de adherentes.

5.7 EXTERNALIDADES DEL PROGRAMA

Esta sección presenta las percepciones de los entrevistados respecto a los impactos y externalidades del Programa. El análisis determina cuatro impactos: social, económico, urbano y político.

5.7.1 Efectos del Desplazamiento: Pérdida de Capital Cultural, Social y Simbólico

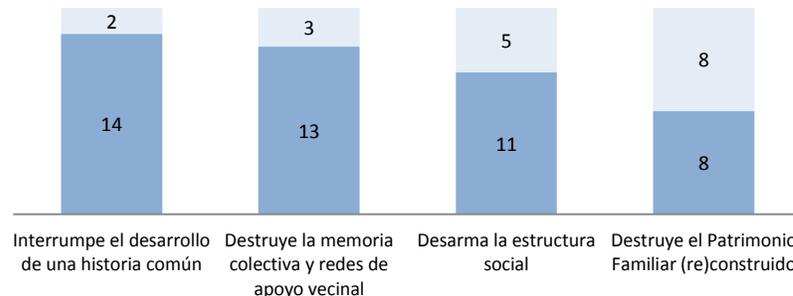
El curso de esta investigación plantea el carácter determinista del hábitat de origen de las familias que conformaron Coloane. A pesar de la ruptura del tejido social de origen (campamentos o allegados) las familias logran adaptarse en Francisco Coloane con sus diferencias, desarrollando con el tiempo vínculos sociales, familiares y de colaboración vecinal, con roles e historias comunes.

En este contexto, la implementación del Programa con su proceso de desplazamiento de población y demolición del patrimonio familiar, desarma la estructura social conformada en Coloane, interrumpiendo el desarrollo de una historia común. Su aplicación afecta tanto la ideología, como la identidad y compromisos simbólicos de la población. Al respecto, los resistentes entrevistados declaran ser víctimas de un proceso de desterritorialización por la ruptura de este tejido social y simbólico (re)construido con tanto esfuerzo. La participación en la destrucción de esta estructura social (representada en la adhesión) genera conflictos de intereses entre vecinos y familiares por preferencias distintas, reduciendo la acción colectiva y aumentando la desintegración social.

Según los 16 entrevistados, la frecuencia del relato revela 4 efectos que provoca el desplazamiento del Programa Segunda Oportunidad, ordenados en orden de prioridad, donde la pérdida del capital simbólico y destrucción del entorno emocional construido

es relevante tanto para adherentes como resistentes. Mientras la destrucción del patrimonio físico es valorada únicamente por resistentes. (Ver gráfico):

Gráfico N° 25:
Declaración de efectos del Desplazamiento según 16 entrevistados



Fuente: Elaboración Propia

Al respecto dos informantes declaran:

Que se vaya un vecino porque vende su departamento, ocurría con más frecuencia últimamente y llegaban nuevos propietarios o arrendatarios. Pero muy distinto, es que se vayan todos y quedés solo en un block deshabitado y deshabitado porque se llevan todo: ventanas, puertas, wc, cañerías, muros, etc. [...] ¿tan mal estábamos que todos se fueron y soy el único que quedó? ...a 7 meses desde que se inició la demolición hay 4 copropiedades donde antes habían blocks, familias, niños corriendo, música de los vecinos, peleas matrimoniales, pleitos vecinales, balazos, había ruido, había vida... Hoy no hay nada, solo escombros que el camión no retiró, el resto está vacío y en silencio. De noche da miedo pasar por ahí, ahora son puros sitios eriazos (R7)

Es traumático ver como se desarma tu hogar y se pierden lazos de amistad profundos que compartíamos en la Iglesia, o en el Club deportivo, terminamos todos enemistados por una opción de vida diferente. Se perdió la colectividad, no puedo decir que toda la Coloane era unida, pero entre los blocks más cercanos estábamos organizados, nos conocíamos, ayudábamos con nuestros vecinos. Hoy me siento vulnerada, porque cambiaron tu estructura, buena o mala pero conocida, es igual que cuando nos sacaron del campamento, cortaron tus lazos familiares y sociales porque nos trajeron a la periferia a colonizar cuando no había nada. Ahora 16 años después cuando está todo urbanizado surge un programa piloto que dice ser voluntario pero que te obliga a adherir si la mayoría adhiere, o sea te obliga a irte de nuevo, me siento doblemente vulnerada y lanzada de mi casa (R4)

Según la percepción de los entrevistados, la externalidad social más relevante es la **pérdida del capital simbólico**, referido a la mutilación del entorno construido físico y emocional. Este debilitamiento socio histórico interrumpe historias de vida impactando en la identidad y provocando desarraigo, que dificultan la integración en el hábitat futuro de relocalización. Los resistentes por su parte desarrollan procesos de emancipación que fortalecen y refuerzan la organización social en defensa de su capital simbólico.

IMAGEN N°20: FRANCISCO COLOANE POSTERIOR A DEMOLICIONES



Fuente: Elaboración Propia

La percepción de ruptura social declarada por los informantes al ver desaparecer su hábitat, permite concluir que i) la destrucción del medio social construido aumenta la vulnerabilidad y expone la intimidad de las familias generando pérdida de valoración humana, ii) las redes de apoyo creadas salvo excepciones, son estrechas siendo mayoritariamente con sus pares y vecinos más cercanos por lo que el capital simbólico se transforma en la pérdida más valorada y significativa con la demolición de Coloane iii) la antigüedad de convivencia de 16 años en Coloane, refuerza vínculos sociales, culturales y simbólicos, que aumentan la evaluación negativa del Programa.

5.7.2 Externalidades Económicas

De total entrevistado, el 100% declara que esta externalidad es determinante de la percepción negativa del Programa. Esta se debe a que su diseño no contempló el incremento de precios que generaría la creación de demanda artificial por localización de vivienda.

Existe una etapa previa a la implementación del Programa, donde el mercado de vivienda social de Bajos de Mena se caracteriza por i) un comportamiento pasivo que no incide en el alza de precios, ii) el 100% de la demanda habitacional fue construida

con programas de subsidio estatal, por lo que el público objetivo salvo excepciones no posee capacidad de endeudamiento o pago iii) la compra venta de vivienda presenta baja rotación de familias, iv) inversión privada centrada en la construcción de vivienda social según la oferta programática estatal, v) desinterés especulativo del mercado principalmente por el valor de suelo sesgado.

No obstante posterior a la implementación del Programa cambia radicalmente el panorama descrito anteriormente, considerando que la demanda repentina y masiva por localización de vivienda genera especulación de mercado. Se entiende especulación, al conjunto de acciones para obtener un mayor beneficio económico del valor de la vivienda ofertada. En efecto, las preferencias de localización en Bajos de Mena generan: i) restricción artificial de la oferta de vivienda, que incrementa precios de arriendo y venta, ii) retraso en los plazos de ejecución del Programa, condición aprovechada por los vendedores para obtener mayor rentabilidad y iii) especulación del mercado local por presión de resistentes para aumentar el monto del subsidio. Estos tres efectos generan una cadena especulativa que influye en la aceleración de precios de vivienda. Al respecto, un informante declara:

Cuando empezó el Programa en Febrero de 2013, en la Villa Chiloé solo había 2 casas a la venta, y era porque sus dueños vendían desde un año atrás y cobraban 12 y 13 millones por la que tenía una ampliación [...] desde la primera demolición en Mayo 2013 todo cambió, la cantidad de ofertas aumentó y ahora todos venden su casa porque es una oportunidad de negocio que nunca antes se había dado en Bajos de Mena. Es un negocio para cualquiera que tenga casa, da lo mismo el estado en que esté la vivienda, cobran hasta 22 y 23 millones por esas casas en carro [ver imagen N°17], porque escucharon que el segundo Llamado del Programa iba a dar 20 millones y no 17. Es terrible, porque esas casas en carro, con muros compartidos por los dos lados, es lo mismo que vivir aquí en Coloane. Pero la gente las compra igual, porque son muy temerosos y creen que se van a acabar las casas. (R8)

Del relato anterior, se puede concluir el incremento de precios de vivienda en Bajos de Mena, que alcanza 45% desde febrero de 2013 (mes de la publicación del Llamado a Postulación del Programa) hasta Noviembre (fecha de aplicación de las entrevistas). Las preferencias declaradas por los informantes, acotan el área de localización de vivienda a Bajos de Mena, condición que no fue contemplada en el diseño del Programa. Al respecto dos informantes declaran:

Las casas no valen lo que cobran, las propiedades en Bajos de Mena aumentaron a más del doble, la gente abusa de la posibilidad que nos da el Estado de mejorar nuestras condiciones de vida y suben promedio un millón por mes. No es justo porque con esa plata ellos se van a un lugar mejor y nosotros quedamos aquí mismo. Lo único que faltaba ahora, es que abusen nuestros vecinos con nosotros (A3)

Las casas de la Villa Chiloé, hasta enero de 2013 costaban 9 millones. Por las ampliadas cobraban 11. Después que se demolió el primer block, 10 de los 22 adherentes buscaron casa en Bajos de Mena. Eso hizo que subieran los precios. Al principio fue al mejor postor, pero después aunque las casas costaran más baratas, cobraban los 16 millones del subsidio. En agosto, después de la demolición del tercer block, las casas aumentaron hasta 24 millones, cualquier ampliación de la casa era un millón más [...] ha sido difícil encontrar casa aquí. Está muy caro y no alcanza con 700 UF (A8).

Se observa rentabilización y aceleración de acumulación de capital de propietarios de poblaciones, villas y conjuntos cercanos a Coloane, que son la oferta más tangible y preferente de localización. En el comportamiento de precios, influye la oferta rígida por la baja disponibilidad de vivienda social y restricción de suelo. El incremento de precios se observa en la tabla N°9, respecto al monto base de 17 millones de pesos del subsidio.

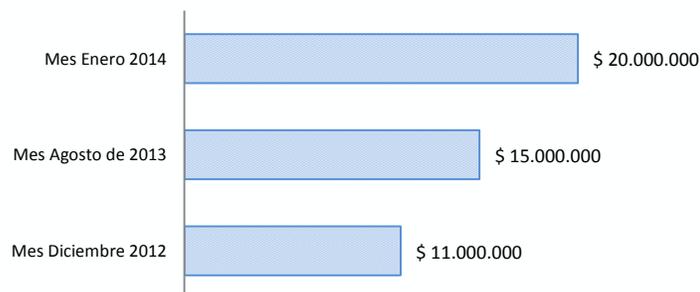
TABLA N°9: INCREMENTO PRECIO DE OFERTA DE VIVIENDA EN BAJOS DE MENA, ENERO 2014.

VILLA O POBLACIÓN	DIRECCION	MONTO SUBSIDIO BASE	PRECIO OFERTA MES DE ENERO 2014
VILLA CHILOE	PASAJE TEN TEN	\$ 17.000.000	\$ 18.500.000
VILLA DON JAIME	AVDA SANTA ROSA	\$ 17.000.000	\$ 15.574.000
EL ALMENDRAL	QUITALMAHUE ESQUINA BELEN	\$ 17.000.000	\$ 18.000.000
VILLA NOCEDAL I	PASAJE CERRO EL PLOMO 04801	\$ 17.000.000	\$ 20.000.000
VILLA CHILOE I	ANCUD 1567	\$ 17.000.000	\$ 17.000.000
VILLA SAN MIGUEL I	PASAJE ESCORPION	\$ 17.000.000	\$ 17.000.000
ESTACIONES FERROVIARIAS I	PASAJE ESTACION ERCILLA	\$ 17.000.000	\$ 18.500.000
POBLACIÓN ALTOS DEL MAIPO	PASAJE LAS CELOSIAS	\$ 17.000.000	\$ 20.000.000
VILLA SARGENTO MENADIER	PASAJE VERDOT	\$ 17.000.000	\$ 17.500.000
SU CASA	EL BATUQUERO	\$ 17.000.000	\$ 19.000.000
SU CASA III	PASAJE RUISEÑOR	\$ 17.000.000	\$ 19.000.000
POBLACIÓN ALTOS DEL MAIPO	RIO PUELO	\$ 17.000.000	\$ 20.000.000
JUANITA ORIENTE	PASAJE MASSENET	\$ 17.000.000	\$ 20.000.000
POBLACIÓN ALTOS DEL MAIPO	RIO PARANÁ	\$ 17.000.000	\$ 21.000.000
EL NOCEDAL II	CALLE DEL TRANQUE	\$ 17.000.000	\$ 22.000.000
MONSEÑOR ALVEAR	WEBER	\$ 17.000.000	\$ 20.000.000
VILLA CHILOE I	PASAJE QUELLON	\$ 17.000.000	\$ 19.000.000
SU CASA III	RELOJ DE SOL	\$ 17.000.000	\$ 21.000.000

Fuente: Elaboración Propia en base a publicaciones de oferta en Sede Social Condominio Cerro Morado (donde funciona el equipo en terreno del Programa Segunda Oportunidad) y en base al recorrido visual por Bajos de Mena mes de Enero, 2014.

Según el análisis de mercado del sitio web www.casastrovit.cl, se observa ofertas de vivienda en Bajos de Mena a Diciembre 2012 por valores hasta 11 millones de pesos. El valor de viviendas similares hacia el mes de Agosto 2013, sufre un aumento de un 27%. Ahora bien el mismo ejercicio a Enero de 2014, indica valores hasta 20 millones, observando un incremento de 45% durante un año de aplicación del Programa. Los departamentos también reflejan variaciones, observando ofertas en la Villa San Miguel Sector V y Juanita (similares a Coloane) que alcanzan hasta 18 millones de pesos. No obstante el Programa prohíbe la adquisición de departamentos, situación que contribuye a la especulación del precio de la vivienda ofertada en Bajos de Mena.

Gráfico N°26:
Variación Promedio de Precios de Mercado Vivienda en Bajos de Mena



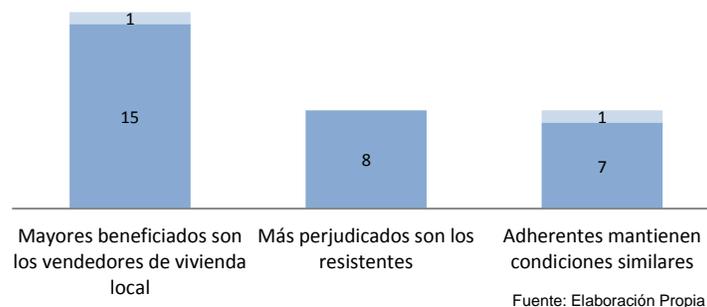
Fuente: Elaboración Propia en base a revisión de ofertas inmobiliarias en sitio web www.casastrovit.cl 2014

5.7.2 Efectos de la Relocalización

Según las preferencias de localización declaradas, la tendencia de adherentes que adquieren vivienda en Bajos de Mena permite concluir la permanencia de la "homogeneidad social", característica de zonas de alta concentración de vivienda social. Esta tendencia genera una **cadena de desplazamiento y efectos** no contemplados por el Programa. El esquema de desplazamiento es el siguiente: i) los adherentes demandan vivienda con patio en Bajos de Mena, ii) los propietarios de vivienda de Bajos de Mena, aprovechan la oportunidad de rentabilizar y conforman la oferta de vivienda local iii) los vendedores de vivienda de Bajos de Mena, constituyen una segunda demanda artificial de vivienda, esta vez con localización fuera de Bajos de Mena, iv) mientras los resistentes ejercen presión sobre el Estado para aumentar el monto del subsidio.

Al respecto de los entrevistados, 15 declaran que las familias más beneficiadas no son adherentes ni resistentes sino los vendedores de la oferta local de vivienda de Bajos de Mena, quienes se desplazaron fuera de Bajos de Mena mejorando considerablemente su calidad de vida. 7 de los adherentes manifiestan mantener condiciones de vida similar a Francisco Coloane, mientras los resistentes declaran ser los más perjudicados con la relocalización.

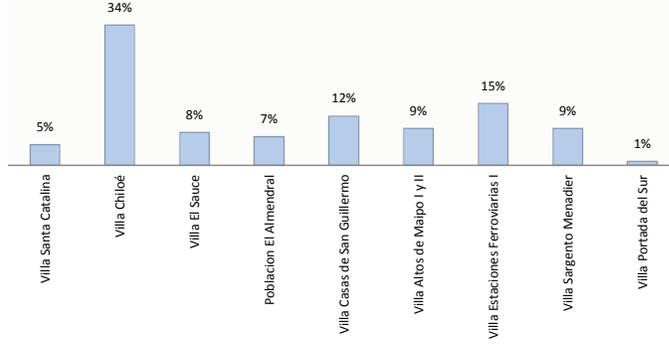
Gráfico N° 27:
Declaración de efectos de la Relocalización según percepción de beneficios



Respecto a la relocalización, según los resultados del Primer Llamado, indican que de los 300 adherentes, el 47% prefirió relocalizarse en Bajos de Mena, generando el desplazamiento de familias que no vendía su vivienda originalmente, no obstante aprovechan la oportunidad de rentabilizar y salir de Bajos de Mena. Esto equivalente a 141 casos según la bases de datos de SERVIU 2014. Mientras 159 se relocalizan fuera de Bajos de Mena, donde el 48%, es decir 76 familias se relocalizan dentro de la comuna de Puente Alto. Evidenciando un comportamiento conservador en la decisión relocalización. El desplazamiento y destino de relocalización en el Área Metropolitana de Santiago, se refleja en la imagen N°21.

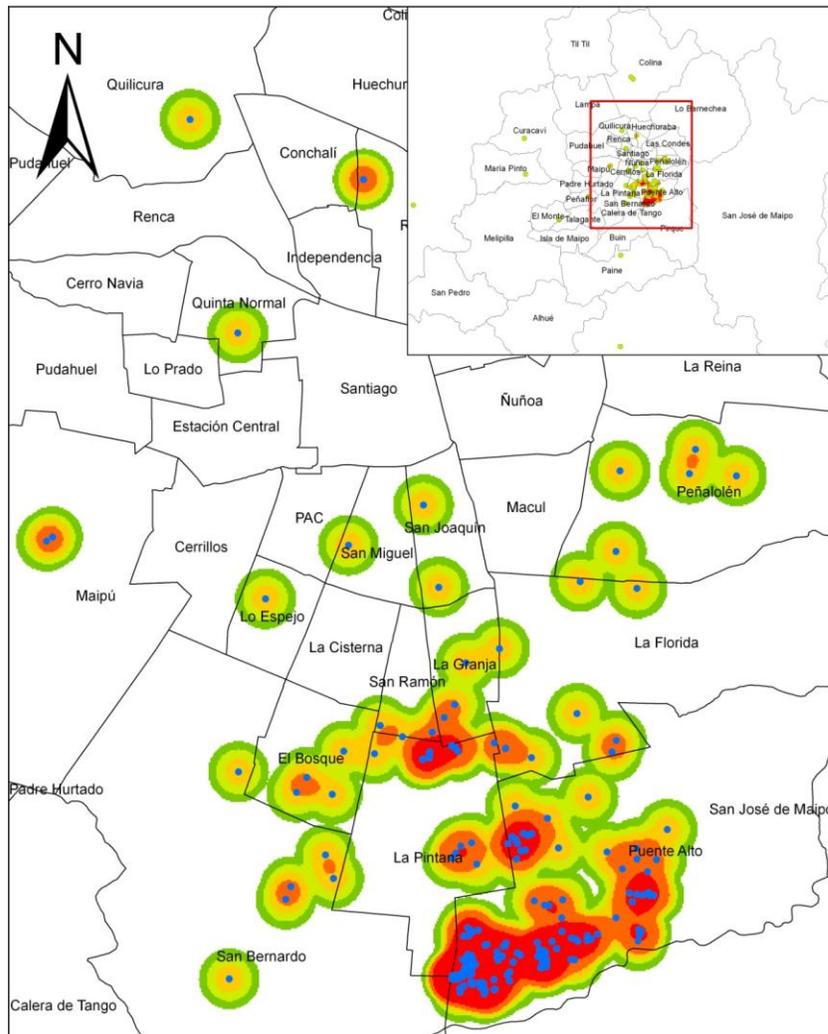
Según las tendencias de localización, se observa un desplazamiento intra o interbarrial en la comuna de Puente Alto. En Bajos de Mena, la mayor tendencia de desplazamiento y destino de localización se observa en un 34% de adquisición de vivienda en la Villa Chiloé, un 15% en la Villa Estaciones Ferroviarias y 12% en la Villa Casas de San Guillermo (Datos SERVIU, 2014). Según se observa en el siguiente gráfico:

Gráfico N°28:
Destino de Localización dentro del Mercado de Vivienda de Bajos de Mena



Fuente: Elaboración Propia

IMAGEN N°21: LOCALIZACION DE FAMILIAS ADHERENTES EN EL AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO, POSTERIOR AL PRIMER LLAMADO PROGRAMA SEGUNDA OPORTUNIDAD EN EL AMS



Fuente: Condominios Sociales SEREMI MINVU, 2014, en base a información levantada por equipo en terreno Programa Segunda Oportunidad

Respecto al desplazamiento fuera de Bajos de Mena, el segundo destino de localización es la comuna de Puente Alto, observando preferencias por el centro comunal y sector Gabriela El tercer destino preferente corresponde a la comuna de La Pintana con un 11% (17 familias), seguida de las comunas de La Granja (5%) y La Florida con un 3,5%. Se puede concluir, que la decisión de localización presenta una tendencia conservadora, por la preferencia de permanecer en Bajos de Mena, en la comuna de Puente Alto o en las comunas más próximas a esta.

5.7.3 Efectos Urbanos de la Demolición

Se refiere a los cambios radicales de la imagen y percepción urbana de los entrevistados hacia el sector Bajos de Mena y principalmente a Francisco Coloane, por la demolición de blocks.

Del total entrevistado, el 80% declara que demoler fue un error, esto se fundamenta porque la percepción de inseguridad y vulnerabilidad de los vecinos que quedaron en Coloane aumentó, debido a que los blocks deshabitados:

i) constituyen una **fuentes de ingreso económica para “los angustiados”** (personas que buscan cualquier cosa para vender a cambio de droga). Esta realidad social combinada con el control territorial característico de condominios sociales, genera una **cadena de negocio organizada** por los residentes “angustiados” de Coloane, quienes son los primeros en ingresar a los blocks deshabitados, buscando enfierraduras, bloques de cemento, cables de cobre o cualquier material reciclable para vender y comprar droga. Luego ingresan los “angustiados del resto de los condominios de Bajos de Mena”. Posteriormente ingresan los “angustiados de los angustiados”, que reciclan cualquier material que crean será vendido para comprar droga. Esta situación genera un descontrol social e inseguridad constante por **crear una oportunidad de negocio para la delincuencia y drogadicción**, sumado al ingreso de “extraños” a los terrenos de Francisco Coloane. Esto provoca la presencia de escombros y basura permanente, cuyo efecto principal es la generación de plagas, cuya limpieza y desratización continua no se contempló en el diseño el Programa. Al respecto dos informantes declaran:

He resistido 7 meses con cuatro vecinos más. Pero ahora estamos arrepentidos, la sensación de soledad y vacío es sobrecogedora, destruyeron el hogar que tanto nos costó tener. Ahora nos queremos ir porque esto parece Chernobyl, está lleno de escombros, basura, ratones y moscas. En los sitios eriazos con blocks abandonados y a medio demoler, asaltan y roban más que antes, porque se esconden ahí entre medio de los escombros y nadie se va ir a meter a ayudar. Si decían que Coloane era una guarida de delincuentes, no han visto nada, yo invitaría ahora al senador Ossandon a que venga a ver lo que hizo, porque si quería visibilizar a los delincuentes y que se fueran a robar a otra parte, lo que hizo fue crear un nicho de negocio para ellos (R3)

El 22 de agosto salieron todos mis vecinos. Cuando llegué de mi trabajo parecía que habían bombardeado el block, se habían llevado todo: ventanas, puertas, piso, sanitarios, gradas y barandas de escalera, hasta parte de los muros... era puro escombros y basura. Se llenó de ratones y gente que venía a cachurear a ver que habían dejado para venderlo por \$1.000, se llenó de drogadictos porque deshabilitaron y quedaron los blocks abiertos, guarida de fiestas, hasta de baño y motel los utilizan [...] Dos meses después, sigo viviendo en el tercer piso, cerramos para que no entre más gente y tuvimos que poner unas tablas para subir a mi casa, porque se llevaron unas gradas que tenían cerámico y por eso pagan buena plata en la feria. Es impactante ver como cambió todo, este daño es irreversible, yo preferiría que no hubiesen demolido nada, está todo deshabitado, desolado, da susto pasar por los lotes vacíos, me siento más vulnerable que antes. (R4)

ii) los blocks y departamentos deshabitados y a medio demoler adquieren diversos roles: a) albergue para personas en situación de calle, alcohólicos y drogadictos, b) motel, c) baños públicos y d) recintos para fiestas y celebraciones, provocando el ingreso constante de extraños y la degradación mayor de la imagen del condominio Francisco Coloane. Es pertinente señalar que este descontrol social fue contemplado en el diseño del Programa, no obstante la paralización de obras de demolición debido a los incumplimientos normativos evidenciados por resistentes, genera un desfase de tres meses entre la deshabilitación del block y su demolición, tiempo aprovechado para el desarrollo de estos roles.

iii) la demolición de blocks en la junta de dilatación genera complicaciones en el muro del block que no se demuele y principalmente problemas de filtración en el cierre de la cubierta. Según percepciones de los entrevistados, genera fragilidad y disminuye las propiedades de aislación térmica y acústica de la construcción remanente. El resultado

del proceso de demolición de blocks, evidencia restos de materiales y piezas estructurales, así como enfierradura a la vista, representando un peligro constante para transeúntes y principalmente para las familias de estos blocks. Por otra parte, las lluvias del mes de septiembre 2013, más la acumulación de basuras y escombros generaron el colapso del sistema de aguas servidas de 6 blocks de Coloane. La imagen N°22, refleja parte de los efectos de la demolición de Coloane.

IMAGEN N°22:

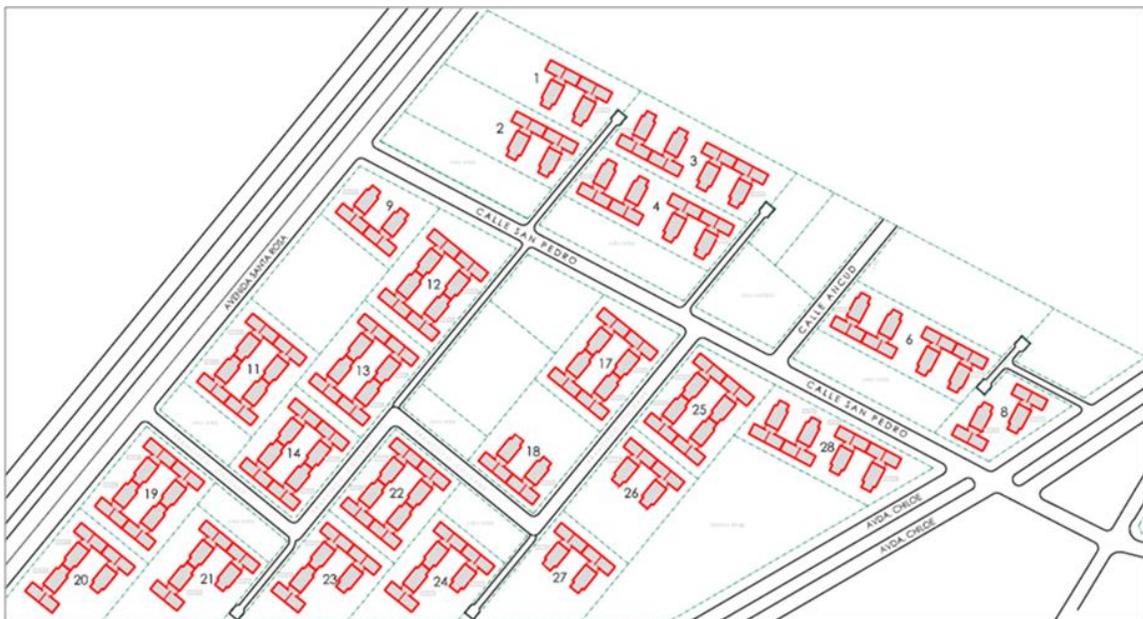
EVIDENCIA FOTOGRÁFICA DE LA IMAGEN HABITACIONAL Y URBANA PREVIA Y POSTERIOR A LA DEMOLICION DE FRANCISCO COLOANE



Fuente: Elaboración propia, Enero 2013 y Octubre 2014

En términos generales la transformación radical de una imagen habitacional a sitios eriazos, propicia sensaciones de inseguridad, abandono y precariedad mayor al existente previo a la demolición. Ahora bien, esta situación podría ser abordada eventualmente mediante proyectos de regeneración urbana. No obstante la voluntariedad de postulación al Programa constituye una camisa de fuerza en el proceso de recuperación de suelo urbano, debido a que la adhesión y selección de blocks para demolición, no consideró criterios de planificación o diseño de un loteo urbano previo. El resultado del Programa, es la liberación y recuperación de retazos urbanos dispersos en el loteo original, reflejado en la imagen N°23, condición que impide un (re)diseño urbano integral en Coloane.

IMAGEN N°23: PROYECCION IMAGEN URBANA DEL CONDOMINIO FRANCISCO COLOANE POSTERIOR A LA DEMOLICION DE LOS 13 BLOCKS SELECCIONADOS EN EL PRIMER LLAMADO DEL PROGRAMA SEGUNDA OPORTUNIDAD



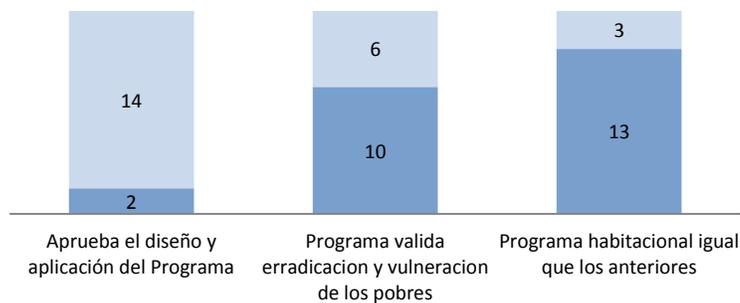
Fuente: Elaboración propia en base Plano de Loteo Francisco Coloane y resultados del Primer Llamado de Postulación al Programa Segunda Oportunidad, 2013

Según las percepciones de los entrevistados, se puede concluir, que la demolición ha generado un daño urbano irreversible en el territorio de Francisco Coloane. La destrucción de la imagen habitacional tras la demolición, genera que las familias resistentes declaren que su decisión de permanecer fue errada y que son los más perjudicados por el Programa, interpretado y percibido por los resistentes como un programa nefasto y aniquilador de su patrimonio familiar y del espacio urbano construido.

5.7.4 Efectos Políticos

Del total entrevistado, solo el 20% de los 8 adherentes aprueba el Programa. Mientras que de los 8 resistentes el 100% reprueba el diseño y aplicación del Programa. Mientras 10 entrevistados, declaran que es un Programa que valida la continuación de políticas de erradicación de vivienda y de pobres, potenciando la ciudad desigual que conocemos hoy en términos políticos, económicos, urbanos, de gobernanza y de calidad de vida de la población (ver gráfico).

Gráfico N° 29:
Validación del Programa



Fuente: Elaboración Propia

Según declaraciones de los entrevistados resistentes, el proceso de deterioro que acompaña la demolición en Coloane, genera una pugna de apropiación del suelo que tiene varias consecuencias, entre ellas el conflicto por el uso de suelo de los terrenos liberados. Actor clave es el municipio y las dirigentes, opositores a la construcción de nueva vivienda social en los terrenos liberados de Coloane, pero activistas de la demolición. Según relatos de los informantes, este interés se basa en la escasez de suelo urbano para que el mercado de vivienda continúe rentabilizando a costa de los ciudadanos. En efecto, la aplicación del Programa promueve el desplazamiento de población y desocupación de suelos reurbanizables. No obstante según la percepción de los residentes de Coloane, el benefactor sería el Estado que financia la demolición, liberando suelo potencial para promotores inmobiliarios, generando oportunidades de negocio para otros, en desmedro de los residentes de Coloane. Esto se observa en el siguiente relato:

Con la aprobación del PRMS [Plan Regulador Metropolitano de Santiago], se aumentó el límite urbano, igual que en 1979, cuando nos erradicaron por primera vez, entonces lo que este Programa está haciendo es una segunda erradicación que se llama segunda oportunidad. Yo lo llamaría “segunda oportunidad de echarte de tu casa”, porque eso es lo que está haciendo el Estado. Para mí una vez más el Estado está coluido con las inmobiliarias, si al final todos tienen intereses y ganancias comprometidas, entonces es fácil porque aumentan el límite urbano y te obligan a irte de tu casa, porque este terreno ya nos periferia, entonces vale más plata, y si cuesta más plata no puedes tener gente pobre que no pague por este suelo [...] es la política de vivienda chilena que repite una y otra vez la expulsión de la pobreza urbana como nos llaman los ricos (R4).

Otro efecto generado por el Programa se refiere a la creación de expectativas de participación generada en el resto del parque habitacional de condominios sociales de Bajos de Mena. Según la percepción de los entrevistados, declaran que el Programa Segunda Oportunidad no es una política ideal en cuanto a recursos, procedimientos, operatividad y ejecución. No obstante **representa la única posibilidad que perciben las familias de salir del departamento que les entregó el Estado y acceder a una vivienda nueva o usada pero con patio** como el resto de los adherentes de Coloane. En efecto durante el 2013 y 2014, surgen demandas colectivas de 5 condominios de Bajos de Mena para que el Programa Segunda Oportunidad, se implemente en estos. Al respecto las Villas con mayor demanda social son el Conjunto Habitacional San Miguel IV, V, VI; Volcán San José III y Marta Brunett (SEREMI MINVU RM, 2014). Esta demanda obliga al Ministerio a reaccionar y evaluar alternativas de solución viables que requieren una reformulación del Programa investigado. Al respecto un informante declara:

El problema no es solo de Coloane sino de [las Villas] El Caleuche, El Volcán, San Miguel, Pedro Lira, Marta Brunett, por nombrar algunos. El programa debería escuchar a las bases, más que preguntar si te quieres ir o no, es mucho más profundo que eso, no es solo la demolición. Se excusan que la demolición es la solución al problema, y no es así. Si Coloane no es la única, aquí en Bajos de Mena son al menos 10 Condominios que están esperando resultados del Programa para que se implemente en estos [...] Nosotros queremos que se reformule el Programa, seríamos ilusos en no ver la realidad de los condominios sociales y en no aceptar una ayuda del Estado. Queremos que el Programa siga pero para la gente no para el ego político ni para la rentabilidad inmobiliaria (R5)

Es pertinente, señalar que de decretarse el Programa Segunda Oportunidad como una línea de intervención regular, promovería eventualmente el desplazamiento, demolición y localización de 57.063 departamentos y la liberación de suelo urbanizado cercano a 8.000 Has (Catastro de Condominios Sociales, 2013). Se puede concluir que esta iniciativa piloto implementada en Francisco Coloane, ha demostrado con creces la necesidad de reformular sus lineamientos como Política Pública. Esto se debe principalmente a que la organización vecinal y demanda colectiva de Coloane demostró resultados reales e inscribió las bases de operatividad para al resto del Parque Habitacional de condominios. En base a estos resultados, los condominios de Bajos de Mena se organizaron como una agrupación vecinal para exigir soluciones al Estado.

6. CONCLUSIONES

El fin principal de esta investigación apunta a la comprensión del impacto generado por una política pública que valida el desplazamiento y la demolición de vivienda social. Esto en el contexto actual caracterizado por la emancipación ciudadana. En efecto, la desconfianza de las familias hacia el Estado, producto de la marginalización política experimentada durante los últimos 30 años se manifiesta actualmente en procesos de demanda social y resistencia al desplazamiento como es el caso estudiado.

A partir de este enfoque, se define el objetivo general a desarrollar en esta investigación. Orientado a conocer teórica y empíricamente la base que sustenta y promueve la aplicación de esta política de demolición y desplazamiento, en términos políticos, económicos, urbanos y sociales.

En primer lugar, se desarrolla la elaboración del marco teórico, que permite concluir:

i) la incidencia de las políticas neoliberales en la conformación y definición de la ciudad actual, promotora de la expulsión reiterada de vivienda social en Santiago como política de desconcentración de pobreza;

ii) la ruptura de redes sociales de origen (provocada por procesos de desplazamiento reiterado), alcanzan patrones de valoración e identificación social que dificultan la adaptación e integración en la comunidad de destino. Esto provoca conflictos y resentimientos en la población desplazada producto de la reducción de oportunidades y exclusión en decisiones habitacionales de vida, contribuyendo a la conformación de comunidades fragmentadas entre los residentes de origen y los recién llegados al territorio.

iii) la permanencia de estas políticas de desplazamiento estatal y la desconfianza de las familias en el Estado, motivan el empoderamiento creciente y colectivo de las familias excluidas de las oportunidades urbanas y habitacionales. Esto provoca el surgimiento de líderes y representantes con capacidad de convocatoria vecinal, que luchan por una causa común: la restitución y reparación de derechos. Esta emancipación ciudadana desarticula los procedimientos técnicos, administrativos y protocolares existentes, donde la demanda por el derecho a la ciudad es guiada por estos representantes y realizada en forma directa con las autoridades políticas y estatales.

iv) la demolición sistemática de vivienda social constituye un mecanismo de desmantelamiento de las concentraciones de pobreza. El impacto generado al demoler no solo la vivienda sino dispersar a las familias hacia zonas más alejadas y menos adecuadas, contribuye a invisibilizar desde el punto de vista espacial y social la permanencia de las problemáticas sociales. Además de dividir comunidades y despejar el territorio para las oportunidades de otros.

v) la reticencia de las familias al cambio de barrio o sector, principalmente por la incertidumbre que genera una localización desconocida, que incluye vecinos, servicios y equipamientos. En general prefieren localizaciones que les resulten conocidos, principalmente si habitan familiares o personas de características similares. Lo que acentúa patrones de homogeneidad social del territorio.

En segundo lugar, respecto a la búsqueda de hallazgos relevantes y evidencia empírica sobre los impactos generados por el Programa. Se desarrollan las preguntas de investigación, que permiten concluir lo siguiente:

i) Una de las principales conclusiones se refiere al determinismo del hábitat de origen en la creación de comportamientos, hábitos y formas de vida que para cada familia son representativas y necesarias de reproducir. Este patrón de origen es fundamental para su bienestar, satisfacción y autorrealización personal y familiar. Que se manifiesta en aprobación o rechazo al hábitat de destino (en este caso Coloane) y por tanto determinante en la decisión de adherencia o resistencia al Programa. El condominio Francisco Coloane, constituye el espacio de representación de los hábitats de origen identificados (campamentos y allegados). Por lo que su valoración depende de los atributos, ganancias y/o pérdidas significativas respecto a estos. Según los resultados de la investigación, se puede concluir, que las familias de origen campamento son potenciales adherentes al Programa, mientras las de origen allegados potenciales resistentes.

ii) Respecto a los motivos de adherencia o resistencia, se puede concluir que la vivienda es altamente valorada por la dimensión simbólica y autorrealización familiar que representa la propiedad, que carecían anteriormente. No obstante la necesidad de reproducir e importar las formas de vida aprendidas en su hábitat de origen constituye

la condición esencial para la satisfacción de la vivienda en Coloane. Dependiendo de esta, se manifiestan motivos de adherencia o resistencia al Programa.

Al respecto el estudio de campo evidencia la dificultad de las familias para desarrollar hábitos de convivencia en la tipología de bloque de departamento de Coloane, principalmente por los conflictos que provoca la “indefinición” social de los espacios comunes y carencia de patio privado, dificultando la valoración de Coloane, no así del entorno. En efecto, se puede concluir la dependencia y valoración de las familias por el sector Bajos de Mena, principalmente por la comodidad de conocer el territorio y la conformidad respecto a las oportunidades, servicios y equipamientos presentes en este. Esta satisfacción representa motivo de permanencia en el territorio, refutando uno de los objetivos del Programa investigado: “entregar la posibilidad de localización a las familias beneficiadas en territorios con mayores oportunidades y servicios”. Es pertinente entonces para el correcto funcionamiento de la política pública profundizar y no suponer cuales son las reales preferencias y necesidades de las familias a beneficiar.

iii) Otra conclusión, se refiere al impacto generado por el Programa en las relaciones y convivencia de las familias de Coloane, observando una etapa previa y una posterior a su implementación. En la previa, existe una causa común y lucha por restitución de derechos a la ciudad y a la vivienda. En la posterior, se observa un proceso de individualismo y diferenciación que refuerza las características y rasgos distintivos de origen en colisión con los “vecinos oponentes”. Según resultados de la investigación se puede concluir el impacto en la desintegración social y creación de conflictos entre vecinos de Coloane previo al desplazamiento e inclusive previo a la demolición de blocks. Contribuye al desarrollo de conflictos a) la discriminación y exclusión de dirigentes del Programa, b) la voluntariedad de postulación, c) la vulneración de derechos y presiones para conseguir la adherencia mínima exigida y d) la obligatoriedad de adhesión a residentes cuando el block alcanza el 90% mínimo establecido por el Programa. Se puede concluir, que el Programa desintegra la comunidad por la predominancia del interés individual sobre la satisfacción de soluciones colectivas.

iv) La siguiente conclusión se refiere a la relación entre el Estado y los residentes. Evidenciando estrategias de relación de adherentes y resistentes hacia el Estado. Respecto a los resistentes, el pasado histórico benefactor de políticas garantes del mercado en desmedro de la población, los predispone al rechazo e incredulidad del mejoramiento de la calidad de vida ofertado por el Programa. En este proceso la desconfianza está siempre presente, promoviendo el empoderamiento y organización, por la exclusión en las decisiones habitacionales y por la percepción de ser víctimas de arbitrariedad política. En efecto, cualquier error aumenta la desconfianza implicando la rotación de adherentes a resistentes. Esto provoca una respuesta colectiva exigiendo la inclusión del componente social y la rearticulación de las relaciones capitalistas en la política pública.

En contraposición, los adherentes desarrollan estratégicamente la búsqueda del respaldo político y financiamiento estatal para conseguir la reparación de sus derechos violentados por la política habitacional. Esta patrón de acción social y dialogo directo con las autoridades, sienta las bases para una política pública, basada en la creación y búsqueda de oportunidades ejercida por los dirigentes y agrupaciones habitacionales. Por otra parte, la voluntariedad de adhesión y de elección de localización de vivienda, determina la validación y defensa del Programa de los adherentes, declarada como la primera “política de erradicación “voluntaria e inclusiva”” que permite elegir localización según preferencias de cada familia. Lo que permitiría concluir y generar recomendaciones de planificación para las políticas públicas.

v) Otra conclusión es que existen preferencias de localización en cuanto a permanecer en Bajos de Mena. Donde la condición de conocer el territorio y a los vecinos de cuya cultura o historia forman parte, constituye el atributo más relevante en la decisión de localización. Mientras las preferencias fuera de Bajos de Mena, son motivadas por el retorno a la comuna de origen, siendo este uno de los hallazgos más significativos en términos de preferencias de localización. Los resultados de la investigación evidencian que la localización preferente se concentra en Bajos de Mena o en sectores con condiciones de habitabilidad y entorno similar. Esta tendencia comprueba empíricamente que la hipótesis respecto a la localización de familias fuera de Bajos de Mena, constituye un sesgo de políticos y técnicos que diseñaron el Programa. Descartando las cualidades del territorio que permitió el desarrollo de pertenencia,

identidad y arraigo, arrojando resultados paradójicos de localización. Esto se reafirma en que la dimensión socio cultural e identificación con personas conocidas o similares sobrepasa la dimensión física de la vivienda influyendo en la decisión de localización: el barrio, entorno y vecinos.

Respecto a la capacidad de Permanencia, se observa una valoración subjetiva de resistir el mayor tiempo posible en Coloane como estrategia de interés especulativo de aumento del monto del subsidio o la obtención de vivienda nueva en los terrenos liberados de Coloane. No obstante, se puede concluir que la resistencia al desplazamiento fortalece movimientos sociales con un objetivo común: permanecer en el territorio basada en la pertenencia, relaciones de apego, identidad cultural y valoración del hábitat de residencia. En efecto podrían desacelerar el proceso de desplazamiento y expulsión de vivienda social promovido por el Programa. Siguiendo el análisis, se puede concluir que esta política genera un proceso de erradicación por segunda vez, denominado “segunda oportunidad”, tras una decisión que no profundizó gustos, necesidades y preferencias reales de la población.

vi) La última conclusión, se refiere a los impactos de los resultados del Programa. Se puede afirmar que la destrucción de la imagen habitacional tras la demolición, provoca desinterés de las familias resistentes de continuar en Coloane. Efecto que es interpretado como una estrategia para lograr la demolición y recuperación de suelo reurbanizable del 100% de los propietarios de Coloane. Al respecto, la adhesión voluntaria libera una porción de las copropiedades. El resultado, es la recuperación de lotes dispersos con derechos comunes de copropiedad que dificultan la regeneración urbana integral de Coloane, comprometida por el Programa. Se puede concluir que la imposibilidad de una regeneración urbana en los lotes recuperados supedita el uso futuro del suelo liberado a la voluntad política y de mercado desestimando la oportunidad de una recuperación de suelo para población vulnerable.

Respecto a las externalidades económicas, el programa genera una demanda de localización inédita en Bajos de Mena, desencadenando un proceso especulativo donde los primeros adherentes adquieren vivienda por valores bajo el monto del subsidio entregado (700 UF), mientras que los posteriores, presentan dificultades por restricción de oferta que tiende al alza de precios. Esto permite refutar el objetivo del Programa de mejorar la calidad habitacional, considerando la adquisición de viviendas

de baja calidad según el relato de los entrevistados. Al respecto, se puede concluir, un mal diseño del Programa que asume la localización, solo en función del valor económico sin prever la restricción de oferta por la omisión de atributos y preferencias de la población.

Otra externalidad, no contemplada se refiere a la cadena de desplazamiento que provoca esta demanda de localización. Se puede concluir que existe desplazamiento directo de adherentes e indirecto de residentes y propietarios del mercado de vivienda local, que aprovechan el Programa Segunda Oportunidad para relocalizarse en sectores de mayor plusvalía, en desmedro de quienes adquieren sus viviendas.

Por otro lado, la inexistencia de un Proyecto a ejecutar sobre el suelo liberado refuerza la desconfianza de la población en el Programa como removedor de obstáculos sociales. Se puede concluir que la inercia del estado frente a su propia acción, ha sido continuamente aprovechada por promotores inmobiliarios en desmedro de la vivienda social. Al respecto es pertinente preguntarse si la inercia del Estado frente a los terrenos liberados de Coloane, ¿no será aprovechada también por el mercado?

Esta investigación evidencia y constata externalidades no contempladas en el diseño del Programa. En términos generales, es una política objetable desde la sustentabilidad, al centrarse solo en el desplazamiento de población y demolición de vivienda, dejando al azar temas de localización inconclusa y una planificación urbana sobre el suelo liberado. Su diseño carece de vivienda de reemplazo del déficit creado, no es previsor de preferencias de localización y es utópico en plazos y montos de localización.

Se puede reafirmar que construir o destruir la ciudad sin inclusión, sin participación ciudadana y sin planificación, es la repetición y validación de la raíz del problema social, político y urbano vigente en Chile durante los últimos 30 años. En mi visión el programa es una réplica de las políticas de desplazamiento de vivienda social implementadas. No obstante inicia un nuevo ciclo en la política habitacional, al incorporar la demolición como política pública que valida la recuperación de suelo urbano creando un nuevo déficit habitacional, de carácter artificial.

6.1 ALCANCES Y RECOMENDACIONES

Considerando la temporalidad de la investigación acotada a un momento específico de la implementación del Programa, se plantean las siguientes recomendaciones:

- i. La Política de vivienda social, debe ser de carácter participativo e inclusivo de beneficiarios y oponentes como protagonistas de decisiones habitacionales. En efecto, se debe propiciar ambientes de participación que promuevan la aceptabilidad social de políticas implementadas y establecer diálogos con las autoridades, para expresar necesidades y requerimientos.
- ii. La política de desplazamiento estatal debe estar centrada en la gestión, previsión y planificación en todas las escalas y tiempos de su intervención. No dejar situaciones al azar o de tipo experimental, considerando la generación de costos sociales irreversibles en la ciudad.
- iii. Los Programas estatales, deben contribuir a eliminar la desigualdad y exclusión urbana. Principalmente actuar como regulador frente a la triada de actores con intereses involucrados en contraposición (Estado, Mercado y Ciudadanos)
- iv. El Programa debe considerar aspectos de localización inconclusa, por la falta de accesibilidad a vivienda social, donde el incremento en la demanda genera dificultad en procesos de localización satisfactoria.
- v. El Programa no constituye una estrategia de revitalización o regeneración urbana, sino una destrucción de la imagen urbana, que obliga a los resistentes a desplazarse debido al progresivo deterioro del territorio.
- vi. El Programa debe completar el cierre del ciclo de intervención, no sólo desde que se inicia el desplazamiento y localización definitiva, sino incluir fundamentalmente el proceso de reconversión de los suelos urbanos liberados tras la demolición en beneficio de la población y no del mercado.
- vii. La indefinición respecto al cierre del Programa y en general respecto a otras líneas de intervención del MINVU, genera dispersión de recursos estatales sin integralidad. Estos se diluyen en el territorio por su escaso impacto, que no alcanzan a revertir procesos de degradación urbana lo que aumenta la desconfianza estatal.
- viii. Las intervenciones urbanas de desplazamiento y liberalización de suelo, deben revertir la fórmula actual que deja en manos de privados la provisión de suelo,

perpetuando el modelo de desplazamiento de grupos vulnerables a territorios más carentes urbanísticamente. Al respecto, es conveniente dar a los desplazados cabida y oportunidad de localización en el mismo territorio, considerando sus preferencias y arraigo con este.

- ix. Este Programa, es reflejo de una institucionalidad débil. En efecto, en el transcurso de su implementación ha sido modificado por requerimientos de resistentes y adherentes. Al respecto, se requiere una redefinición de roles, funciones y liderazgos para una correcta operatividad.
- x. Los paños urbanos liberados, deben revertir procesos de degradación urbana. No convertirse en espacios olvidados y sitios eriazos, donde el desarrollo urbano queda pendiente y supeditado a la voluntad o prioridad política y económica.
- xi. Las dificultades del proceso de localización no se corrigen con aumento del monto de subsidio, sino contribuyen a una mayor especulación de mercado. Se requiere que el Estado regule el suelo, mediante normas, obligaciones o incentivos a privados para construcción de vivienda social y barrios equitativos urbanísticamente.
- xii. La política de vivienda, debe incluir el proceso de construcción de ciudad como derecho universal y disminución de desigualdades. La vivienda es el principal motor de construcción de ciudad y la economía de suelo urbano es fundamental en la determinación de la ciudad que conforman estas viviendas.
- xiii. El Estado, debe involucrarse efectivamente en las decisiones del mercado de suelo, no solo en rol subsidiario, sino que debe implementar procesos de descentralización de capacidades y recursos, y no solo de privatización y redistribución de responsabilidades.
- xiv. Es necesario generar sinergias con otros sectores para la construcción de barrios integrados socioeconómicamente. Mediante proyectos de integración social que involucren diversidad de subsidios y venta de vivienda, a fin de que los privados obtengan ganancias de estas ventas y no de las familias vulnerables.
- xv. Los resultados de esta investigación permiten anticipar efectos de localización y tendencias según preferencias y disponibilidad del mercado, para enfrentar futuros programas, según caso de Estudio Francisco Coloane.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Américo, M. (1995) Satisfacción residencial: Evaluación de la calidad residencial desde una perspectiva psicosocial. Madrid: Alianza Universidad.
- Arantes, O (2000) Pasen y vean... Imagen y City- marketing en las nuevas estrategias urbanas”, Punto de Vista, 66:16-19
- Arantes, O.; Vainer, C.; Maricato, E.. (2000) La ciudad del Pensamiento único. Desmanchando consensos. Coleção Zero à esquerda, Petrópolis, Vozes.
- Atkinson, R. (2002) 'Does gentrification help or harm urban neighborhoods An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda', ESRC Centre for Neighborhood Research paper 5. <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk/research/cnrpaperspdf/cnr5paper.pdf> .
- Atkinson, R. (2004) 'The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance?' European Journal of Housing Policy 4, 1: 107-131.
- Banderas, L. (2008) Preferencias de localización y trayectorias de la población vulnerable de la región metropolitana. (tesis de Magister, Pontificia Universidad Católica de Chile).
- Browne, P., 2007. *Estudio del déficit habitacional en la comuna de Peñalolén*. Contratante: I. Municipalidad de Peñalolén.
- Cardenas, L. (2004) Atributos Urbanísticos de la Localización Residencial en el Gran Santiago, Última Década del Siglo XX, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Santiago, Chile.
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013) Gentrificación y Resistencia en las ciudades Latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile.
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013) Urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile. Diálogos entre Teoría urbana y reivindicación vecina
- Castillo, M. J., Hidalgo, R. (editores), 2007. 1906-2006 Cien años de política de vivienda en Chile. Santiago: Facultad de Arquitectura y Diseño Universidad Nacional Andrés Bello, Instituto de Geografía UC.
- Clark, E. (2005) The order and simplicity of gentrification – a political challenge. In: Atkinson, R. & Bridge G. Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism. Oxon: Routledge, p.256-264

- Cid, P. (2005) Participación de los Más Pobres en Vivienda Social Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo Departamento de Urbanismo Marzo - Julio
- Cociña, C. (2012) La ciudad es un derecho. <http://ciperchile.cl/2012/11/14/>
- Cociña, C. (2012) Por qué hemos construido guetos y lo seguimos haciendo. <http://ciperchile.cl/2012/11/14/>
- Cociña, C. (2012) Un sistema que lucra con los sin techo <http://ciperchile.cl/2012/11/14/>
- Dammert, L. (2004). ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. EURE, 30(91), 87-96. doi: 10.4067/S0250-71612004009100006 [Links]
- De Mattos, C. (2002). Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago. ¿Una ciudad dual? En EURE, v. 28, n°. 85.
- De Mattos, C. (2002^a, 2002^b) Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? EURE, 28(85): 5-10, 2002. ISSN 0250-7161.
- De Mattos, C. (2005) Gestión territorial y urbana: de la planeación a la gobernanza, Ciudades N° 66, 4-6/2005.
- De Mattos C. e Hidalgo R. (2007) Presentación. En De Mattos e Hidalgo (Ed) Santiago de Chile. Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana (1ª Ed, 9-16) Santiago: Eure libros – Geolibros
- De Ramón, A. (1990). “La población informal. Poblamiento en la periferia de Santiago de Chile. 1920-1970”. Eure, 50, 5 -17.
- Díaz J. (2008) Radicación de Campamentos y Segregación Residencial en el Gran Santiago Observando desde la Vulnerabilidad.
- Ducci, M. E. (1997). “Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”. Eure, 69, 99-115.
- Ducci, M. E. (2000). Santiago: Territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. EURE, 26(79), 5-24.
- Ducci, M. (2007) La política Habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. En Castillo e Hidalgo (Ed), 1906/2006 Cien años de Política de Vivienda en Chile (1ª Ed, 107-123). Santiago, Chile: Universidad Andrés Bello.

- Espinoza V. (1995) Redes Sociales y Superación de la Pobreza'. Revista de Trabajo Social N° 66, pp31-44. Escuela de Trabajo Social, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Flórez, J (2006) El proceso de toma de decisión residencial: un modelo conceptual y los atributos que son valorados. Argos, V23, N°44, p.32-53 Caracas.
- Figueroa E. y Lever D. (1992) Determinantes del Precio de Mercado de los Terrenos en el Área Urbana de Santiago. Cuadernos de Economía, Año 29, N°86, pp 99-113.
- Gámez, V. (2006). Identificación de Zonas de Localización Residencial en el Planeamiento Territorial y Ambiental de Santiago, Diseño Urbano y Paisaje, Año 3 Número 7, Universidad Central, Santiago de Chile.
- Hartman, C. Keating, D. and LeGates, R. (with Turner, S.) (1982) Displacement: How to Flight It. Berkeley CA: National Housing Law Project.
- Harvey, D. (2003) The New Imperialism (Oxford: Oxford University Press).
- Harvey, D. (2008) The right to the city. New left Review 53, 5: 23-40. September – October 2008.
- Herrera M. (2007) Movilidad Residencial en la Región Metropolitana: ¿Hacia un mayor asentamiento poblacional? Comparación con datos de los censos 1992 y 2002. En De Mattos e Hidalgo (Ed), Santiago de Chile. Movilidad espacial y Reconfiguración Metropolitana (1ª Ed, 69-86) Santiago, Chile: LOM Ediciones
- Hidalgo, R. (1997). "La vivienda social en la ciudad de Santiago: Análisis de sus alcances territoriales en la perspectiva del desarrollo urbano, 1978–1995". Revista de Geografía Norte Grande (Santiago: Instituto de Geografía, P. Universidad Católica de Chile), 24: 31–38.
- Hidalgo, R. (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago. Revista de Geografía Norte Grande, N° 26, 69-77.
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda Social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del s xx. Eure, Mayo Volumen 28 N° 83. pp. 83-106.
- Hidalgo, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Santiago: Instituto de Geografía, P. Universidad de Chile/Centro de Investigaciones Diego Barrios Arana (2005).

- Hidalgo, R. (2006). La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Hidalgo, R. (2006). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. EURE. Santiago. [online]. 2007, vol. 33, nº 98 [visitado 2010-08-23].
- Janoschka, M. (2011), “Geografías urbanas en la era del neoliberalismo”, en Investigaciones Geográficas, núm. 76, pp. 118-132.
- Janoschka, M.; Sequera, J.; and Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. International Journal of Urban and Regional Research doi:10.1111/1468-2427.12030
- Kaztman, R. (1999) Notas sobre la medición de la vulnerabilidad social. CEPAL.
- Kaztman R. (1999B) Los recursos de las familias urbanas de bajos ingresos para enfrentar situaciones críticas. En Kaztman (Coord.), Activos y Estructuras de Oportunidades. Estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay (1ªEd, 37- 164). Montevideo, Uruguay: CEPAL
- Kaztman, R. (2001) Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. Revista de la CEPAL 75, diciembre.
- Lees, Slater, Wyly 2008. “Gentrification” Taylor & Frands Group, LLC, Routledge Taylor & Frands Group 2 Parl. Square Milton Park, Abingdon axon OX144R.
- Lees, L., Slater, T., Wyly, E. (2009) Gentrification London: Routledge, 2008, 310 p. Grande, 44: 155-158. Revista de Geografía Norte Grande, 44: 155-158. Reseñas http://www.geo.puc.cl/html/revista/PDF/RGNG_N44/art10.pdf
- Lees, L. (2008) “Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?”
- Lees, L. (2013). “The Urban Injustices of New Labours “New Urban Rewal”: The Case of the Aylesbury Estate in London. Antipode Vol.00 N° o 2013 pág. 1-27.
- Lindon A. (2005). El Mito de la Casa Propia y las Formas de Habitar, Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, V.IX (194) Universidad de Barcelona, en <http://www.ub.es/geocrit/nova.htm>, recuperado en Enero de 2008.
- Lefebvre, H. (1978). El derecho a la ciudad (1a Ed.). Barcelona: Península.
- López Morales, E. (2008) Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 – 2005. Scripta Nova. Revista Electrónica Geografía y Ciencias Sociales

- López-Morales (2012) Gentrification in Santiago: A property- led process of dispossession and exclusion, in Towards an emerging geography of Gentrification in the Global South Seminar Series, ECLAC – University of Chile, April 26-27
- López-Morales, E. (2013). Insurgency and institutionalized social participation in local -level urban planning: The case of PAC comuna, Santiago de Chile, 2003-2005. En T. Samara, S. He & G. Chen (Eds.), Right to the city in the Global South: transnational urban governance and socio-spatial transformations (pp. 221-246). Nueva York: Routledge.
- López, E, Ruiz Tagle J. (2014) El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales Vol. 40 N°19, pp25-48, Revista EURE
- Marcuse, P (1985a) Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City, Journal of Urban and Contemporary Law 28, pp 185-240
- Martínez F y Donoso P. (2001) MUSSA: Un modelo de equilibrio del uso del suelo con externalidades de localización, planos reguladores y políticas de precios óptimos. Documento presentado en X Congreso Chileno de Ingeniería de Transporte, Concepción.
- Meertens, D. (1999) "Desplazamiento forzado y género: trayectorias y estrategias de reconstrucción vital" en Fernando Cubides y Camilo Domínguez (comps.) Desplazados, migraciones internas y reestructuraciones territoriales, Bogotá, Universidad Nacional de Colombia, CES, Observatorio Socio-Político y Cultural: 406-432.
- Mercado, O., 1993. El allegamiento: operacionalización del concepto y características relevantes. En: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. *Seminario allegados: caracterización y propuesta para una política de vivienda*. 28 y 29 de Octubre 1993 Santiago, 31-38.
- MINVU, (2002). Patrones de elección de vivienda. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional
- MINVU (2004). Chile: Un siglo de políticas de vivienda y barrio. Santiago: Maval.
- MINVU. (2006). Historia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Obtenido de http://www.minvu.cl/opensite_20061113164636.aspx (revisado el 24/01/2013)

- MINVU, (2004). División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Fondo Solidario, Plan Piloto 2001: Inventario de experiencia arquitectónica y social. Santiago: Minvu
- MINVU (2004 a) Chile, Un siglo de políticas en Vivienda y Barrio. Depto de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC.
- MINVU, (2009). División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Plan de Intervención Villa El Volcán San José II, comuna de Puente Alto. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos.
- MINVU, (2009). Déficit urbano-habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Serie VII, N° 334.
- MINVU, (2010). Programa Plan Piloto Habitacional, División Política Habitacional.
- MINVU, (2010). Política Urbano - Habitacional de Calidad e Integración. Obtenido de División de Política Habitacional: <http://www.minvu.cl/purbana/PoliticaUrbana>.
- MINVU, 2012. Decreto Supremo 49 y Decreto Supremo 174. Obtenido desde: <http://www.minvu.cl>.
- MINVU, 2012. Programa Piloto Habitacional Recuperación de Condominios Sociales, Subsecretaria de Desarrollo de Barrios. División Política Habitacional.
- MINVU, 2013. Catastro Nacional de Condominios Sociales. Subsecretaria de Desarrollo de Barrios.
- MINVU (2013). Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Morales, E. y Rojas, S. (1986). "Relocalización socio-espacial de la pobreza. Política estatal y presión popular, 1979–1985". Documento de Trabajo 280, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Santiago.
- MPL (Movimiento de Pobladores en Lucha) (2011), Siete y cuatro. El retorno de los pobladores. Santiago: Quimantú.
- Necochea, A. (1987) Los Allegados: una estrategia de Supervivencia Solidaria en Vivienda Publicado en Eure: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, v.11: n°36(1986:Jun.)-n° 41(1987:Dic.), 1987, octubre, n°.39/40, pp.85-99.
- Nieto, M. (1999). Metodología de Evaluación de proyectos de viviendas sociales. Serie Manuales N°4, Santiago: ILPES.

- Nieto, M. (2000), «Recuento y Diagnóstico de 15 Años de la Política Habitacional: Producción de Vivienda y Equipamiento», en Consulta sobre la Política Habitacional en Chile: Informe Final, UNIAPRAVI: Lima (pp. 61-83).
- Polese M. (1998) Externalidades y Economías de Aglomeración. En Economía Urbana y Regional: Introducción a la relación entre territorio y desarrollo (83-105), Costa Rica: Libro Universitario Regional.
- Prévôt-Schapira, M. F. (2001). Fragmentación espacial y social: Conceptos y realidades. Perfiles Latinoamericanos, 19, 33-56. Disponible en <http://bit.ly/laxm4WY>
- Radio Cooperativa (2013) Entrevista a Dirigente de Bajos de Mena <http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/ciudades/santiago>
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones SUR. Disponible en: <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=81>
- Rodríguez, A. & Sugranyes, A. (2004). “El problema de vivienda de los “con techo””. EURE, 30, 91, 53-65.
- Sabatini, F. 2000. “Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial”. EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales (Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, P. Universidad Católica de Chile) 26, no. 77 (mayo)
- Sabatini, F.; Cáceres, G.; Cerda, J. (2001) Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE (Santiago) v.27 n.82, Santiago.
- Sabatini, F.; Campos, D.; Cáceres, G.; Blonda L. (2005) Nuevas formas de pobreza y movilización popular en Santiago de Chile. X Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública. Santiago.
- Sabatini, F.; Wormald, G.; Sierralta, C. & Peters, P. (2010). Segregación residencial en Santiago: Tendencias 1992-2002 y efectos vinculados con su escala geográfica. En F. Sabatini, R. Salcedo, G. Wormald & G. Caceres (Eds.), *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas: Análisis censal 1982-2002* (pp. 19-42). Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile/Instituto Nacional de Estadísticas.
- Samara T. (2013) Housing Demolition and the Right to Place. Polis <http://www.thepolisblog.org/2014/01/housing-demolition-and-right-to-place.html>

- Santelices, C.; Hermosilla, J. (2007). Casa Propia: ¿Vida Nueva? Evaluación de la Calidad de Vida en Viviendas Sociales. Revista CIS # 9, Primer Semestre 2007.
- Savage, M (2010) The Politics of Elective Belonging Housing, Theory and Society, Vol. 27, No. 2, 115–161, 2010.
- SERVIU, 2013 Plan Regional de Implementación Programa Piloto Segunda Oportunidad.
- Slater, T. (2004a) 'North American gentrification? Revanchist and emancipator perspectives explored', Environment and Planning A 36, 7: 1191-1213.
- Slater, T. (2009) La Gentrificación y el Desplazamiento, City, Vol N°13, Nos. 2-3 Junio- Septiembre 2009.
- Skewes, J. (2003) El diseño espacial de los campamentos y su desmantelamiento por las políticas de vivienda. Revista Propositiones # 34. Santiago.
- Smith, A. (2012). Events and Urban Regeneration: The Strategic Use of Events to Revitalise Cities.
- Sugranyes, A. (2005). La política habitacional en Chile, 1980-2000: Un éxito liberal para dar techo a los pobres. En A. Rodríguez & A. Sugranyes (Eds.), Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social (pp. 23-57). Santiago: Ediciones SUR.
- Sugranyes, A. (2013) El derecho a la ciudad y las políticas en vivienda social. Revista Planeo N°10, Residencias Urbanas <http://revistaplano.uc.cl/>
- Tapia, R. (2011) Vivienda Social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento Locacional periodo 1980-2002. En Revista INVI. Vol 26, n°73 pp105-131.
- Tapia, R. (2013) Producción Habitacional en Chile, Algunas claves explicativas.
- Tapia R., C. Araos y C. Salinas (2012) Condominios familiares. Una alternativa de solución residencial para familias allegadas en lotes tipo 9x18. Concursos Políticas Públicas 2012.
- Tokman, A. (2006) El Minvu, la política habitacional y la expansión excesiva de Santiago, Capítulo 17. En Santiago dónde estamos y hacia dónde vamos.
- Zizek, S. (1999) Multiculturalismo o la lógica cultural del capitalismo multinacional
- Zunino, H (2000) Globalización y construcción social del territorio. Reflexiones sobre la gobernabilidad y la planificación de las ciudades. Revista de Geografía N°27 Pág. 133-137.

8. INDICE DE IMÁGENES, TABLAS Y GRÁFICOS

8.1 Imágenes

1. Localización de Conjuntos Habitacionales en la Región Metropolitana de Santiago....	43
2. Características y Diferenciación de las 3 Tipologías de Blocks de Departamentos Mayoritaria En La Región Metropolitana de Santiago	44
3. Ubicación y Distanciamiento Sector Bajos de Mena en el Contexto Metropolitano de Santiago	46
4. Inconexión Trazado Vial Versus Límites Villas y Condominios Sociales.....	47
5. Localización y Distribución de Conjuntos Habitacionales por periodo de construcción Sector Bajos de Mena, Puente Alto.....	48
6. Condominios Sociales Sector Bajos de Mena, Puente Alto	48
7. Blocks Seleccionados Primer Llamado Postulación Programa Segunda Oportunidad Condominio Social Francisco Coloane, Comuna de Puente Alto	52
8. Plano Zonificación Porcentajes de Adhesión en Francisco Coloane	53
9. Espacialización de la Muestra (Adherentes y Resistentes) en el Condominio Social Francisco Coloane.....	60
10. Localización Hábitat de Origen 16 Entrevistados Previo a Radicación en Condominio Francisco Coloane	68
11. Ampliaciones Tipo Palafito Construidas Artesanalmente en Francisco Coloane	71
12. Levantamiento Ampliaciones Tipo Palafito Segundo Piso	71
13. Hacinamiento Departamentos Según Número de Hogares (4 Por Grupo Familiar) ...	78
14. Levantamiento Ocupación Espacios Comunes Por Ampliaciones y Apropiación de Patios de los Departamentos del Primer Piso.....	81
15. Localización Pasaje Isla Talcán, Francisco Coloane	83
16. Ensanchamiento Acera Calle San Pedro, Francisco Coloane	92
17. Declaración de 93% de Rechazo a La Tipología de Vivienda en Carro (P.E.T)	100
18. Declaración de un 19% de Preferencia a La Tipología de Vivienda Pareada	100
19. Espacialización de Localización de Viviendas Adquirida por Adherentes entrevistados Primer Llamado Programa Segunda Oportunidad	109
20. Francisco Coloane posterior a Demoliciones	113
21. Localización de Familias Adherentes en el Área Metropolitana de Santiago, posterior al Primer Llamado Programa Segunda Oportunidad en el AMS	118

22. Evidencia Fotográfica de la Imagen Habitacional y Urbana Previa y Posterior a la demolición de Francisco Coloane	121
23. Proyección Imagen Urbana del Condominio Francisco Coloane posterior a la demolición de los 13 Blocks Seleccionados en el Primer Llamado del Programa Segunda Oportunidad	122

8.2 Otros: Línea de Tiempo

1. Línea de Tiempo Hitos Históricos Política de vivienda.....	45
---	----

8.3 Índice de Tablas

1. Aplicación Teoría de Desplazamiento según Slater (2009) al Condominio Social Francisco Coloane	26
2. Comunas con Mayor Concentración de Vivienda Social, Región Metropolitana	42
3. Hitos Relevantes de la Política Habitacional desde la Creación del MINVU hasta Implementación Programa Segunda Oportunidad	45
4. Estimación Cálculos de Vivienda y Habitantes Posterior a Resultados de Selección Primer Llamado Comparado con Loteo Original	52
5. Identificación y Caracterización de la Muestra (Adherentes y Resistentes) Condominio Social Francisco Coloane	60
6. Codificación de Entrevistas según temáticas más frecuentes de la investigación	62
7. Síntesis Entrevistados (Hábitat de Origen – Coloane – Preferencias de Localización Adherentes y Resistentes)	69
8. Resumen Hábitats Campamentos y Allegados	75
9. Incremento Precio de Oferta de Vivienda en Bajos de Mena, Enero 2014	115

8.4 Índice de Gráficos

1. Hábitat de Origen de 1130 familias radicadas en Francisco Coloane	39
2. Calidad de Ocupación de 1188 departamentos de Francisco Coloane, Marzo 2013 ...	40
3. Condominios Sociales Región Metropolitana versus total nacional	41
4. N° Total de Unidades de Departamento de Condominios Sociales construidos según años de Permisos de Edificación aprobados	42
5. Blocks seleccionados Primer Llamado Programa Segunda Oportunidad Condominio Social Francisco Coloane	51
6. N° de Entrevistados según comuna de origen	65
7. Calidad de ocupación en vivienda de origen de entrevistados	66
8. Motivos de adherencia entrevistados	76
9. Atributos valorados del patio según adherentes	79
10. Percepción Preferente de Espacios Comunes según adherentes	82
11. Conductas disruptivas más temidas por adherentes	83
12. Motivos de Resistencia según entrevistados	84
13. Motivos de rechazo al programa según resistentes	87
14. Elección de atributos del condominio Francisco Coloane	91
15. Motivos de relaciones y conflictos entre residentes de Coloane....	93
16. Motivos de conflictos entre residentes de Coloane.....	93
17. Relación Adherentes con el Estado.....	97
18. Relación Resistentes con el Estado.....	99
19. Preferencia declarada por 16 entrevistados según tipo de Vivienda	100
20. Preferencia de localización en Bajos de Mena según 13 entrevistados que declaran permanecer en un territorio cercano y conocido	101
21. Preferencia retorno a la comuna de origen	103
22. Objetivos de Permanencia en Francisco Coloane.....	104
23. Capacidad de concretar relocalización según preferencia declarada por adherentes	108
24. N° de vivienda nueva o usada adquirida por los 8 adherentes entrevistados	110
25. Declaración de Efectos del Desplazamiento según 16 entrevistados.....	112
26. Valoración promedio de precios de mercado vivienda en Bajos de Mena	116
27. Declaración de Efectos de Relocalización según percepción de beneficios.....	117
28. Destino de Localización dentro del Mercado de Vivienda de Bajos de Mena	118
29. Validación del Programa.....	123