

Memoria de Título, con el motivo de acceder al título de Arquitecto de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Estudiante
Eduardo Alberto Villagra Villegas

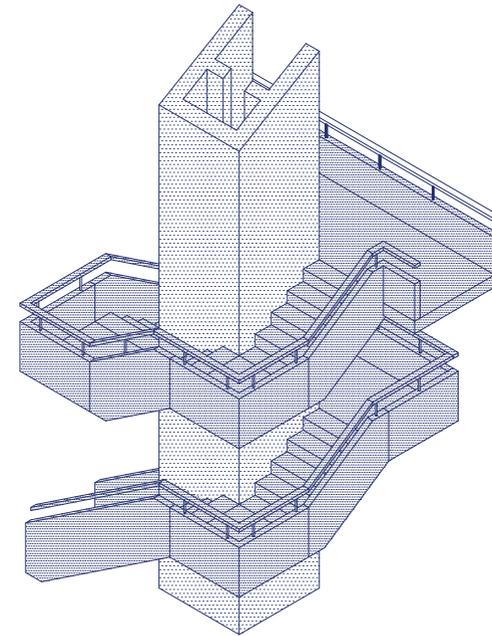
Profesor Guía
Humberto Eliash

Académicos consultados
Mónica Bustos Peñafiel Arquitecta, Instituto de la Vivienda
Patricio Hermosilla Arquitecto, Departamento de Arquitectura
Ernesto Calderón Arquitecto, Departamento de Urbanismo
Constantino Mawromatis Arquitecto, Departamento de Urbanismo

Profesionales consultados
Ignacio Moulian Munizaga Arquitecto
Encargado Nacional Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales
Pablo Rojas Bottner Arquitecto
Javiera Barrientos Camus Arquitecta

Impreso en Santiago de Chile
Encuadrado a mano por **Valentina Baffico Cortés**
Enero 2020

© Los autores de figuras según indicación de su fuente.



Rehabilitación integral Población Parque Santa Mónica

Recoleta, Región Metropolitana

Eduardo Alberto Villagra Villegas
Universidad de Chile | Facultad de Arquitectura y Urbanismo

*La aventura de la superposición,
considera intenciones nuevas, pero sin
imponerse jamás al sistema original, con
escrúpulos y delicadeza, para que nazca
un tercer lugar producto de los dos
primeros. Así ya no se trata de un antes y
un después, si no de una situación
repentina. Un estado de gracia surgido
de ese encuentro, de esa superposición.*

Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal

Índice

CAPÍTULO 01 Presentación	08	CAPÍTULO 04 Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica	44
Introducción		04.1 Diagnostico territorial	
Motivaciones		Contexto urbano	
Objetivos		Seccional Parque Santa Mónica	
		Conjunto habitacional	
		Block	
		Unidad de vivienda	
		04.2 Diagnostico social - económico	
CAPÍTULO 02 Definiciones y alcances	14	CAPÍTULO 05 Propuesta	79
Motivos y formas de intervención en la ciudad contemporánea		05.1 Escalas de intervención	
Regeneración Urbana		05.2 Propuesta intervención integral Conjunto Parque Santa Mónica	
		<i>Demolición - (Re)configuración - (Re)habilitación - (Re)lación</i>	
		05.4 Modelo de Gestión	
CAPÍTULO 03 Contextualización	20	Propuesta de financiamiento	
03.1 Experiencias de intervención en conjuntos habitacionales críticos en el contexto nacional		05.5 Referentes	
Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales			
03.2 Corporación de Mejoramiento Urbano CORMU		Referencias Bibliográficas	104
Los planes seccionales de densificación y remodelación			



CAPÍTULO 01 Presentación

Introducción

La preocupación por la ciudad ya construida, es un tema que ha ido tomado importancia en la agenda de la política urbana de nuestro país en estos últimos años. La idea de regenerar y/o re-configurar nuestros territorios, han nacido a partir de diferentes requerimientos: la obsolescencia de uso de grandes paños industriales, la ocurrencia de catástrofes naturales, como terremotos y aluviones y el constante deterioro de paños habitacionales en la periferia de nuestras ciudades producto del constante crecimiento de nuestras ciudades desde los años 60' hasta la actualidad.

Respecto a la problemática habitacional, el Estado a partir del anega-

miento de un centenar de viviendas en el Invierno de 1997 en el sector de Bajos de Mena (Puente Alto, Región Metropolitana), toma la incipiente decisión de intervenir dichos territorios.

Las grandes extensiones de conjuntos habitacionales, expresado tanto en bloques en altura como vivienda en extensión en la periferia de nuestras ciudades, han sido la principal prioridad de intervención por parte del Estado, con el objetivo de resolver graves deficiencias producto de los bajos estándares de vivienda, una alta tasa de densidad habitacional, concentración de la pobreza, narcotráfico, inaccesibilidad a equipamiento básico y un alto deterioro del espacio



Demolición de casas de la Población Guañacagua III, Cerro Chuño, Arica
Fuente soychile.cl (2018)

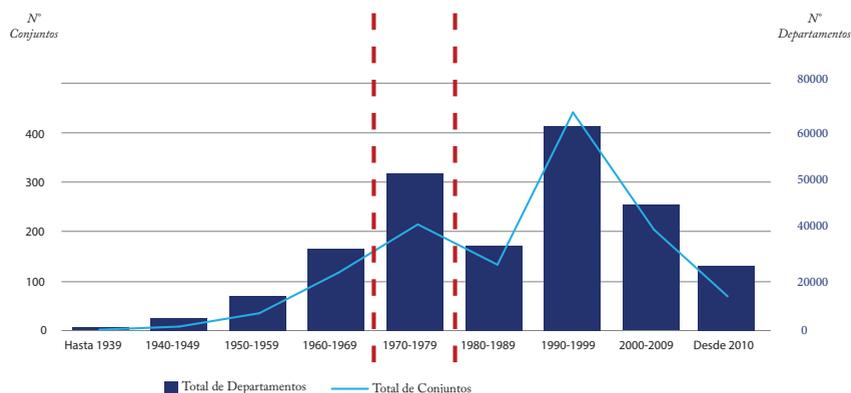
público. Estos esfuerzos por re-configurar dichos territorios se han visto en una diversidad de expresiones, reflejados en subsidios puntuales para el mejoramiento de la vivienda y/o espacios comunes, programas de largo alcance territorial y continuidad institucional como el *Quiero Mi Barrio (2006)* y el *Programa de Protección de Patrimonio Familiar PPPF* y grandes proyectos de intervención puntuales que han ido mutando recientemente a programas institucionalizados, (*Programa 2da Oportunidad*) que han incluido numerosas demoliciones de bloques de vivienda, efectuando en la mayoría de los casos, grandes desplazamientos de familias a otros territorios de forma permanente, con la premisa de “re pensar” u olvidar dichos territorios de la imagen urbana de nuestras ciudades.

La idea por re-configurar dichos territorios por parte del Estado, se

han visto concentrados en resolver los costos políticos y sociales presentes en la memoria colectiva, producto de la política habitacional de los años 80 hasta mitades del la década del 2000, dejando inadvertida en la memoria, el constante deterioro de conjuntos habitacionales construidos por el propio Estado durante la década del 70 (*segundo mayor peak en la construcción de viviendas*).

Es necesario acotar, que el periodo de la década del 70´ no posee las mismas problemáticas de localización que los conjuntos habitacionales que lo sucedieron, pero si resulta indicar que dichos conjuntos han sufrido el constante deterioro y obsolescencia arquitectónica de los bloques de vivienda y de su entorno, tras un prolongado periodo de existencia, proyectados en un periodo importante de la arquitectura habitacional de nuestro país: **la consolidación y difusión del**

Número de viviendas construidas en altura versus número de conjuntos construidos
Fuente *Catastro Nacional de Condominios Sociales (2014)*



movimiento moderno en las ideas proyectuales, reflejadas en obras tanto urbanas como arquitectónicas.

Este discurso del movimiento moderno en la arquitectura habitacional alcanza su máxima expresión en la obra de la CORMU, especialmente la que desarrolla en la ciudad de Santiago, lapso comprendido entre 1966 y 1976. (Raposo, 2005).

La necesidad de un proyecto de revitalización del Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica, surge en respuesta al análisis de las actuales condiciones de los planes seccionales del Área Metropolitana de Santiago (AMS), específicamente en la línea de densificación, los cuales expresan problemáticas semejantes a la realidad actual de los conjuntos habitacionales críticos.

La oportunidad de consolidar su **situación actual y de su entorno**, tras su prolongado periodo de existencia desde 1975, han llevado a **expresar altos índices de deterioro y hacinamiento** producto de la proliferación de ampliaciones irregulares por parte de sus habitantes para resolver sus requerimientos. Mucho de los cuales no fueron proyectados por parte del proyecto original, como son el uso del automóvil, los cambios en la conformación del grupo familiar frente al allegamiento, o la demanda por nuevos programas o equipamientos al interior del conjunto, los cuales son propios de la ciudad contemporánea.

Motivaciones

Este proyecto de título se puede entender como la continuación del proceso iniciado el año 2018 a partir de la Práctica Profesional realizada en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, específicamente en el Programa de Regeneración de Conjunto Habitacionales, que tenía como objetivo **catastrar y sistematizar experiencias de intervención en conjuntos habitacionales críticos** por parte del Estado.

Posteriormente a través del Seminario de Investigación denominado “*Evolución del enfoque de regeneración urbana en las políticas públicas: diferencias y similitudes del modelo europeo y latinoamericano, en los últimos 40 años*”, se tenía por objetivo entender y contextualizar las lógicas y oportunidades de acción, relacionadas con la noción de **regeneración urbana** aplicadas en las políticas urbanas de ambas regiones, comparando programas y casos de intervención más relevantes.

El interés y preocupación personal del territorio ya construido, específicamente el que involucra el carácter habitacional, va de la mano con una mirada crítica, en lo que respecta a la aplicación de políticas públicas en las ciudades de nuestro país, luego de mi paso el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los incipientes programas de regeneración, aún resultan ser desconocidos por la academia y la literatura especializada, puesto que recién lograron ser institucionalizados a través de un decreto.

La labor de este título, es instalar el debate en la literatura especializada, las experiencias de intervención de nuestros territorios, en las cuales ya no se hable solo de un mejoramiento físico puntual a través del mejoramiento de fachadas y/o espacios públicos, sino la conformación de planes maestros integrales que involucren la mayor cantidad de aspectos, para así involucrarlos directamente en las futuras políticas públicas.

Objetivos

Objetivos generales

Visibilizar la situación de vulnerabilidad en la que se encuentran conjuntos habitacionales en altura, construidos durante la década del 70'.

Establecer estrategias de intervención a estos conjuntos, desde las potencialidades presentes en la política de regeneración urbana integral.

Proponer una nueva configuración de la trama, para establecer nuevas relaciones con la ciudad.

“A partir de algo”

Hacer más, aprovechando lo existente y transformándolo de manera eficaz para alcanzar nuevas cualidades

Objetivos específicos

Potenciar y relacionar la propuesta con su contexto más inmediato, contribuyendo en nuevas áreas de esparcimiento y de encuentro para la comunidad

Proponer un nuevo sistema de relaciones entre el conjunto habitacional y el Parque Santa Mónica

Desarrollar criterios de intervención flexibles, que no involucren el traslado de familias de forma permanente fuera del conjunto.

Potenciar la ubicación estratégica del conjunto habitacional, permitiendo la incorporación de nuevos habitantes.



CAPÍTULO 02

Definiciones y alcances

Motivos y formas de intervención en la ciudad contemporánea

La transformación urbana es un proceso habitual en el devenir de las ciudades. Se basa en tensión constante de las relaciones entre los componentes físicos y sociales de las mismas. Los cambios de los procesos sociales y económicos, implican siempre una necesidad urbana, casi permanente, de actualizar o de modernizar o simplemente de transformar las ciudades (Llop, 2007).

Cada iniciativa de intervención urbana desarrollada a lo largo del tiempo en el contexto internacional, se ha visto justificada frente al escenario de degradación de las ciudades, tanto en su dimensión física, social y económica.

La serie de motivos por las cuales las ciudades han sido víctimas del deterioro constante de sus tejidos, ha ido evolucionado a medida que han avanzado los años, dado los constantes cambios en el manejo de políticas económicas, gubernamentales y sociales del contexto internacional, condicionado por la época o región en la que se encuentran.

Estas intervenciones urbanas han nacido a partir de una diversidad de escenarios que se han reiterado a lo largo de la años, dentro las cuales se pueden encontrar son:

- Guerras, conflictos armados entre Naciones y/o civiles.
- Deterioro o abandono de paños de la ciudad. *Cascos históricos.*
- Desastres o catástrofes naturales *Terremotos, aluviones, maremotos, huracanes, tormentas, temporales, erupciones volcánicas.*
- Crisis económicas
- Obsolescencia de actividades. *Terrenos industriales en desuso producto del fin de la ciudad industrial.*
- Déficit de requerimientos de habitantes *Desigualdad social, crisis urbana de asentamientos informales y formales relacionados con la vivienda pública.*

La respuesta a estos escenarios ha sido diversa, pero siempre ha estado relacionada con acciones físicas, con formas arquitectónicas y/o urbanas y tecnologías propias de la época, que venían a resolver la necesidad imperante de revitalizar dichos territorios, teniendo a la literatura especializada pendiente de diferenciar distintas formas de intervención, que se resumen en definiciones como rehabilitación, redesarrollo, revitalización, reconstrucción por solo mencionar algunas.

En la ciudad contemporánea nos encontramos con la oportunidad de establecer un escenario mucho más favorable, al momento de intervenir nuestros tejidos

La oportunidad de “partir de algo”, es mucho más valorable que aplicar tabula rasa, como se aplicaba durante el movimiento moderno, entendiendo que en ese contexto histórico, **no fueron propuestas utópicas, sino respuestas producidas bajo la fluencia llevada en esa época** (Vassal, 2007) y existían motivos recurrentes como la destrucción post-guerra que influían en la urgencia por parte de los Estados y el mundo privado de re-configurar dichos territorios.

Es en este escenario actual, el de la ciudad contemporánea, donde el marco de lo **sustentable**, tiene que ser relevante en nuestras acciones como arquitectos-urbanistas al momento de intervenir. Por una parte el hecho de transformar, está directamente relacionado con la idea de **re-ciclar** un bien ya existente en la trama original, ofreciendo una manera de ir más allá, en la concepción y desarrollo de nuevas maneras de habitar (Lacaton, 2007) que serían mucho más difíciles de obtener si se partiese de un estado inicial. (Vassal, 2007).

Por otro lado, la idea de no demoler o demoler puntualmente, esta directamente relacionado con los habitantes de dicho territorio, puesto que tal

decisión, influye directamente en la construcción propia que había efectuado cada habitante en la memoria personal. Los constantes errores que se cometieron en el pasado, y que aún siguen ocurriendo con el desplazamiento de habitantes de manera obligada al momento de una intervención, van en la medida contraria de lo sustentable de una intervención. Esto va directamente relacionado con que los profesionales que diseñan dichas intervenciones trabajan de forma focalizada, puesto que los que se ocupan del interior de los edificios no son los mismos que se los que proyectan los espacios públicos, lo que supone un problema (Druot, 2007). La solución, en este caso la intervención debe ser integrada, independientemente si es la escala urbana u arquitectónica.

la forma y naturaleza de la ciudad, con el que se venían a resolver una serie de problemas, producto de los procesos degenerativos propios la ciudad.

La discusión que ha abordado la literatura urbana, durante estos últimos años se ha centrado en entender lo **dinámico y complejo** del concepto el cual este directamente involucrado con las dimensiones utilizadas, que conducen a la resolución de problemas, relacionados con **aspectos económicos, físicos, sociales, de gobernanza y medio-ambientales** de una pieza urbana en específico (Roberts, 2000)(Turok,2005). Siendo estos últimos trabajados de manera inter-conectada y no mutuamente excluyentes entre si, dando por resultado resultados positivos a la ciudad.

Si bien algunos autores afirman que la regeneración urbana es una actividad arraigada en la práctica, existiendo un alto grado de similitud entre la teoría y la práctica (Wilks-Heeg, 1996), el ideal de esta afirmación sufre desorientaciones, producto de la interpretación de cada Estado en la aplicación de este concepto en las políticas públicas, producto del modelo económico imperante en cada nación, estableciendo en gran parte de estas, la supremacía de la dimensión económica, condicionando el resto de los instrumentos (Naveiro, 2018), perturbando lo integral de las dimensiones.

Regeneración urbana

La regeneración urbana no es una acción, sino el resultado de un proceso integral que involucra una diversidad de aspectos llevados a la práctica, que muchos expertos en literatura urbana han intentado conciliar.

La noción de regeneración urbana surge durante la década de 1980 en Europa, y el uso del concepto implicaba **más que la noción de lo físico como demoler y reconstruir**, (Tallon, 2013) (*que era lo que tradicionalmente se hacía en otros procesos*) comprendía un sistema de cambios importantes en



Demolición de Ensemble Balzac, Francia.
Fuente Municipio de Vitry-sur-seine. Francia

La utilización de este concepto para referirnos a la intervención de una pieza urbana, (*y porque no arquitectónica*) está más arraigada en la región Europea a través de la **Regeneración Urbana Integrada**, (*puesto que ha sido establecido en tratados internacionales propios de la región*), frente a lo prematuro y reciente, abordado en las políticas y literatura urbana de la región Latinoamericana, en especial del contexto nacional.

Es ahí donde nace el desafío de intervenir nuestros territorios de manera **integral** de manera sistemática y coordinada, para obtener un resultado lo más cercano a la regeneración.



CAPÍTULO 03 Contextualización

03.1 Experiencias y programas de intervención en conjuntos habitacionales críticos en el contexto nacional

La experiencias de intervención en conjuntos habitacionales por parte del Estado de Chile tiene un largo recorrido, de aproximado 20 años, y es impulsado inicialmente por resolver las **problemáticas urgentes ocasionadas por la política habitacional ejecutada entre la los años 80' e inicios de la década del 2000.**

La justificación para intervenir dichos territorios ha ido variando durante el tiempo. La ocurrencia de **catástrofes naturales**, tales como aluviones, grandes lluvias y terremotos en el territorio nacional esta última década, ha afectado a un centenar de familias que habitaban los bloques de vivienda, y se vieron obligados a abandonar definitiva o temporalmente sus viviendas, para recibir una solución concreta por parte del Estado.

Otro de los motivos por los cuales algunos conjuntos habitacionales, han tenido que ser intervenidos (*en estos caso a pequeña escala*), están en directa relación con el deterioro de sus entornos y unidades de vivienda, producto de la **obsolescencia de uso, resultado de respuestas influenciadas por movimientos propios de una época**, específicamente con el movimiento moderno, durante inicios de los años 60 y mitad de los años 70.

La ley de Copropiedad Inmobiliaria
La gestora por la preocupación de conjuntos habitacionales en altura

Posterior a la repercusión generada por el anegamiento de bloques de vivienda en un sector de Bajos de Mena (Puente Alto, Región Metropolitana), durante el invierno de 1997, el Estado, impulsa nuevas herramientas jurídicas para mejorar la organización y manejo al interior de los condominios en altura a través de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (1997). Este nuevo marco jurídico, posibilitó en primera instancia el mejoramiento de las viviendas afectadas por las lluvias del invierno de 1997 a través del Plan de Movilidad Habitacional (2000), pero que hasta la actualidad es indispensable al momento de generar una intervención en un determinado conjunto habitacional.

Pero no es, hasta la declaratoria efectuada en el programa del primer gobierno de Michelle Bachelet (2005), **sobre resolver temas de la ciudad ya construida** a través del *mejoramiento, reparación y ampliación de viviendas, junto con el mejoramiento de su entorno, como una línea central de trabajo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo*, cuando el Estado de Chile de manera transversal y continua, se hace cargo de intervención de conjuntos habitacionales en altura.

Dicha preocupación por la ciudad ya construida se ve reflejada en la creación del **Programa de Recuperación de Barrios - Quiero Mi Barrio (2006)**, con el objetivo de resolver problemas de deterioro urbano a escala barrial, tales como conectividad del barrio con el resto de la ciudad, déficit de pavimentación, ausencia o mala calidad de equipamiento comunitario, áreas verdes e iluminación (MINVU, 2007), y obras complementarias relacionadas con los bloques de vivienda, como reparaciones de fachadas o cascaras de edificios de departamentos, mejorando el entorno de estos, pero inhibiendo la mejora del interior de las viviendas, las cuales a futuro podían o no ser intervenidas por parte del Estado, a través de programas o subsidios de mejoramiento, como el **Programa de Protección al Patrimonio Familiar PPPF (2006)**.

Algunas experiencias de intervención en conjuntos habitacionales, paralelas al programa Quiero Mi Barrio, son casos que surgen, frente a la problemática relacionada con graves problemas estructurales de bloques de vivienda, producto de eventos sísmicos que han afectado al país. Dichos casos de intervención se ven incrementados a partir del Terremoto 8.1 del 27 de febrero del 2010. Estas experiencias son abordadas sin un programa institucionalizado de intervención, por parte de cada SEREMI regional, los cuales dependían de los recursos de reconstrucción, tanto técnicos como económicos entregados por el Gobierno Central.

La totalidad de estos casos posee la **lógica de demolición total** de los bloques de vivienda, respondiendo en gran parte, a la inexistencia o parcialidad de estrategias de intervención, generando demoliciones no planificadas de bloques, una alta tasa de movilidad habitacional tanto temporal como definitiva hacia otros puntos de la ciudad, y extensos periodos de espera para familias que esperaban la construcción de sus nuevas viviendas.

Frente a estas experiencias de intervención en conjuntos habitacionales, el año 2012, durante el primer gobierno de Sebastián Piñera, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, instaura de manera piloto el **Programa de Recuperación de Condominios Sociales – 2da Oportunidad**, el cual tenía por foco intervenir conjuntos habitacionales considerados críticos (en base a los resultados obtenidos por el Catastro Nacional de Condominios Sociales (2012)), con el objetivo de enfrentar la problemática de hacinamiento y necesidad de desdensificar los conjuntos (Bustos, 2014).

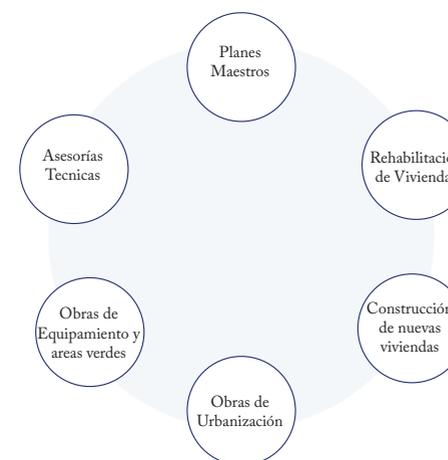
Dicho programa dependía del componente de movilidad, (Boreal & SUR, 2015) para el desarrollo del resto de las etapas, condicionando el proyecto de intervención, al número de familias que querían trasladarse a otras viviendas, por sobre la idea de gestionar un plan maestro para la totalidad de las familias residentes en el conjunto habitacional. Esto trajo consigo grandes periodos de tiempo

en el levantamiento y toma de decisiones jurídicas, para efectuar futuras intervenciones, y una alta tasa de movilidad habitacional definitiva por parte de los habitantes, hacia el resto de la ciudad.

Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales DS18 2017

En concordancia a la hoja de ruta propuesta por la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano del año 2014, donde se propone mejorar los asentamientos urbanos considerando múltiples dimensiones al momento de intervenir, como la integración social, el equilibrio ambiental, la identidad y patrimonio y el desarrollo económico a través de la institucionalidad y la gobernanza (dimensiones heredadas de políticas europeas y tratados internacionales, frente a la intervención urbana de las ciudades, a través de

la regeneración urbana integrada), el MINVU durante el año 2015, decide institucionalizar y reestructurar la metodología del pasado programa “2da Oportunidad”, renombrándolo al actual **Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales**, con el objetivo de regenerar conjuntos de vivienda social cuya configuración urbana/habitacional presente accesibilidades, vialidades, áreas verdes y equipamientos insuficientes, deteriorados o irrecuperables, organizaciones comunitarias debilitadas y deficiencias en torno a la superficie y habitabilidad de las viviendas (MINVU, 2018), a través de la rehabilitación y/o reconstrucción de viviendas, la reconfiguración de tejido urbano, dotar de equipamiento comunitario y gestionar la movilidad habitacional de las familias beneficiadas, posterior de haber realizado un **levantamiento territorial** en colaboración con los gobiernos locales y sus propios habitantes.



Componentes del programa abordando distintas dimensiones



Fase 1 Diagnostico

Conformación Comité de Regeneración

- 01 Diagnostico Habitacional
- 02 Diagnostico Urbano
- 03 Diagnostico Social
- 04 Diagnostico Jurídico

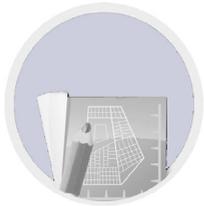
a Convenio de colaboración Municipio SEREMI

b Diagnostico integrado

c Determinación polígono de intervención

d Mesa Técnica Regional

directrices para Plan Maestro



Fase 2 Diseño Plan Maestro

Proceso participativo

- 01 Plan de Gestión Habitacional
- 02 Plan de Gestión Urbana
- 03 Plan de Gestión Social

Productos

a Documento Plan Maestro de Regeneración, junto a protocolos



Fase 3 Implementación y cierre

- 01 Ejecución de todas las acciones y obras consideradas en Plan de Gestión Habitacional.
- 02 Plan de Gestión Urbana y Plan de Gestión Social

a Informes anuales de avance

b Informe de cierre de implementación

El programa actual, instaura la lógica de intervenir los conjuntos habitacionales, poniendo énfasis en la **intervención integral**, a través de la implementación de planes maestros multi-sectoriales: social, urbano y habitacional, previo estudio de pre-factibilidad, dejando atrás la condicionante de aplicar una sola dimensión como la movilidad habitacional por sobre el resto de los elementos.

La demolición de viviendas deja de ser la acción predominante en la manera de intervenir los conjuntos (considerando solo un 41% de viviendas demolidas de un total de 6426 viviendas que son parte del programa) en comparación a experiencias de intervención sin un programa institucionalizado.

Fuente imágenes: SEREMI de Vivienda, Región de Valparaíso



El caso de **Brisas del Mar en la Región de Valparaíso**, involucró la demolición de un porcentaje menor a 20%, y resulta ser uno de los primeros casos donde se abordó la idea de **rehabilitar los bloques de vivienda**, a través de la incorporación de un nuevo bloque estructural en base a albañilería confinada, frente a los blocks preexistentes, aumentando su superficie.

La intervención tuvo un largo proceso, puesto que el programa 2da Oportunidad fue el gestor de la idea de intervenir, pero el actual Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales es el que llevó a cabo el proceso de rehabilitación.

A partir de la información levantada durante la práctica profesional, en el Departamento de Gestión Urbana dependiente de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, se pudo constatar que existen 22 conjuntos habitacionales que han sido intervenidos (se considera conjunto intervenido para esta investigación, cuando se realizaron demoliciones, y/o rehabilitaciones que hayan provocado movilidad habitacional tanto temporal como definitiva de los habitantes), desde que esta puesta en marcha la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (1997), alcanzando **17748 unidades de viviendas y 75000** habitantes beneficiados con el reciente programa o intervenciones anteriores, permitiendo señalar que en promedio cada conjunto habitacional intervenido está compuesto por 934 unidades de vivienda.

De acuerdo con el ámbito de densidad habitacional, se pudo constatar, que del total de los conjuntos seleccionados en este estudio, el **80% experimentaba una densidad alta** (más de 151 viv/ha según Catastro Nacional de Condominios Sociales (2012)) antes de ser intervenidos, logrando reducir esta cifra, a un 6,6% posterior a la intervención, demostrando que la **lógica de desdensificación**, es una herramienta utilizada en gran parte de los casos, independiente, si este se encontraba vinculado a un programa institucionalizado.

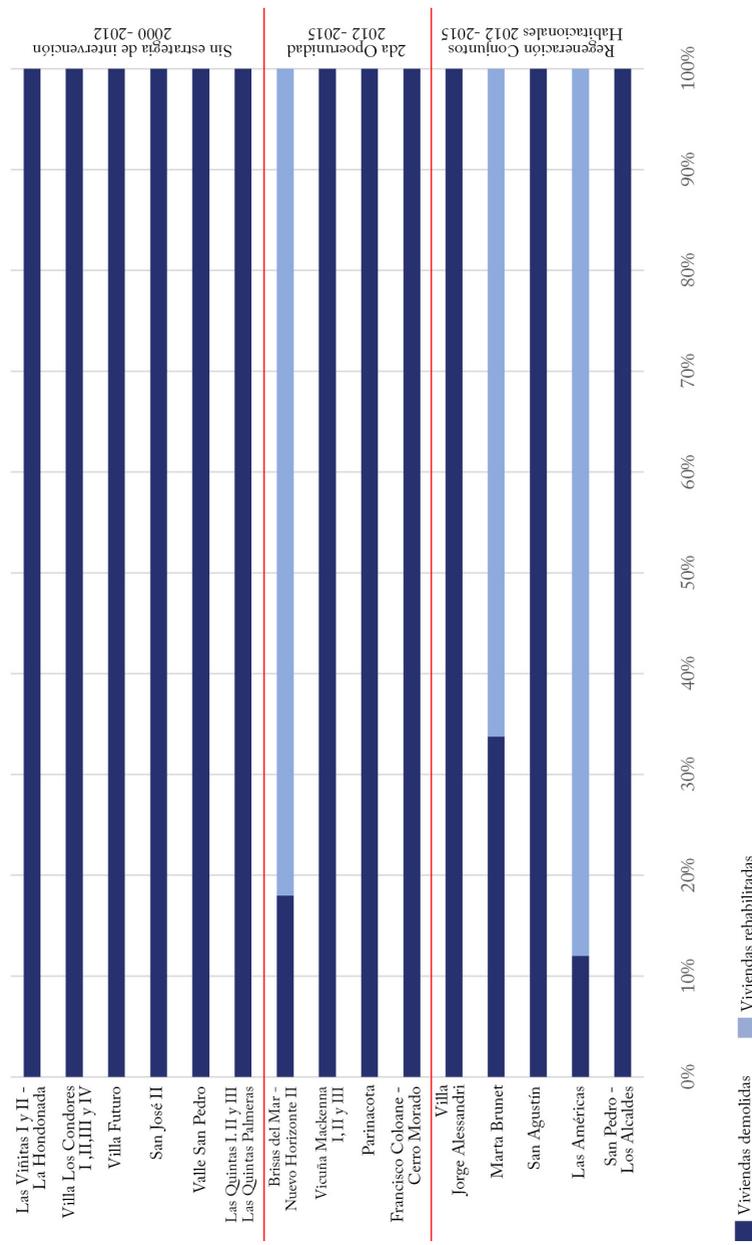
Respecto a la unidad de vivienda, además del mejoramiento de los estándares constructivos de las viviendas (pasando de la albañilería confinada a la tecnología de hormigón armado), el aumento de superficie de un promedio de 43m² como superficie original a un 56,77m² después de la intervención, se han logrado mejorar los programas arquitectónicos de las propias viviendas, reflejado en el aumento de número de baños, presencia de logia y ampliación de áreas comunes

Si bien, los periodos de intervención se han buscado reducir con la implementación del actual programa, producto de la reciente institucionalidad, la cual ha permitido la aplicación extraordinaria de subsidios, junto a la creación y ejecución de planes maestros vinculantes entre las familias beneficiadas y el Estado, estos aún, no logran bajar de los 7 años promedio como periodo de intervención.

Gran parte de los casos estudiados, han sufrido **la hiperintervención por parte del Estado**, a través de otras instancias puntuales de mejoramiento, lo cual ha extendido mucho más los años de incertidumbre por parte de las familias, con el futuro de sus viviendas.

Casos destacados son Parinacota (Quilicura) y Villa San José II (Puente Alto), que desde el Plan Habitacional del año 2000 (plan de mejoramiento de viviendas, ejecutado por el Estado, producto del anegamiento de bloques de vivienda en el invierno de 1997), están siendo intervenidos aproximadamente por casi 20 años.

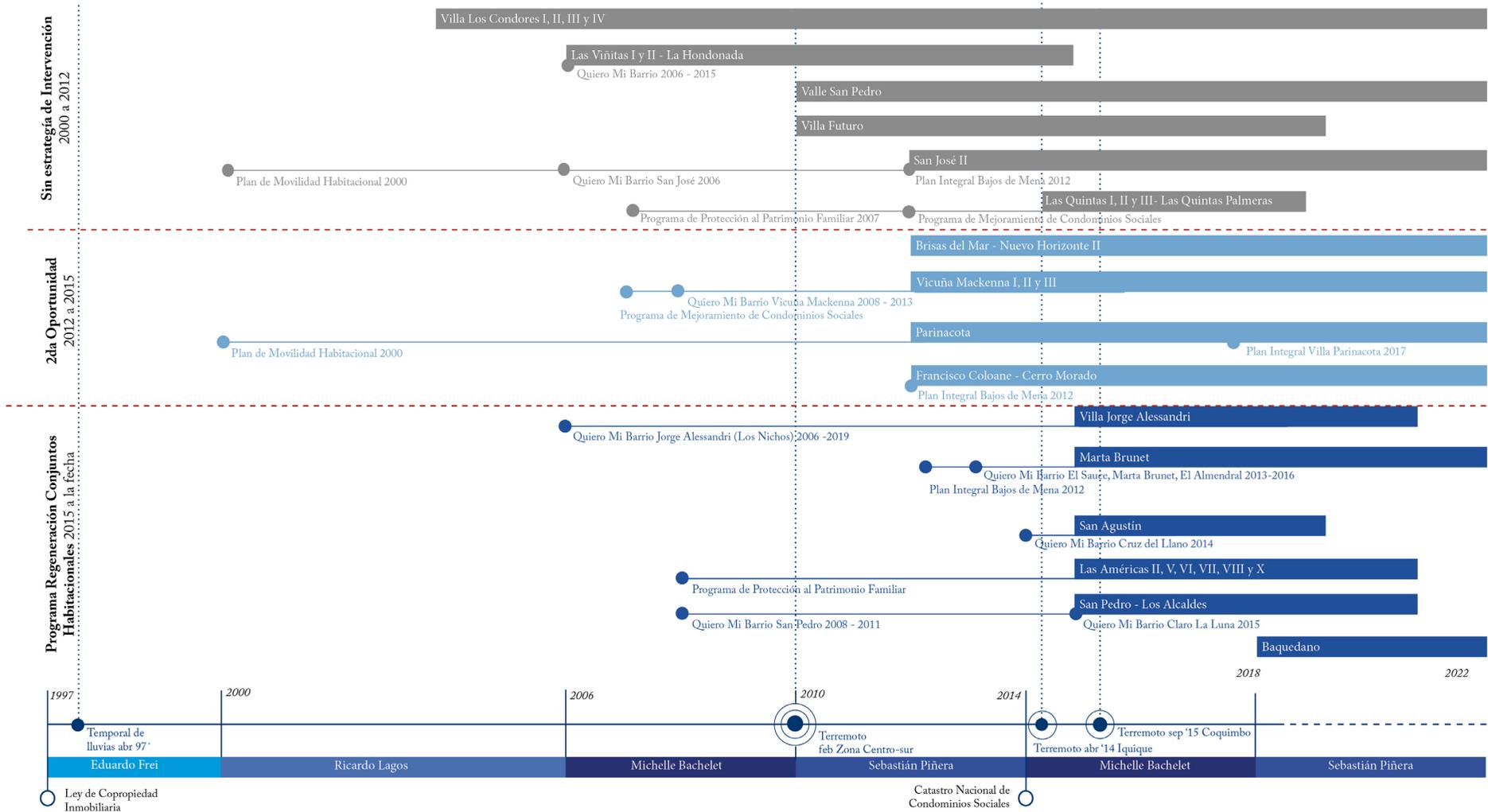
Porcentaje de viviendas demolidas / rehabilitadas por casos de intervención
Fuente: elaboración propia en base a datos entregados por Dpto. de Gestión Territorial y Urbana, DDU, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2018



Linea de Tiempo.

Hiperintervención en conjuntos habitacionales catastrados durante practica profesional.

Fuente elaboración propia en base a datos entregados por Dpto. de Gestión Territorial y Urbana, DDU, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2018



El escenario acelerado y constante de migración campo-ciudad de habitantes, experimentado con fuerza desde los años 50', hacia las principales ciudades de nuestro país, trajo consigo por parte del Estado, intentar resolver esta problemática, a través de programas de vasta cobertura como fue la conocida "Operación Sitio" o acciones realizadas por la CORVI (1960), la cual le permitió resolver una gran cantidad de proyectos y espacios urbanos relacionados con la vivienda, pasando a ser un actor relevante dentro de la preocupación por la proliferación de asentamientos irregulares. Pero estos esfuerzos, aún estaban lejos por encontrar una solución.

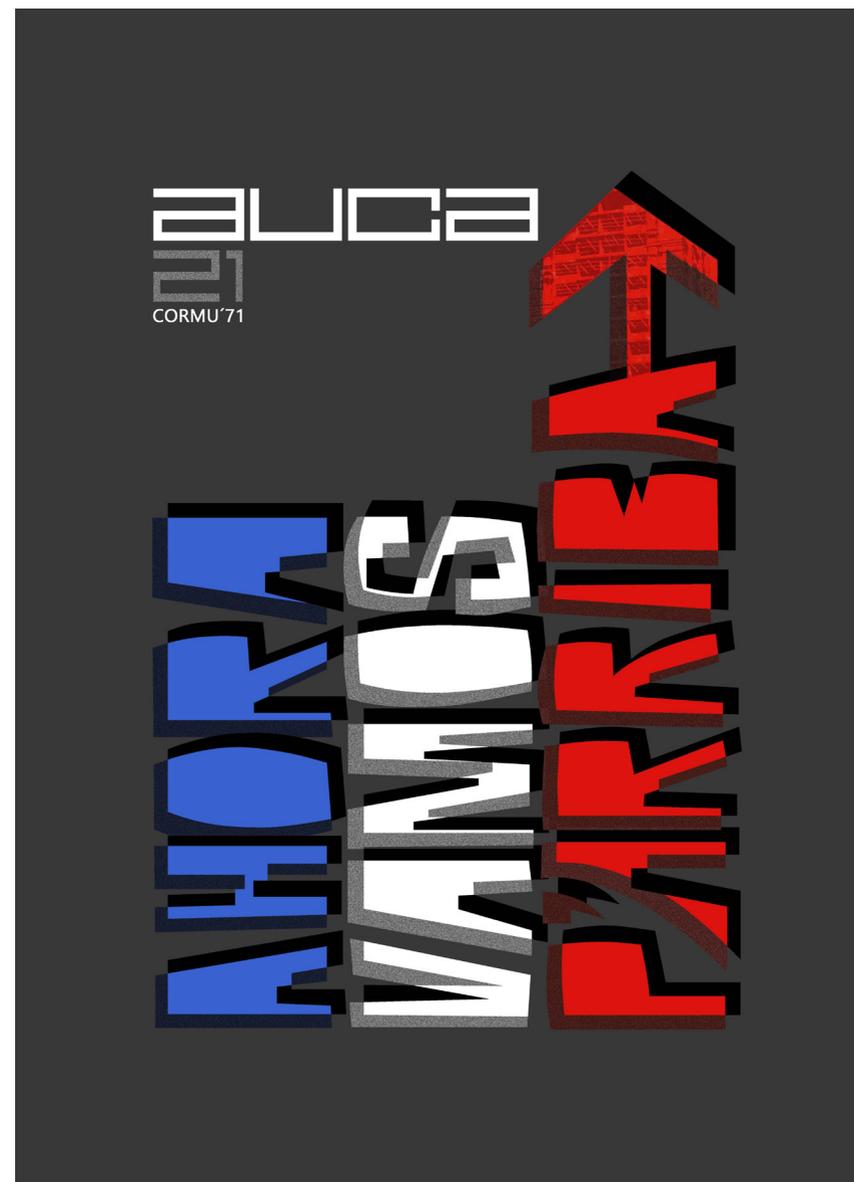
Hacia mediados de la década del 60', durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva, inserto en una de las mayores transformaciones políticas-administrativas de la época, a través de la política "revolución en libertad", se constituye institucionalmente en nuestro país, el **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1965)**, con el objetivo de enfrentar técnicamente la necesidad de dar un nuevo contenido político y programático al rol gubernamental respecto de las necesidades de vivienda social y los problemas del desarrollo urbano. (Raposo, 2005). Es a partir de esta nueva insitucionalidad, donde se crean también cuatro corporaciones de carácter autónomo.

Estas Empresas del Estado correspondían a la Corporación de Servicios Habitacionales (CORABITH), la Corporación de la Vivienda (CORVI) (posterior a la reorganización interna que se le llevó a cabo), la **Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU)** y la Corporación de Obras Urbanas (COU).

Las atribuciones y alcances que se le otorgó a la CORMU (1967) fueron vastas (Raposo, 2005), y estas en la actualidad son prácticamente impen-sadas dentro de la política pública urbana de nuestro país, producto de estar inserto dentro un modelo económico neo-liberal. Algunas competencias que merecen especial mención son las siguientes:¹

- *Expropiar inmuebles declarados de utilidad pública, que la CORMU estimara necesarios para la ejecución de programas de vivienda, equipamiento comunitario y desarrollo en general.*
- *Adquirir inmuebles para ejecución de planes habitacionales que confeccionara el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*
- *Proponer directamente modificaciones de los instrumentos reguladores de planificación urbana.*
- *Conformar una reserva de terrenos*

¹En base al art. 2° del D.S. 483 (D.O. 03.09.66)



Si bien la magnitud en términos de inversión, número de viviendas y proyectos urbanos concretados que alcanzó la CORMU en su corto periodo de existencia (1966-1976), no fueron relevantes cuantitativamente, en comparación a otras políticas públicas de la época, los proyectos obtuvieron cierto grado de importancia dentro de la configuración urbana de las ciudades, en especial en la Área Metropolitana de Santiago.

Desde sus inicios y en concordancia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano de la época y que pretendía impulsar la propia CORMU, la **re-modelación y rehabilitación urbana** fueron una de las respuestas operacionales más constantes, utilizadas por el organismo, en la que se pretendía mejorar y revitalizar los centros urbanos de las principales ciudades de nuestro país.

Estas operaciones, no respondían únicamente a la construcción de un determinado número de viviendas, sino la de considerar **obras de equipamiento urbano** de una considerable escala, tales como áreas de esparcimiento, parques urbanos (Parque O'higgins, Parque Metropolitano en el Cerro San Cristóbal), terminales de buses interurbanos y parques industriales, todo en conjunto a través de convenios y creación de Sociedades Mixtas.

Pero estas acciones fueron variando de acuerdo al contexto político del país. Tras la llegada del gobierno de la *unión popular*, se puso énfasis en

la planificación urbana de nuestras ciudades, a través de la regularización del crecimiento urbano, heredando los instrumentos jurídicos creados años anteriores. Todo esto inserto dentro del resurgimiento en la agenda política y social, sobre la construcción de asentamientos informales en los límites de la ciudad, a través de proliferación de grandes campamentos.

Una de las principales críticas expuestas por el gobierno popular a la anterior gestión, fue la establecer cierta **marginalización de los sectores populares en el acceso a la vivienda**, a través de la propia postulación a los programas habitacionales.

Es por ello, que el propio gobierno a través del Plan Habitacional (1971), anunció la construcción de 5000 departamentos en altura en Santiago y 1600 en el resto del país, de 50 a 60 metros cuadrados como promedio y equipamientos de guarderías infantiles, escuelas y policlínicas, locales comerciales, restaurantes, lavanderías y sedes sociales, todo esto a través de la CORMU, con el objetivo de maximizar recursos y aminorar los efectos del crecimiento extensivo de las principales ciudades del país, en especial de Santiago.

Miguel Lawner indica a través de su libro, *Memorias de un arquitecto obstinado: "De no hacerlos así, y continuar con la política de casa de un piso, los problemas que se originarían en las ciudades serían gravísimos y sin solución.*



Visita de Fidel Castro en el Estadio Nacional
Fuente *Cardoso, Armindo (1971)*

La ideas de renovación de los centros metropolitanos no fueron abandonadas y junto al fortalecimiento de áreas de esparcimiento y recreación, lograron construir importantes obras en el escenario urbano de la ciudad de Santiago. Dentro de estas obras están la remodelación del Parque O'higgins la creación del balneario popular en el Parque Metropolitano, la construcción de la UNCTAD (ahora Centro Cultural Gabriela Mistral), y la mantención y re-impulso de áreas verdes pericentrales.

Producto del inicio de la dictadura militar en Septiembre de 1971, la CORMU junto a gran parte de las instituciones gubernamentales, fueron intervenidas y posteriormente suprimidas en 1976, para posteriormente ser reemplazadas por un nuevo

organismo, el SERVIU, el cual tenía por lógica responder al nuevo orden económico impuesto en el políticas públicas del país, excluyendo al Estado de responsabilidades en materia de producción de espacio urbano y delegar tal rol en la empresa inmobiliaria privada. (Raposo, 2005).

Tal vale comentar que importantes proyectos de la CORMU fueron intervenidos como la construcción de la Villa San Luis, o suprimidos como el Proyecto de Remodelación del Eje Norte-Sur en el centro de Santiago, junto a la no paralización de algunos proyectos puntuales de vivienda colectiva en altura, que estaban plena construcción durante el golpe de Estado.

Los planes seccionales de la CORMU

Dos líneas de acción: la remodelación y la densificación

Con el objetivo responder al manejo y control del suelo urbano, la CORMU diseñó piezas urbanas de carácter habitacional - integral, las cuales denominó planes seccionales. Estas eran dotadas de equipamiento, áreas de esparcimiento, vías de circulación y áreas de trabajo y/o educación. Estos planes seccionales, según Raposo (2005), se establecen en dos modalidades: **la densificación y la remodelación**.

Durante los primeros años de existencia de la CORMU, se construyeron algunos conjuntos habitacionales como San Borja o Inés de Suárez, que respondían a la línea de remodelación. Estos según el gobierno popular, no se basaban tanto en la racionalidad habitacional, si no más bien en la representación de la monumentalidad y lujo, satisfaciendo la necesidad de alojamiento de la clase media, contribuyendo a la segregación urbana de las ciudades chilenas (Raposo, 2005).

Con ello y tal como lo expuesto anteriormente, el gobierno de Salvador Allende reorienta algunos objetivos de la CORMU, aumentando la producción habitacional para las familias de menos recursos, a través de los planes seccionales que respondían a la **densificación**.

La política de densificación en los

planes seccionales, puede ser calificada como una labor de acción directa por parte del Estado, al momento de construir vivienda, puesto que las familias beneficiadas correspondían en gran parte a organizaciones provenientes de campamentos de bajos recursos.

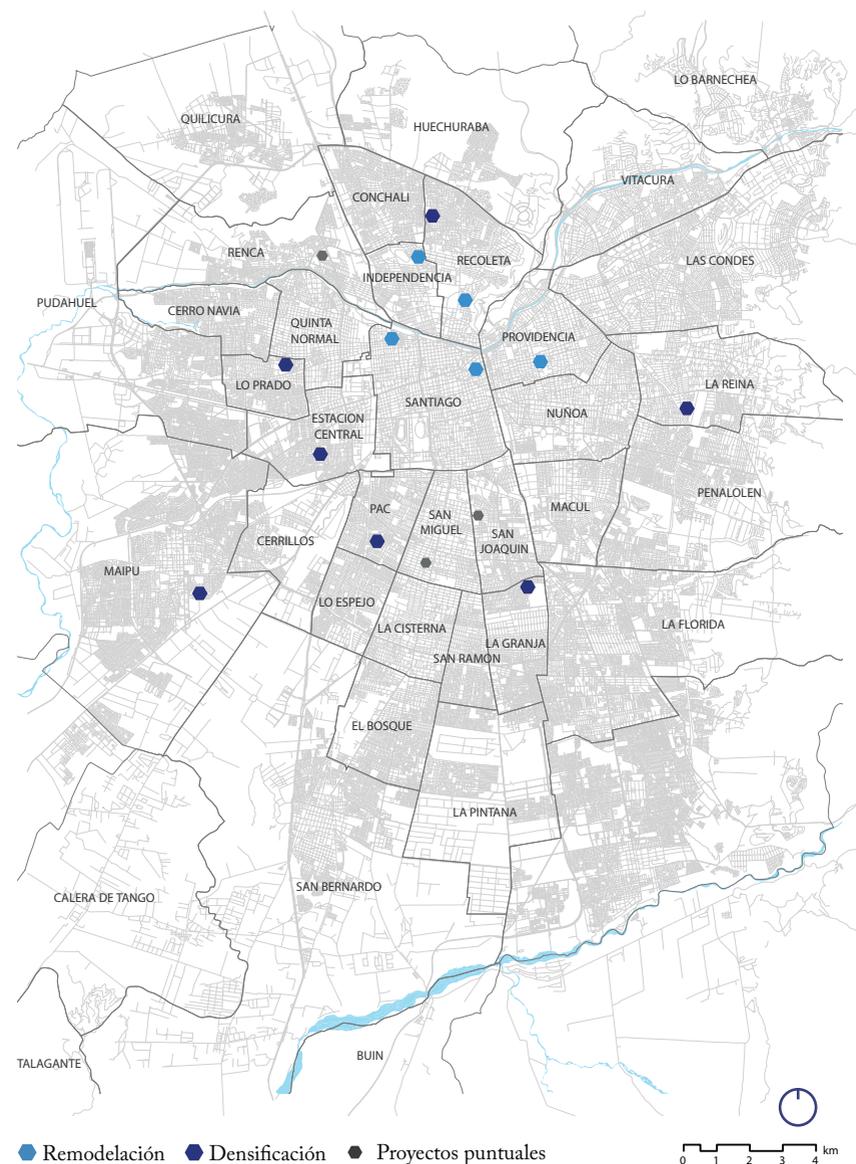
Caso contrario, los planes seccionales destinados a la **remodelación poseían una lógica labor indirecta**, puesto que los futuros habitantes de estos conjuntos, adquirieron la vivienda a través de una compra y/o asociación con alguna de las organizaciones beneficiadas con la labor de las Sociedades Mixtas, impulsadas con el apoyo de la CORMU.

Frente a la preocupación por disminuir el déficit de viviendas, los planes seccionales destinados a la densificación tuvieron que adoptar patrones locales más sencillos en términos de valor del suelo, buscando emplazamientos en áreas periféricas (dentro de lo posible al interior del anillo de Ámerico Vespucio) y arquitecturas orientadas hacia una economía de la producción que maximizara los niveles de cobertura. (Raposo, 2005) (Bustos, 2014).

Respecto a la exploración tipológica, la utilización de la torre como elemento único al momento de configurar un plan seccional deja de ser lo predominante. La aparición del uso de bloques alargados en la construcción de vivienda en altura, pasa a ser uno de los aspectos relevantes al momento de proyectar los planes seccionales.

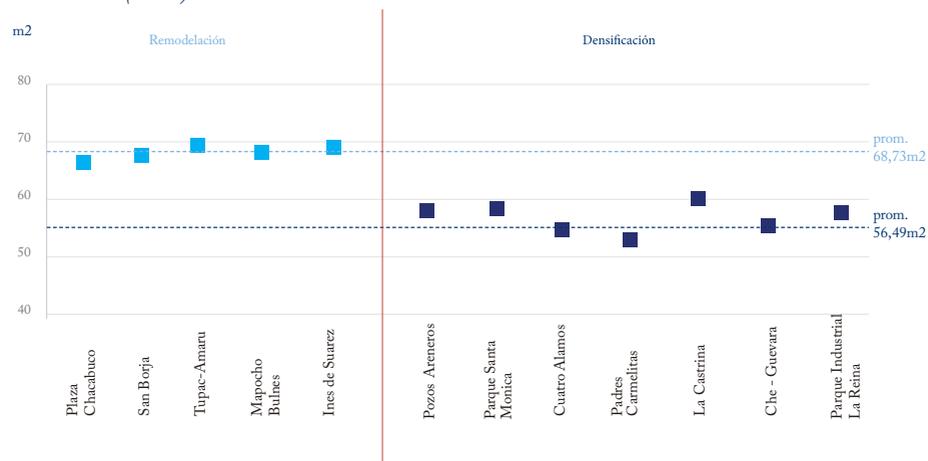
Ubicación de Seccionales de la CORMU en el Área Metropolitana de Santiago

Fuente elaboración propia



Comparación de superficie de vivienda de proyectos de Densificación y Remodelación en AMS

Fuente elaboración propia en base a datos extraídos del Catastro Nacional de Condominios Sociales (2014)



Tal como lo expresa Lawner (2013), la exploración a través de estas tipologías, permitió reproducir en altura las ventajas de la edificación baja, conformando patios elevados de carácter privado o semi-públicos cuando correspondían a corredores de circulación elevada.

Otro de los elementos diferenciadores y que va en concordancia con la racionalización de la tipologías de vivienda para el caso de la densificación, son los metros cuadrados originales de las viviendas. Estableciendo una diferencia de 12m² aprox. promedio, por debajo de las viviendas correspondientes a los seccionales de remodelación. Esto implica, que los recintos al interior de la vivienda se ven afectados en su tamaño y/o el programa arquitectónico se ve condicionado de presencia de logia, mayor cantidad de

baños y/o dormitorios.

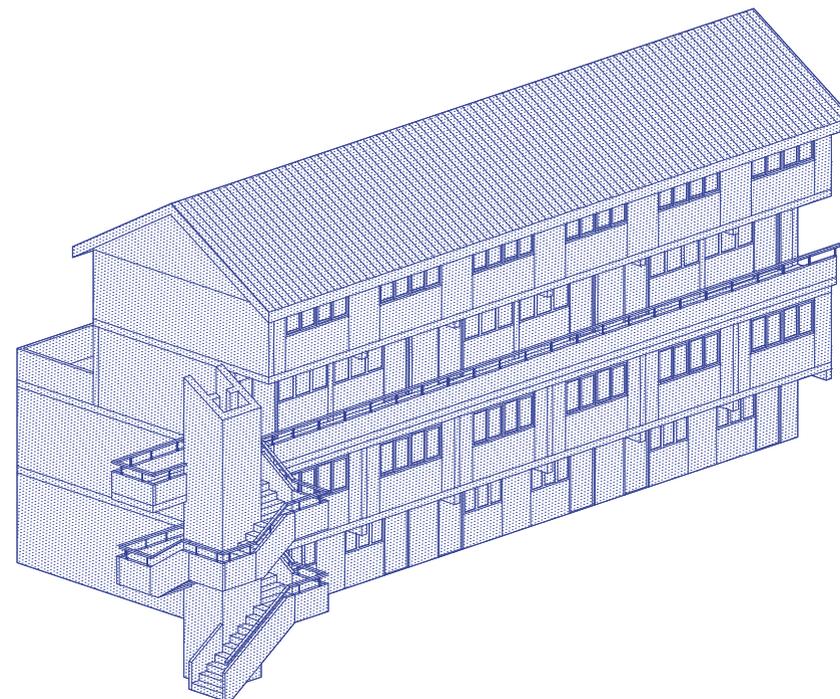
La tipología de "dos aguas"

La exploración tipológica, utilizada en la línea de densificación, fue acotada al igual que la línea de remodelación, de acuerdo al catastro levantado en la Área Metropolitana de Santiago.

5 de los 7 planes seccionales de densificación construidos en la AMS, ocupan la misma tipología de bloque para albergar las viviendas. Esta tipología de bloque en baja altura (4 pisos), responde a una expresividad edilicia que se aparta deliberadamente de la imagen de un volumen puro de la arquitectura moderna, incurriendo más bien en la recreación de ideologías culturales populares, como el de la casa con techo a dos aguas. La imagen resultante que se logra es más bien el de casas sobrepuestas que

Tipología de densificación

Fuente elaboración propia





Población Ex - Pozos Areneros (Pedro Aguirre Cerda)
Fuente Palmer, M. (1988).

el de bloques monolíticos unitarios (Raposo, 2005).

Estos bloques de albañilería confinada, albergan en su interior departamentos dúplex de 36 y 54 metros cuadrados, constituyendo en las caras traseras del 3er nivel, una terraza patio, recreando las configuraciones de una casa convencional.

El sistema de corredores elevados para acceder a los departamentos del 3er piso, denotan una característica escultórica y funcional de los bloques, retranqueando los volúmenes hacia el interior, uniéndose en algunos casos a través de pasarelas para la comunicación entre bloques, junto a la ubicación de escaleras de hormigón en los extremos de cada bloque, dispuestos a un costado de los cabezales.

Respecto a la configuración en la disposición de bloques, esta responde a una lógica macrosistémica y acotada, y solo varía de acuerdo al sentido que se le dan a sus caras frontales. Por ejemplo en la población Ex-Pozos Areneros, cada una de sus unidades están conformadas por dos bloques paralelos que mantienen entre sí un espacio de distanciamiento, configurando un patio corredor de carácter común (Raposo, 2005), relacionándose directamente con los accesos a las viviendas, dejando el carácter privado de los patios interiores y ampliaciones irregulares en los bordes del conjunto. La disposición responde también a una lógica de volúmenes aislados que conforman unidades dentro de una macromanzana.

Caso contrastado con la configuración de otros conjuntos habitacionales que

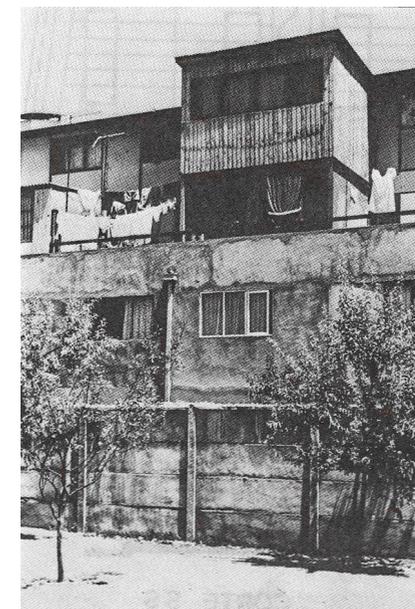
responden a la misma tipología edilicia como La Castrina (La Granja), Parque Santa Moníca (Recoleta) y Cuatro Álamos (Maipú), donde los bloques están dispuestos de cierta manera que van configurando unidades a través de la ubicación de dos bloques paralelos, pero esta vez, las caras frontales de carácter formal y que responden a los accesos a la vivienda, dan hacia el exterior de la unidad, disponiendo la interioridad y cotidiano de las unidades de la vida cotidiana hacia el interior. También y en contraste al caso de ex-Pozos Areneros, la disposición ortogonal y paralela de los **bloques es más rígida y saturada**, puesto que su función principal es conformar manzanas, acompañadas en algunas ocasiones de zonas de esparcimiento configurada entre cabezales de edificios.

Uno de los aspectos relevantes y que vienen de la mano del carácter social y de organización interna dentro de los conjuntos habitacionales, son los **distintos grados de mantenimiento** de las áreas comunes, entornos y bloques de vivienda.

El desconocimiento de la copropiedad ha permitido la proliferación de ampliaciones irregulares en las viviendas y apropiación de los espacios públicos por el uso del automóvil y microbuses, ocasionando un constante deterioro de imagen barrial.

Bajo estas problemáticas, algunos habitantes se han organizado y han podido acceder a programas de mejoramiento de fachadas y/o cambio

de techumbres y ventanas a través del Programa de Protección Familiar (PPFF), o a la creación de Huertos Comunitarios (Cuatro Álamos, Maipú) y actividades comunitarias. Estas acciones van en directa relación a contrarrestar el constante deterioro, producto de los casi 50 años de existencia de estos tipos de conjunto, carentes de requerimientos actuales, que durante la época de construcción no fueron considerados, como el uso de espacios públicos, el acceso al vehículo y programas más flexibles en el caso de las unidades de vivienda.



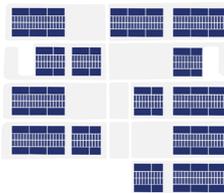
Población Ex - Pozos Areneros (Pedro Aguirre Cerda)
Fuente Palmer, M. (1988).

Configuración de disposición de bloques

Fuente *elaboración propia*



1. Pozos Areneros **PAC**
367 hab/ha



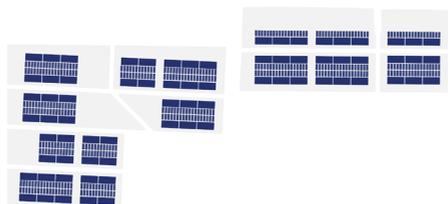
2. Cuatro Álamos **Maipú**
536 hab/ha



3. Parque Industrial **La Reina**
522 hab/ha



4. La Castrina **La Granja**
943 hab/ha



5. Parque Santa Mónica **Recoleta**
640 hab/ha



1



2



3



4



5

Población Parque Santa Mónica I y II

Índice de Vulnerabilidad **Alta**

Fuente: elaboración propia en base a datos entregados por el CCSS (2014)

Variable	Indicador	Cifra considerada mala
Tamaño del Conjunto	876 Viviendas	<i>El conjunto tiene un número de 100 o más viviendas.</i>
Accesibilidad urbana	Índice de Accesibilidad Urbana Buena	<i>El conjunto presenta una accesibilidad urbana calificada como mala.</i>
Requerimientos de ampliación	438 viviendas 42m² y 438 viviendas 58m²	<i>El conjunto tiene un 33.3 % ó más de departamentos con superficie inferior a 55m²</i>
Densidad habitacional	160 viv/ha	<i>El conjunto tiene una densidad habitacional alta (160 o más viv/ha)</i>

Los conjuntos habitacionales en altura están expuestos a procesos de degeneración o deterioro, y tales procesos involucran aspectos funcionales, espaciales y de habitabilidad de las viviendas, así como aspectos relacionados con la administración y mantenimiento de bienes comunes, el cuidado de espacios públicos y equipamientos, junto a otras características más complejas, como la convivencia vecinal y la calidad de su integración a la ciudad (MINVU, 2014).

Una forma de medir cualitativa y cuantitativamente la vulnerabilidad al deterioro en cifras de un conjunto habitacional en específico, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de su Catastro Nacional de Condo-

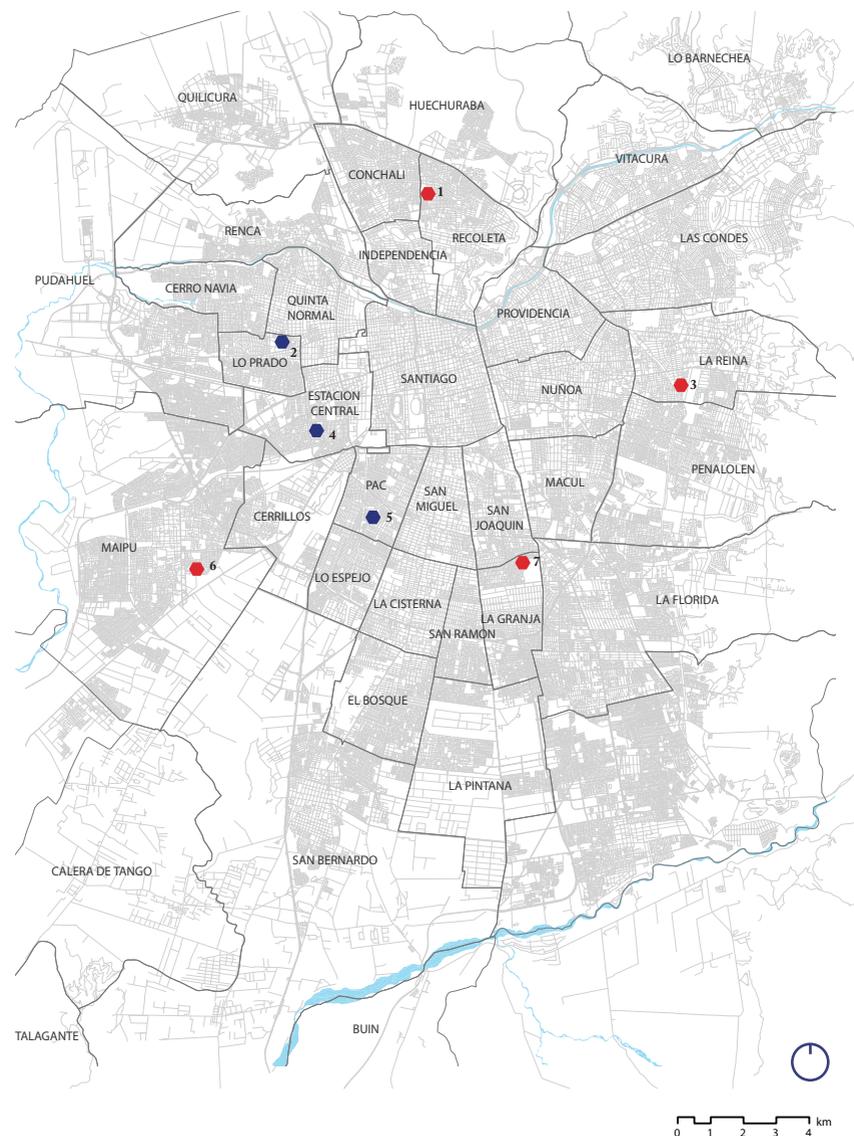
minios Sociales (2014), estableció algunos indicadores para medir dicha vulnerabilidad.¹

Dentro de los 7 casos catastrados en el Área Metropolitana de Santiago que corresponden a la **línea de densificación de la CORMU**, todos presentan 2 o más atributos para ser considerados dentro los conjuntos vulnerables al deterioro. 4 de los conjuntos presentan un **alto índice de vulnerabilidad al deterioro**, dentro de los cuales la Población Parque Santa Mónica (Recoleta), presenta 3 de los 4 atributos, considerando el aspecto de accesibilidad urbana como positivo, puesto que se encuentra en una zona estratégica del área pericentral de la zona norte de Santiago.

Índice de Vulnerabilidad al deterioro de Conjuntos Habitacionales

Línea de densificación de la CORMU en el AMS

Fuente: elaboración propia



Índice de Vulnerabilidad

● Alta ● Media

1.Santa Mónica - 2.Che Guevara - 3.Parque Industrial La Reina -
4.Padre Carmelita - 5. Pozos Areneros - 6.Cuatro Alamos - 7.La Castrina

42 ¹ Dicha metodología se encuentra detallada en el CCSS (2014), en la pag. 177



CAPÍTULO 04

Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica

04.1

Diagnostico territorial

Antecedentes generales

El Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica esta ubicado en el peri centro norte de la ciudad de Santiago, específicamente en la comuna de Recoleta. Fue construido en el año 1975, dentro del Seccional de *densificación* del mismo nombre proyectado por la CORMU en 1971¹.

Cabe comentar que este proyecto habitacional se desarrolló en dos etapas, concluyendo su construcción en 1976, en medio de la disolución de la CORMU por parte de la dictadura militar, estando involucrado en la construcción y entrega a la Municipalidad de Conchalí (*en ese entonces Recoleta aún no se constituía como municipio*), por parte del SERVIU Metropolitano.

Dentro de la pieza urbana se destaca la presencia del Parque Santa Mónica, área verde consolidada de 5ha. aprox., administrada por el Parque Metropolitano dependiente del MINVU. A la vez forma parte de las áreas verdes proyectadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 2010.

Es importante entender la noción de pieza urbana al momento de analizar el conjunto habitacional, puesto que desde sus inicios fue proyectada como una pieza de carácter metropolitana, específicamente como **Centro Cívico del Área Norte de la ciudad de Santiago por el Plan Regulador Intercomunal de Santiago en 1960,**

lo que ayudó a proyectar por parte de la CORMU la construcción de dicho seccional, donde dicha labor de urbanizar los alrededores del seccional fue iniciada en primera instancia a través de la CORVI.

Queda de manifiesto que frente a la llegada de la dictadura militar, esta idea de proyecto de configurar una pieza urbana consolidada con un equipamiento robusto acompañado de una porción del área para un uso habitacional en altura, quedo condicionado solo por un elemento, la habitacional.

La obsolescencia de las características físicas del conjunto habitacional, responden en gran medida al constante deterioro de su entorno, puesto que gran porcentaje del seccional proyectado, responden a áreas café o actividades pocas consolidadas, las cuales no responden a la ideas proyectadas por el seccional original. Esto es acompañado de problemáticas sociales, provenientes de diversos factores que están en directa relación con la obsolescencia del conjunto habitacional tanto arquitectónicamente como urbano, como son el constante deterioro de las viviendas y espacios comunes, producto de la ampliación informal por parte de los habitantes y la concentración de familias de grupo socio-económico bajo.

¹ De acuerdo a publicación en Revista AUCA 21 CORMU (1971).

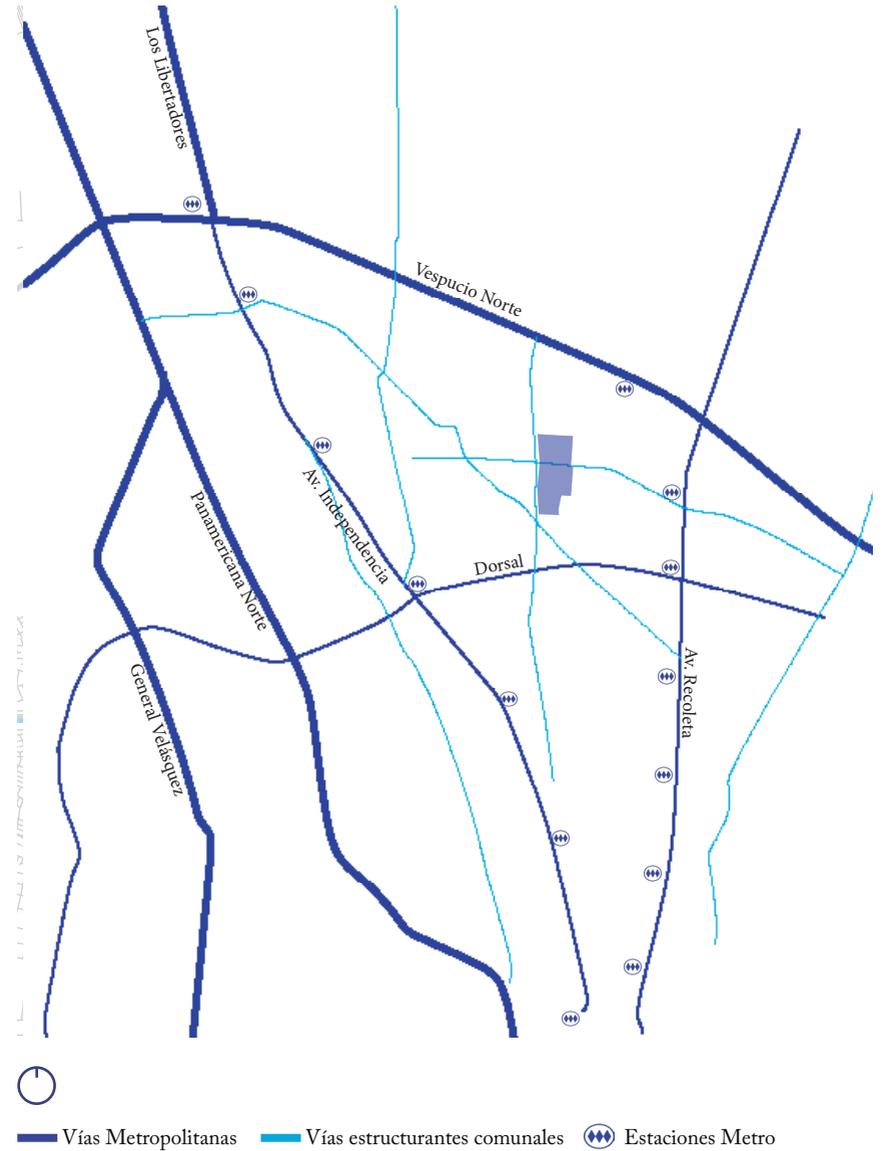
Ubicación del Seccional Parque Santa Mónica en relación al **Plan Regulador Intercomunal de Santiago 1960**

Feunte *Revista Ciudad y Arquitectura* (1995)



Localización del Seccional **Parque Santa Mónica**
Zona Norte Área Metropolitana de Santiago

Fuente *elaboración propia*



Contexto Urbano

Su entorno habitacional

El conjunto habitacional se encuentra en el límite oriente de la actual comuna de Recoleta, específicamente en el borde de Avenida El Guanaco, alrededor de un entorno mayoritariamente residencial, con poblaciones que datan de los años 60', principalmente levantadas por la acción de la Operación Sitio del Gobierno de Eduardo Frei Montalva y la Corporación de la Vivienda. Dos grandes poblaciones de vivienda en extensión configuran y bordean el entorno del conjunto habitacional, una en la comuna de Recoleta la **Población Chacabuco** y la otra en la comuna de Conchalí, la **Población Eneas Gonel**.

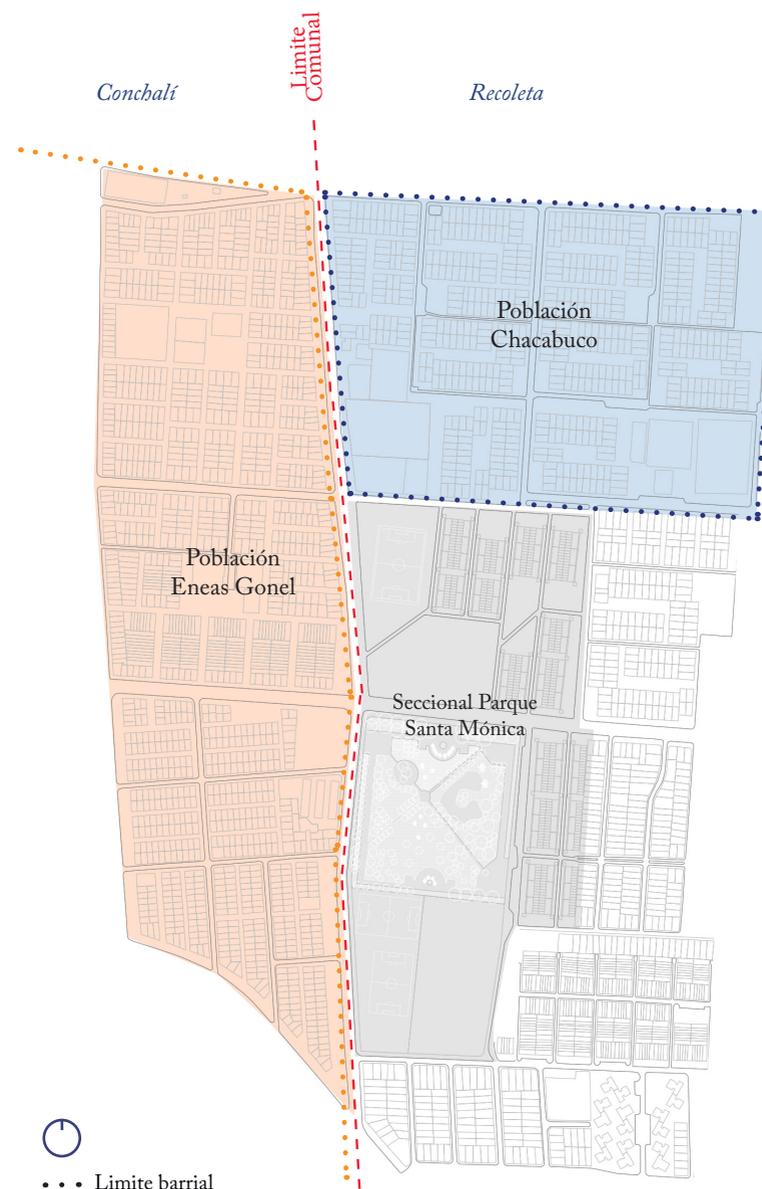
La Población Chacabuco se funda en 1966, bajo el gobierno de Eduardo Frei Montalva, y se establece como clara expresión de la Promoción Popular impulsada en dicho gobierno. La población Chacabuco, a diferencia de otros asentamientos urbanos de la época, no surge como una toma sino como un programa habitacional estatal (Zenteno, 2016), y fue construida con diferentes acciones en 3 etapas, a través de la auto-construcción y/o la entrega de viviendas básicas. Esto fue acompañado de la labor de la CORVI, la cual asignó los terrenos y disposición de espacios libres en la configuración de las manzanas. Esto

explica el **sistema de plazoletas, canchas deportivas y bandejones verdes expresadas en el gráfico, alrededor del Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica.**

Por otro lado la Población Eneas Gonel (Conchalí), de una extensión mucho mayor a la Población Chacabuco, responde también a la lógica de Operación Sitio, pero esta vez a través únicamente a través de la solución de viviendas progresivas. Acotar que esta población se construye en el mismo periodo (1969), respondiendo a otra lógica en el ordenamiento de las manzanas.

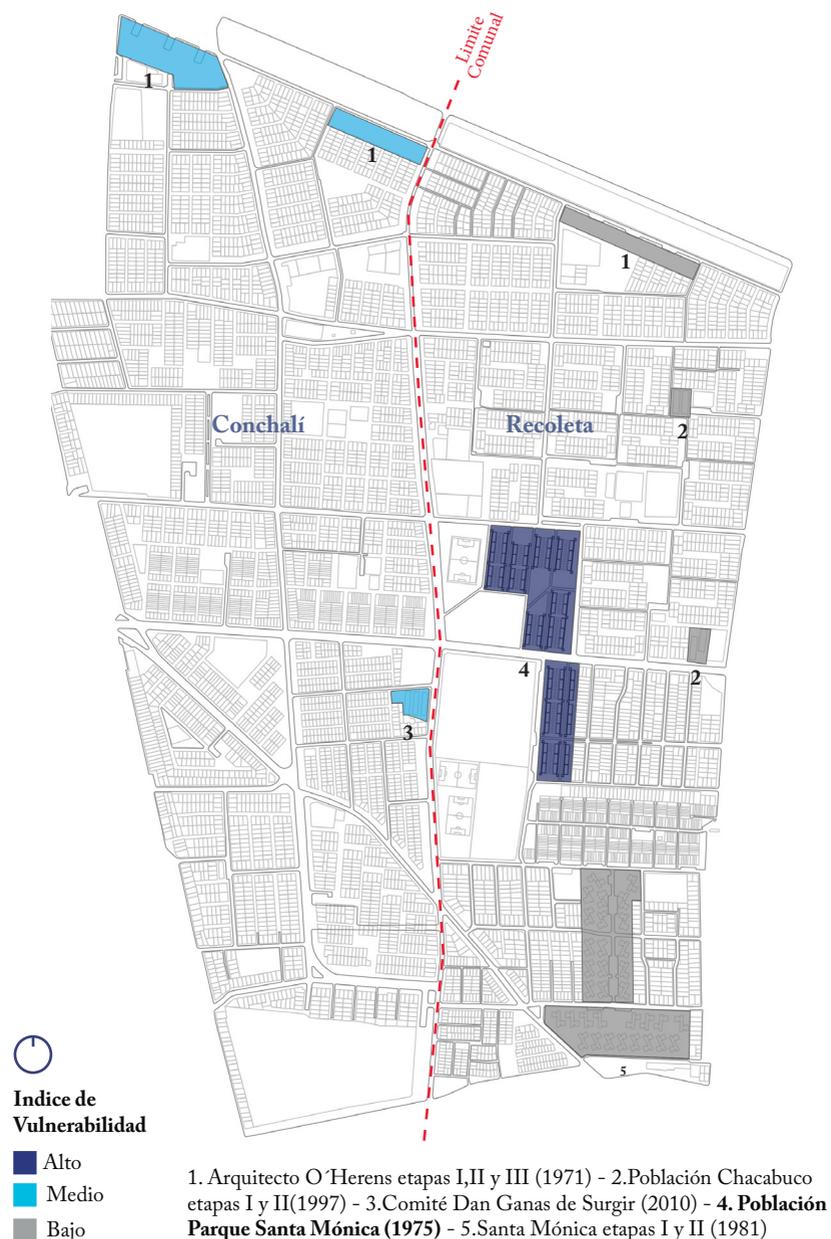
Respecto a la presencia de **conjuntos habitacionales en altura** en el contexto urbano más próximo, se encuentran 2 conjuntos de carácter relevante respecto al número de viviendas (>300), distribuidos en dos sectores, uno en el sector norte bordeando la circunvalación de Vespucio que responden a la política habitacional de la CORVI a través de blocks de la tipología 1010 (*Arquitecto O'Herens etapas I, II y III*), y el otro en el sector sur que responde al límite de Avenida Dorsal, que responden a la política habitacional de los años '80 a través del Programa Básico de Vivienda (*Santa Mónica etapas I y II (1981)*).

Entorno barrial del seccional Población Parque Santa Mónica
Fuente elaboración propia



Índice de Vulnerabilidad al deterioro de Conjuntos Habitacionales **entorno a Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica**

Fuente elaboración propia



Accesibilidad y Equipamiento

La conectividad del seccional, resulta ser privilegiada en comparación al resto de los casos a nivel nacional catalogados con un **alto índice de vulnerabilidad**. Vale la pena recordar, tal como lo indica la tabla de evaluación, que este es el único aspecto positivo en contraste de la **alta densidad habitacional, reducida superficie de las viviendas, y alta concentración de ampliaciones irregulares**.

La cobertura con el transporte público es positiva, potenciado por bordear y atravesar importantes vías estructurales a nivel comunal donde circulan buses troncales y locales que conectan al seccional con el resto de las comunas del sector norte de Santiago. La cercanía con dos estaciones de la línea 2 del Metro de Santiago **Zapadores (en 10min)** y **Vespucio Norte (en 15min)**, da la posibilidad de sus habitantes llegar al centro de Santiago, en aprox. 35 minutos*, construyendo en el imaginario urbano, una importante cercanía a los principales servicios, equipamientos y trabajos presentes en el centro, en comparación a gran parte de los conjuntos habitacionales ubicados en la periferia de las ciudades.

La cobertura cercana al conjunto habitacional de establecimientos educacionales resulta completa hasta la enseñanza media, cubriendo la totalidad de los niveles anteriores.

Cercano al conjunto se encuentra presente el servicio de urgencia SAPU Zapadores y, dependiente de la Municipalidad de Recoleta, al igual que 2 servicios policiales, el reten de Carabineros Eneas Gonel y la 5ta Comisaria de Conchalí.

Respecto a la presencia de establecimientos de las principales cadenas de supermercado, se encuentran 2 locales, en un radio de 15 min. aprox. caminando, en contraste a la presencia de almacenes barriales, presentes alrededor del conjunto habitacional.

Áreas verdes

Dada la configuración de las manzanas más próximas al conjunto habitacional, construidas por la CORVI, existe la presencia de un alto número de plazas, las cuales se encuentran con un uso no definido, ocupadas en algunas ocasiones como estacionamientos irregulares. La presencia del Parque Santa Mónica, resulta ser la área verde mas consolidada alrededor del conjunto, acompañada de equipamiento deportivo de baja escala, como pequeñas multi-canchas, las cuales son administradas por los propios habitantes.

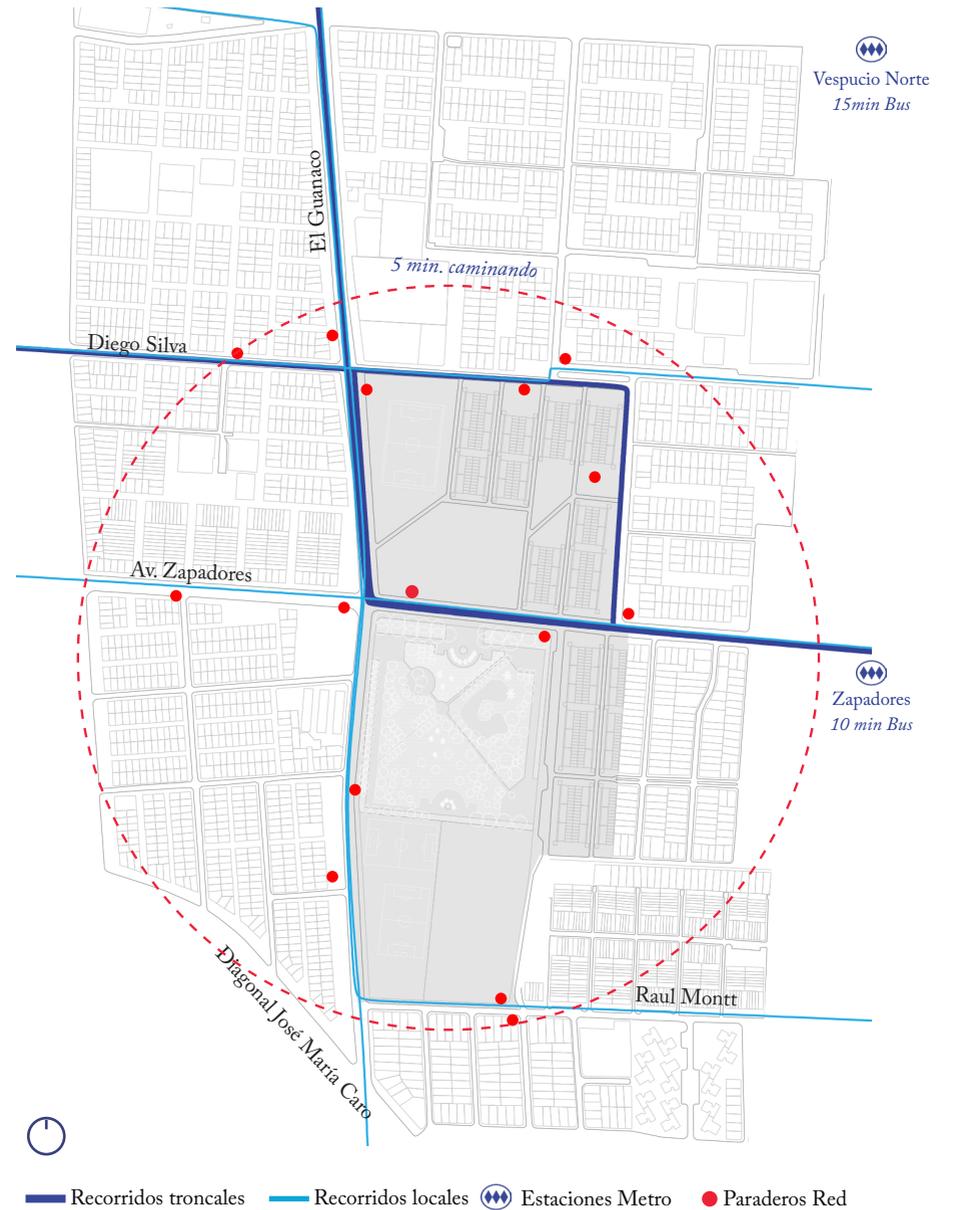
La presencia de áreas cafés no consolidadas en los bordes del conjunto resulta ser una de las problemáticas concurrentes, con la relación inmediata espacio público - departamentos.

*De acuerdo a estimación efectuada en Google Maps, para un día laboral a las 8 de la mañana. Indicando punto de Inicio el Parque Santa Mónica hasta Plaza de Armas.

Vialidad estructurante
Fuente elaboración propia



Accesibilidad a transporte público
Radio de 5min caminando
Fuente elaboración propia



Equipamiento accesible
Fuente elaboración propia

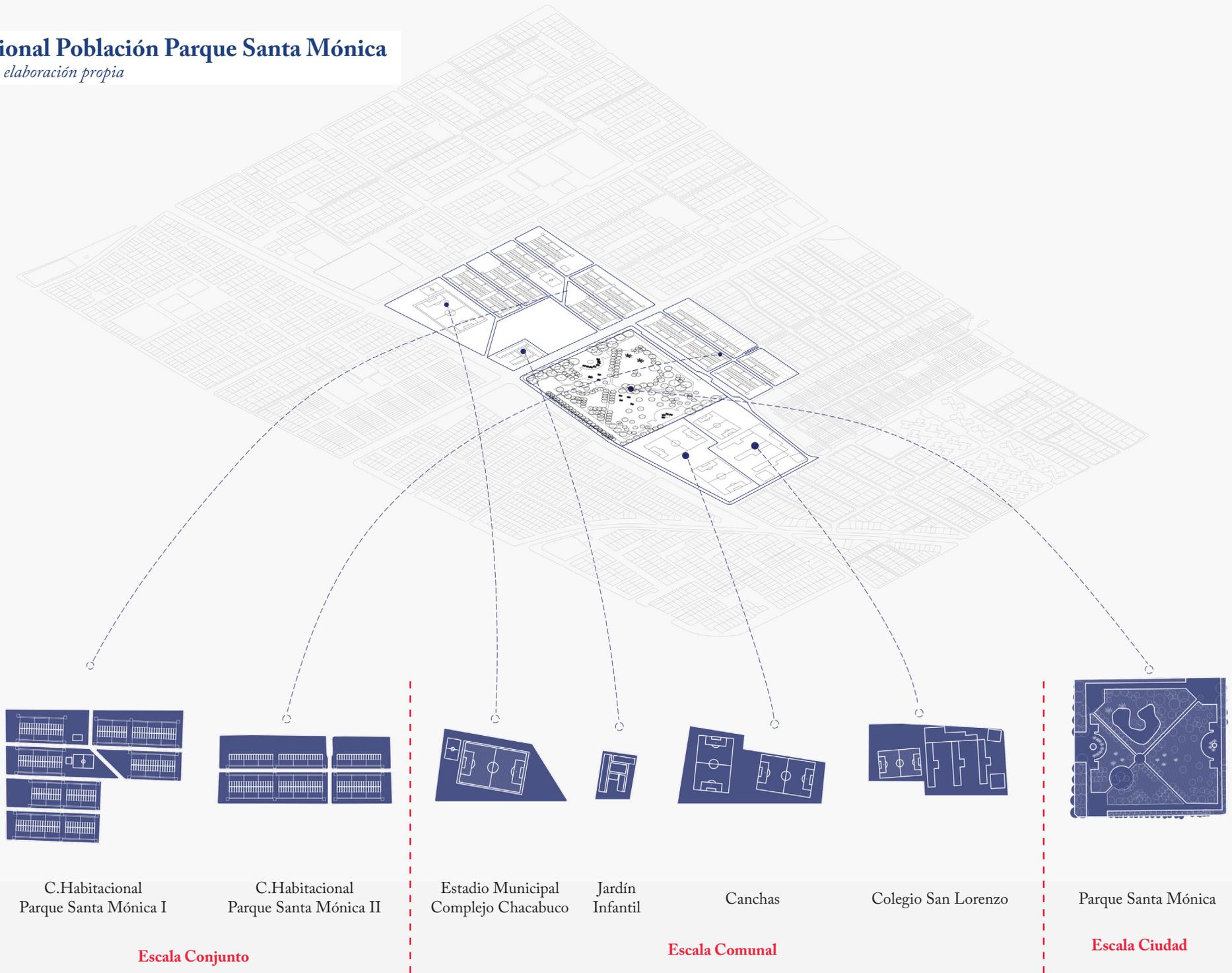


Áreas Verde
Fuente elaboración propia



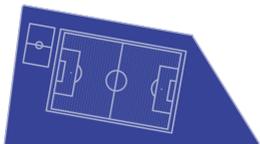
Seccional Población Parque Santa Mónica

Fuente elaboración propia



Escala Comunal

Estadio Municipal Complejo Chacabuco



Recinto deportivo que posee una cancha de fútbol de pasto sintético, administrado por la Cordinación de deportes de la **Municipalidad de Recoleta**.

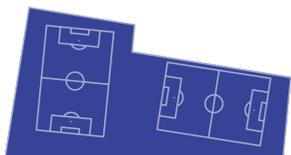
Este recinto junto a 12 complejos, forman parte del sistema de equipamiento deportivo distribuidos en la comuna.

Jardin Infantil Santa Mónica



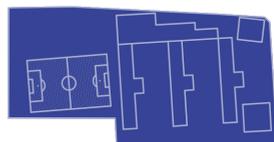
Jardín infantil administrado por la **JUNJI**, con modalidad de Sala Cuna (62 cupos) y nivel medio (174 cupos).

Canchas Deportivas



Canchas de fútbol de tierra, de carácter privado. Su uso no es consolidado, puesto que es parte de las áreas café que nunca llegaron a concretarse dentro de la pieza urbana.

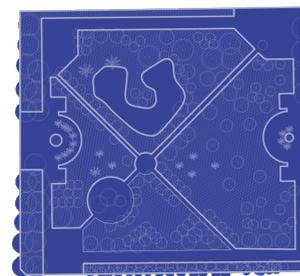
Colegio San Lorenzo



Recinto educacional **particular subvencionado** que pertenece al *Movimiento Apostólico Manquehue*. Cubre la totalidad de los niveles educativos en formación escolar y prescolar, considerando educación básica, media científico humanista y técnico profesional. La cantidad de estudiantes es de 1000 aprox.

Escala Ciudad

Parque Santa Mónica

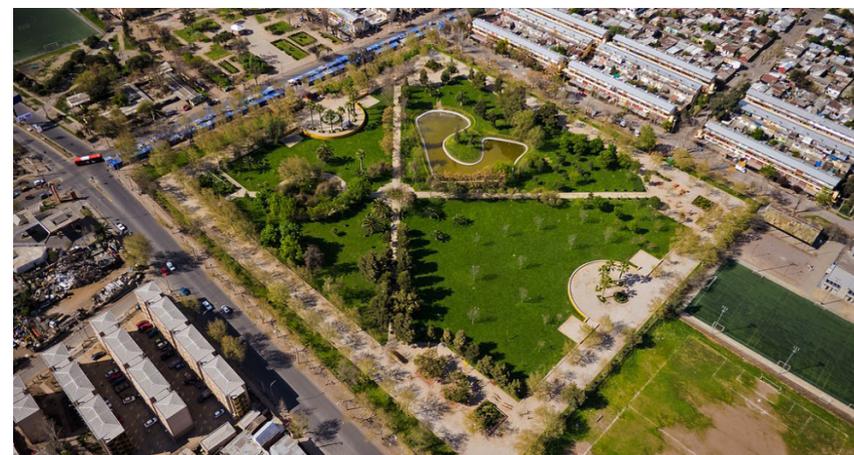


Área verde consolidada de carácter metropolitano, administrado por el **Parque Metropolitano** dependiente del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**.

Diseñado por la oficina de arquitectura *Montealegre Beach Arquitectos* y construido en 1993, con el objetivo de consolidar áreas consideradas residuales en los bordes de la ciudad.

Acotar que estos terrenos quedaron planificados para un uso definido en el Seccional proyectado por la CORMU, pero este se vio interrumpido frente a la llegada de la dictadura militar en 1973, dejando grandes áreas no concretadas, alrededor del conjunto habitacional.

El parque se desarrolla ocupando un cuadrado aproximado de 5ha aprox, bordeado por dos vías estructurantes, Avenida Zapadores y Guanaco.

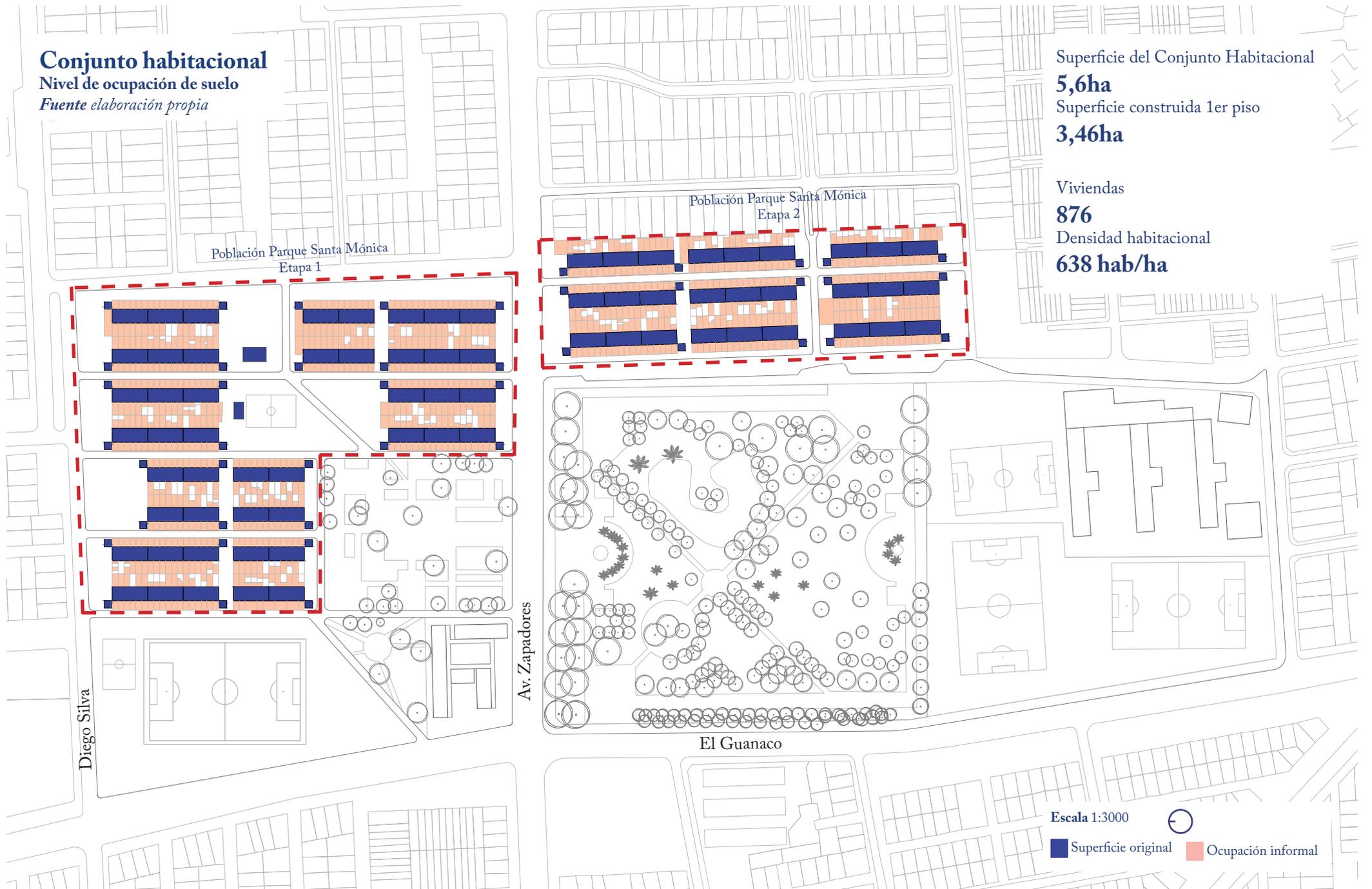


Vista área Parque Santa Mónica **Fuente** Plataforma Urbana

Conjunto habitacional

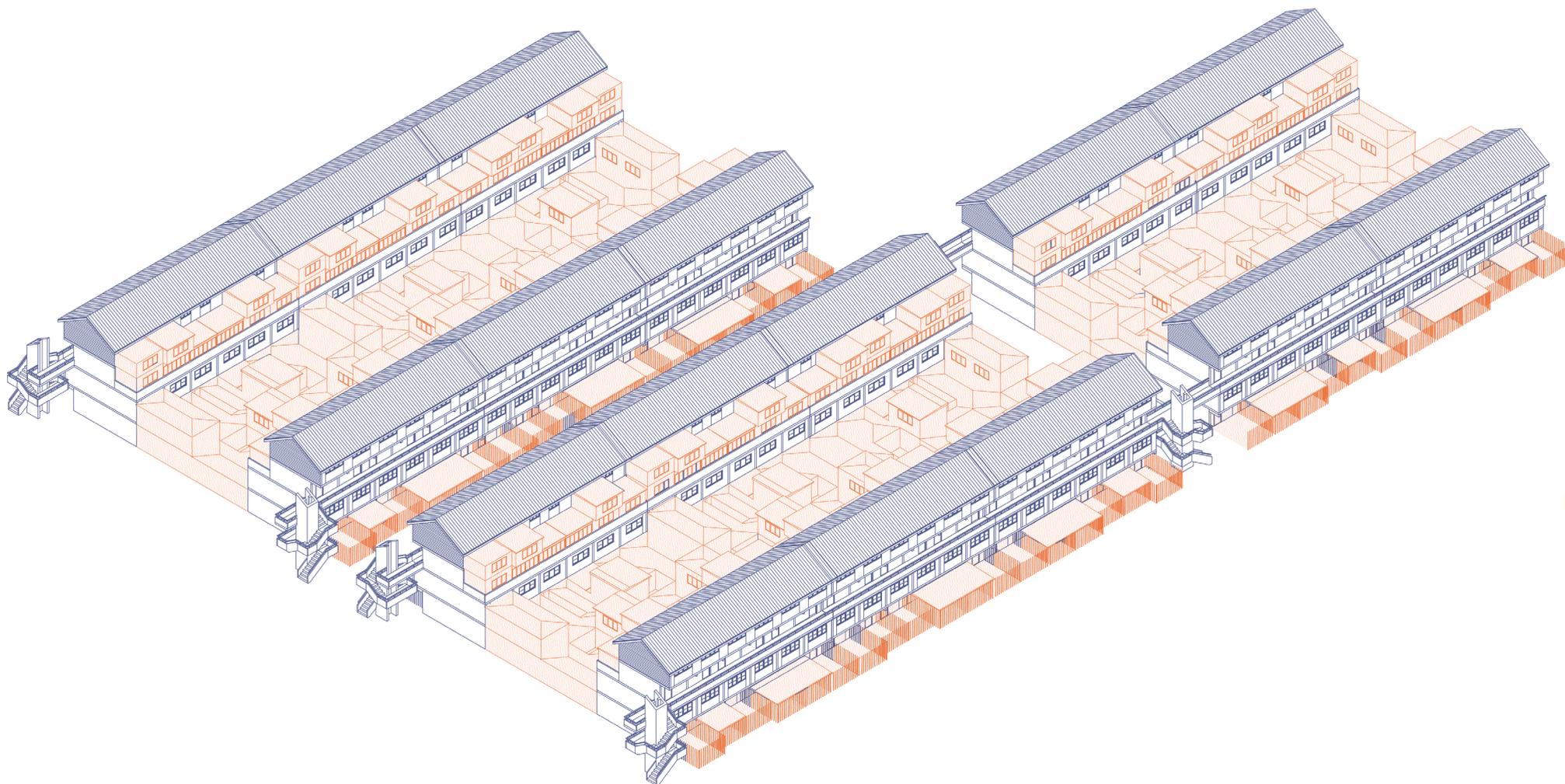
Nivel de ocupación de suelo

Fuente elaboración propia



Situación actual de la disposición de los bloques

Fuente elaboración propia



La disposición de los bloques en forma paralela e inversa entre ellos, conforman dentro del sistema de organización del conjunto habitacional, **manzanas longitudinales de hasta aproximadamente 70 metros.**

Esta organización, tiene la particularidad de poseer dos de sus caras mas importantes **siempre activas**, producto de que ambas visualizan hacia la calle, los corredores públicos en altura.

Las caras traseras de cada uno de los bloques quedan dispuestas hacia el interior, dejando lo informal de la vida domestica entre medio de los bloques de vivienda, caracterizado por la proliferación de **ampliaciones informales**, en lotes proyectados con la finalidad de acoger patios interiores.

Estas ampliaciones se caracterizan por ser en gran parte de material liviano y no estructurales, e instalaciones sanitarias y/o eléctricas de carácter precario, las cuales albergan en gran parte programas destinados a ampliar las áreas comunes y/o dormitorios en pisos superiores.

Los propios habitantes han ido mutando las características de las ampliaciones, frente a sus propias necesidades, llevando esta situación a las caras frontales de cada uno de los bloques, apropiando un área de 4mt. aprox. de profundidad, para estacionar su auto o conformar un ante-jardín. Esto último, ha efectuado un angostamiento de las vías de circulación (pasajes interiores),

inhibiendo el carácter urbanístico de las manzanas longitudinales, propios del lenguaje compositivo del conjunto habitacional.

La **informalidad de las ampliaciones, ha generado problemas de habitabilidad dentro de las unidades de vivienda**, inhibiendo el ingreso de luz solar hacia el interior y una nula ventilación cruzada en los pisos inferiores, producto de la ocupación de los patios interiores. Todo esto va gestando la proliferación de conflictos sociales entre vecinos, producto del nulo control de las edificaciones correspondientes a las ampliaciones, afectando directamente a su entorno mas inmediato.

Corte esquemático situación actual de la disposición de los bloques

Fuente elaboración propia

Escala 1:250



1-2. Ampliación informal de dúplex en altura.

3. Ampliación informal entre bloques y ocupación de espacio público.

Fuente elaboración propia



1



2



6

1. Espacio de circulación entre cabezales

2. Compresión de pasajes producto de ampliaciones informales

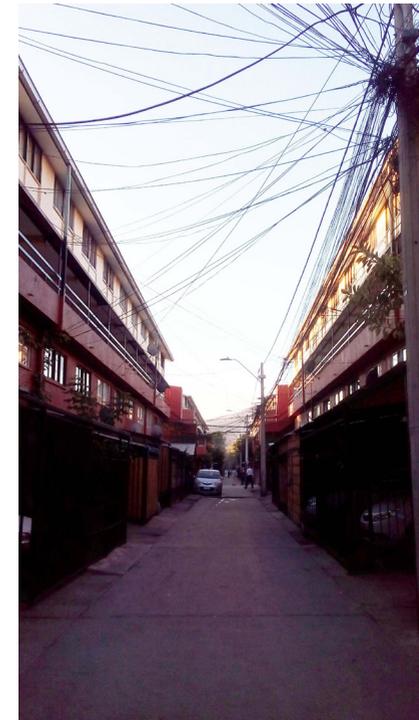
Fuente elaboración propia

3. Vista en altura, situación entre caras fachada.

Fuente Echeverría, F. (2013)



4



5



7

8. Proliferación de microbasurales en núcleos de escalera pública

9. Ocupación del automóvil en espacio entre cabezales

10. Bordes no consolidados

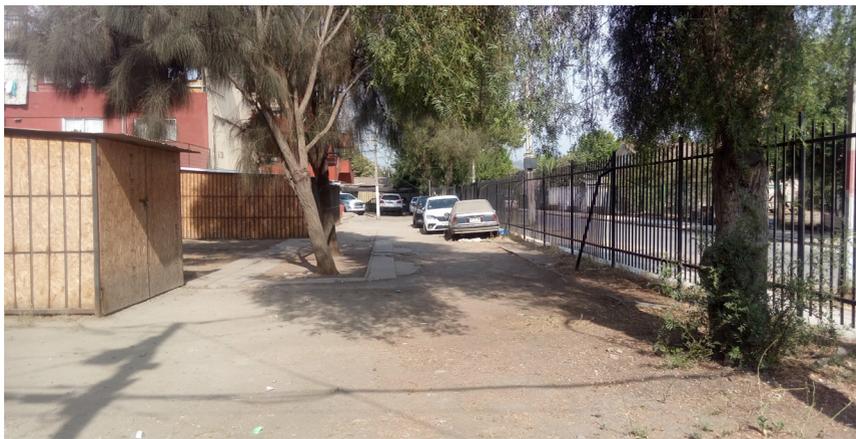
Fuente elaboración propia



8



9



10

11-12 Presencia de grandes áreas café en el contexto más inmediato al conjunto

Fuente elaboración propia



11



12

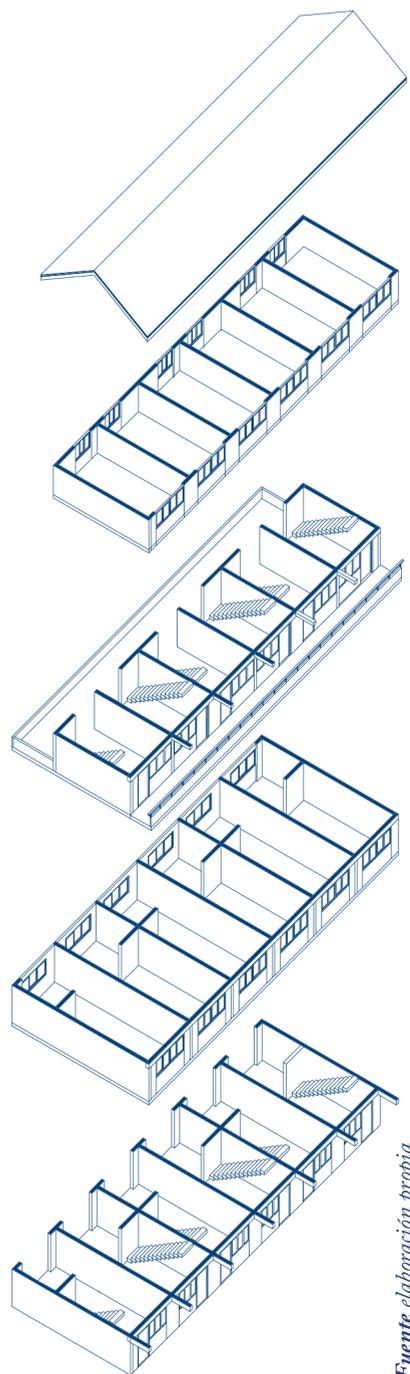
Block

Cada block alberga **12 departamentos duplex**, 6 de 42m² y 6 de 58m².

El sistema estructural consiste básicamente en muros de hormigón transversales a la planta rectangular, cada uno a distancia de 3.6m del otro, y esto se repite en la totalidad de las 4 plantas del edificio, sobresaliendo en los niveles 1 y 3, vigas de hormigón hacia la fachada para liberar áreas de circulación horizontal correspondiente a los corredores públicos.

El conjunto habitacional posee **75 bloques**, los cuales se agrupan longitudinalmente en grupos de 3 o 2 bloques, trabajando estructuralmente de forma independientemente cada uno de los bloques.

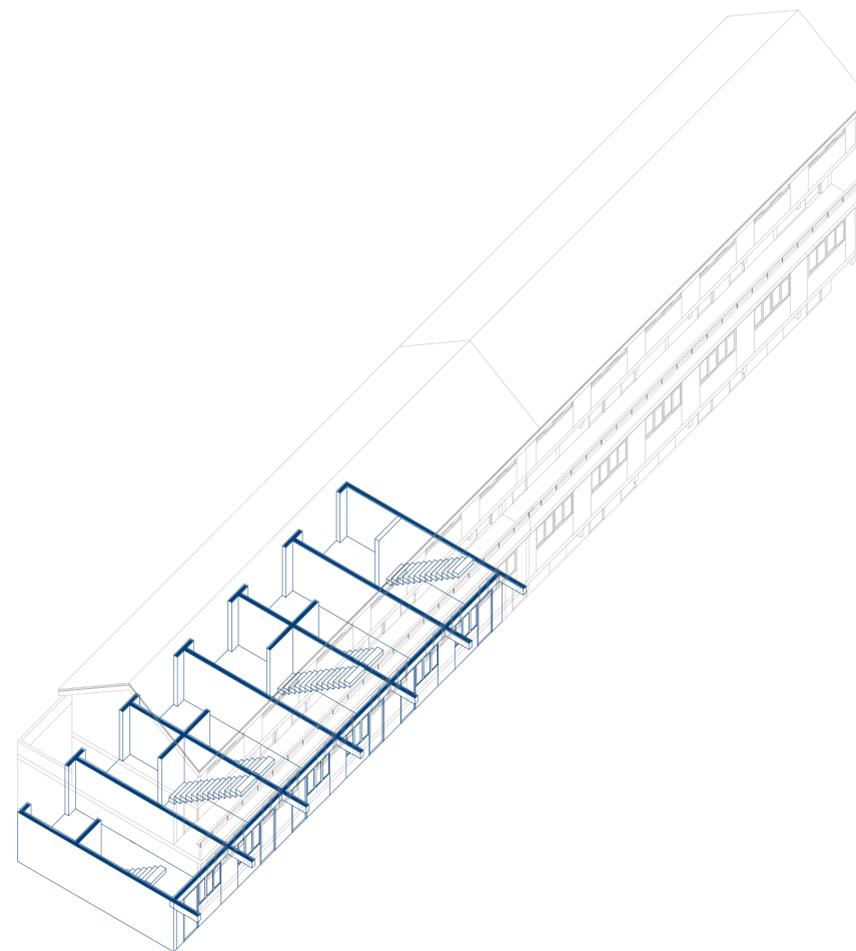
Respecto a la condición estructural de los bloques, estos se ven afectados en diferentes aspectos producto del deterioro, modificaciones y/o ampliaciones informales al interior de los departamentos, pero estos no comprometen el colapso de uno de los bloques. Durante el año 2015, posterior a un informe técnico elaborado por el SERVIU Metropolitano, en marco del Programa Protección al Patrimonio Familiar, **se repararon elementos estructurales de mayor prioridad, como vigas, cadenas y pilares desahoplados, enfierraduras a la vista en hormigón y circulaciones verticales** junto a la renovación de las techumbres y pintura de las fachadas.



Fuente elaboración propia

Modulación estructural de unidades en base a bloques

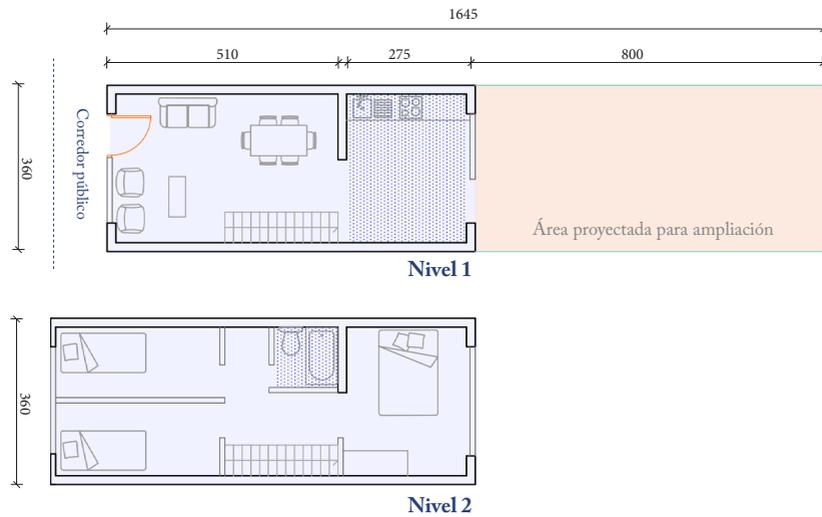
Fuente elaboración propia



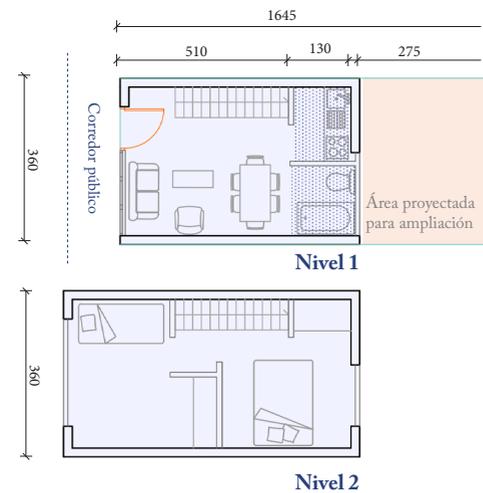
Unidades de Vivienda

Fuente elaboración propia

Dúplex Tipo A 58m² Escala 1:150



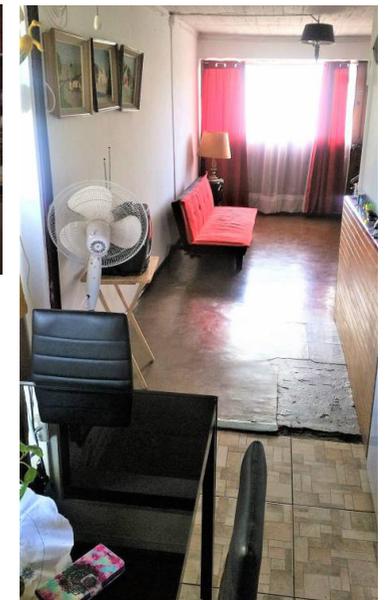
Dúplex Tipo B 42m² Escala 1:150



1



2



3

1. Vista ampliación dúplex 3er piso, para albergar comedor cocina.

2. Cocina-loggia de departamento dúplex 3er piso, posterior a ampliación.

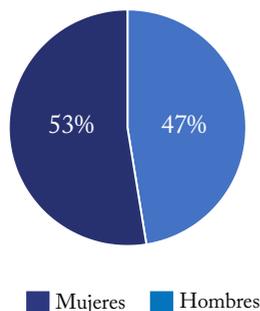
3. Vista de acceso-living.

Fuente portalinmobiliario.com

04.2 Diagnostico social - económico

Porcentaje de población según género

Fuente INE Censo 2017



Promedio de número de integrantes por hogar

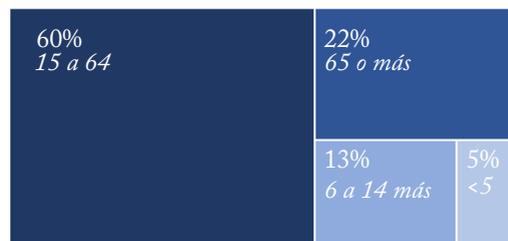
Fuente INE Censo 2017



3,19
integrantes

Distribución de grupo etario

Fuente INE Censo 2017



El segundo grupo etario con mayor porcentaje, corresponde a personas mayores de edad, lo que refleja que un gran número de habitantes, son propietarios originales de los departamentos.

Distribución de ingreso

Fuente Municipalidad de Recoleta

El grupo social que reside en Santa Mónica, en origen fueron familias de escasos recursos, los cuales fueron beneficiadas a través del programa de densificación de la CORMU, la cual concretaba una labor directa hacia las familias de escasos recursos.

Según datos entregados en el levantamiento efectuado por la Municipalidad de Recoleta a los habitantes del conjunto habitacional Parque Santa Mónica el año 2015, en marco del Programa de Protección al Patrimonio Familiar, el promedio de la Ficha de Protección Social, indicaba un puntaje de **8215 ptos.**

Si bien dicha herramienta de medición actualmente no esta vigente,

siendo reemplazada actualmente por el Registro Social de Hogares a nivel nacional, el puntaje promediado en ese periodo, posicionaba al conjunto habitacional en el Quintil I de vulnerabilidad, **presentando un gran porcentaje de hogares con bajos ingresos económicos.**

Administración de copropiedades

En la actualidad el conjunto habitacional compuesto por 27 bloques de vivienda, se encuentra regido por **8 copropiedades**, las cuales están compuestas a través de un determinado número de bloques, alcanzado desde 72 hasta 216 viviendas en el caso de la copropiedad más grande.

Dicha organización heredada desde la entrega del conjunto habitacional, solo resultó jurídicamente funcio-



Fuente Ilustre Municipalidad de Recoleta

nal, al momento que la población postuló el año 2015 al Programa de Protección al Patrimonio Familiar, (*para mejorar sus viviendas a través del mejoramiento de sus fachadas y techumbre*), puesto que en la actualidad se visualiza a simple vista una organización más global, diferencianda por la separación que efectúa Avenida Zapadores, quedando en concreto dos grandes grupos de organización, la Población Parque Santa Mónica Etapa I y Etapa II.

Otra organización vecinal, y resulta ser mucho mas global y participativa es la **Junta de Vecinos N°8 Remodelación Santa Mónica**, que enmarca la totalidad de los bloques de vivienda, siendo uno de sus mayores logros la creación y mantención de murales en los cabezales de alguno de los bloques, y contacto directo con la Municipalidad de Recoleta frente a actividades comunales

Ficha síntesis de diagnóstico

Población Parque Santa Mónica I y II

Recoleta, Región Metropolitana



Corporación de Mejoramiento Urbano
CORMU *Línea de densificación* (1975)

Tipología de agrupamiento
A2 Bloque con acceso horizontal externo¹

N° de viviendas
876

Superficie del conjunto
5,6 ha

Tipología
Departamentos tipo dúplex
42m2 y 58m2

Densidad
Población 638 hab/ha
Viviendas 156,42 viv/ha

URBANA

- **Pericentro:** posición estratégica dentro del área norte de Santiago. Posee buenas características de conectividad y equipamiento.
- Presencia de áreas café, en su entorno más próximo
- Poca relación del seccional, con la trama urbana existente.

CONJUNTO

- Percepción de hacinamiento producto de ampliaciones informales, provocando la inexistencia de ventilación cruzada y luz natural en los primeros niveles.
- Pasajes comprimidos por ampliación informal y precaridad de veredas.
- Inexistencia de espacios comunes consolidados

VIVIENDA

- Reducida superficie de departamentos
- Informalidad de ampliaciones, carentes de noción estructural, eléctrica y sanitaria.
- 50% de las viviendas no cumple normativa actual <55m2
- Sin presencia de logia

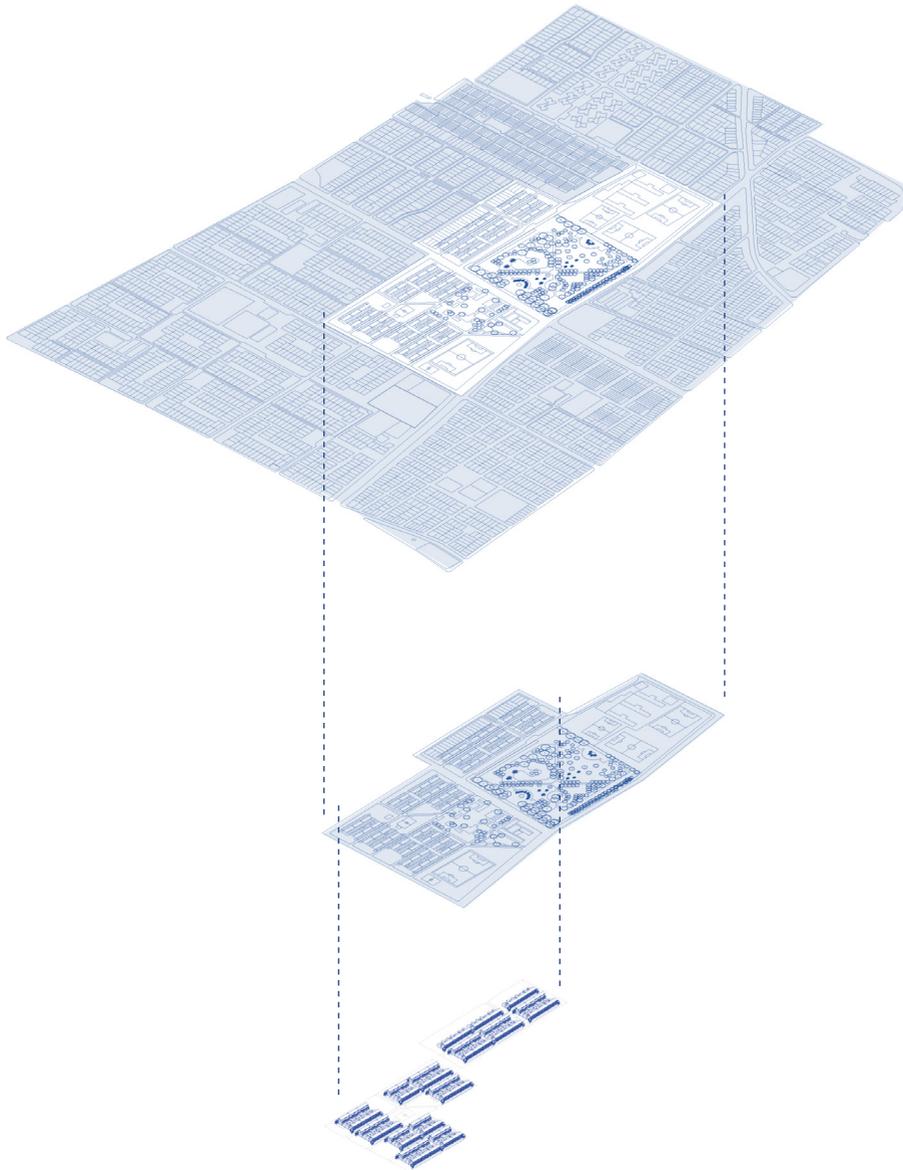
SOCIALES

- Existencia de 8 copropiedades.
- Concentración de familias de bajos recursos.
- Presencia de narcotráfico.
- 1/4 de la población son habitantes de la 3ra edad, con un alto grado de arraigo.

Población Parque Santa Mónica
Recoleta, Región Metropolitana
Fuente *Echeverría, F. (2013)*



CAPÍTULO 05 **Propuesta**



Contexto / (Re) inserción

La ubicación del conjunto es privilegiada para albergar vivienda social, y esa oportunidad debemos aprovecharla. Actualmente la trama de la ciudad no se relaciona de la mejor manera con el seccional, y eso debemos mejorarlo. Tenemos elementos naturales con quien vincularlos, producto que tenemos en el interior un Parque de carácter metropolitano, el cual debe ser **visible y permeable** al resto de la ciudad.

Seccional / (Re) vincular

La intervención del conjunto habitacional, no puede inhibir su condición original de pertenecer a una pieza urbana de carácter intermedio: **el seccional**. De este modo, las acciones que realizaremos ayudaran a vincular integralmente las piezas que componen dicho seccional, potenciando la imagen urbana y arquitectónica del conjunto habitacional.

Conjunto / (Re) configurar

Se reconfigurará la trama del conjunto habitacional, para posibilitar nuevas relaciones, a través de un nuevo lenguaje de agrupamiento. Esto permitirá generar nuevas zonas de esparcimiento y circulación, junto a la construcción de nuevos volúmenes que acogerán nuevas viviendas y equipamientos comunitarios, diversificando el uso y ocupación de nuevos habitantes.

Viviendas / (Re) habitar - (Re) ciclar

Es la escala más pequeña, y por eso debe ser la más cuidadosa. Es el preexistente germen del resto de las ideas, es por ello que la estrategia de adosamiento a la estructura original será independiente y liviana, diferenciando el preexistente de la prótesis.

05.2

Propuesta

Rehabilitación integral Población Parque Santa Mónica

Este proyecto de mejoramiento del Conjunto Habitacional Parque Santa Mónica, supone ir más allá de la rehabilitación de las unidades de vivienda y del espacio público que lo rodea. Busca responder desde una perspectiva integral, amplia y **sustentable** que considere aspectos **sociales, económicos, urbanos y de arquitectura**.

La estrategia de transformación pasa por una intervención multi-escalar y sistematizada, donde los gestos arquitectónicos coinciden con el urbanismo en la toma de decisiones, actuando de manera escalonada.

El contenido de la propuesta, se basa en **la re-configuración del conjunto habitacional en 3 manzanas**, utilizando los bloques preexistentes como base de organización, proyectando una cinta que actúa de forma perimetral, para delimitar las nuevas unidades.

Esta nueva configuración permite la conformación de una nueva trama urbana a escala conjunto, tanto del sistema viario, espacios de esparcimiento, áreas verdes, equipamiento y vivienda.

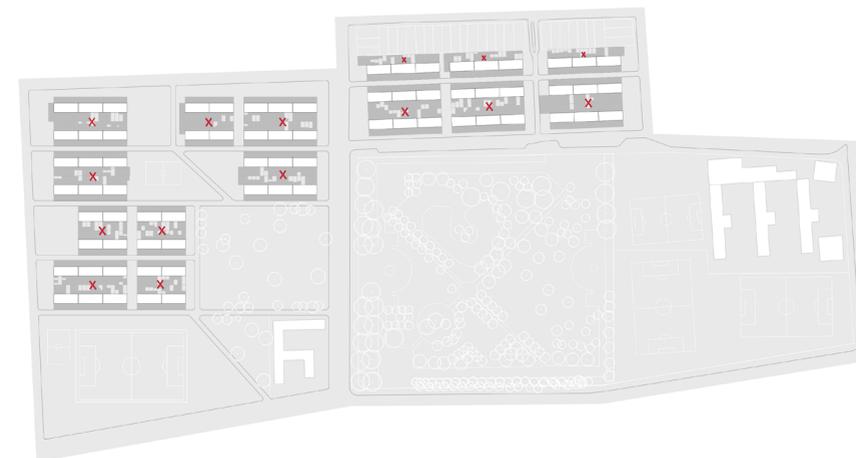
Parte de esta nueva re-configuración será relevante la pieza de un nuevo boulevard al interior del seccional, el actuará como una nueva columna

vertebral que vinculará al conjunto habitacional con el resto del seccional y la ciudad, posibilitando una nueva relación de actividades y recorridos con diversas escalas, en especial con el Parque Santa Mónica.

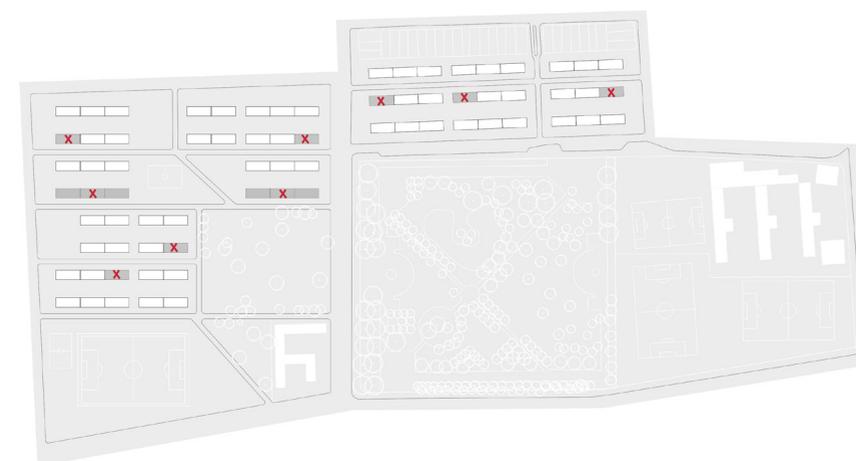
Respecto a la estrategia habitacional, correspondiente a la escala más cercana al **proyecto de arquitectura**, se realizarán dos grandes acciones, la re-habilitación y la construcción de nuevas viviendas.

En ambas estrategias se utilizará una estructura prefabricada y rápida de instalar, para disminuir los efectos propios de una intervención a esta escala. Esta estructura, debe responder a las nuevas lógicas y tecnologías de construcción que se encuentran ausentes en los bloques preexistentes, permitiendo una mejora en términos de higiene, salubridad, confort, potencialidad de las vistas, ahorro energético y transparencias. Para aquello se propone un sistema de construcción en base a pilar / viga de acero, arriostada en los extremos, para permitir una adaptación y diferenciación con el preexistente.

1 Demoler



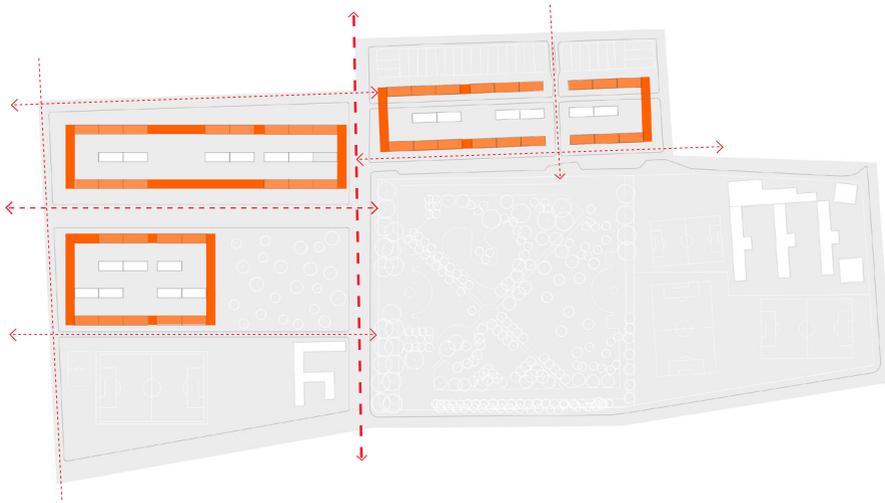
Se **demuele** la totalidad de las ampliaciones informales para mejorar condiciones de habitabilidad a escala de conjunto



Demolición puntual de bloques, para liberar zonas destinadas a esparcimiento y tránsito.

2 Re-configurar

Nueva estructura viaria y organización



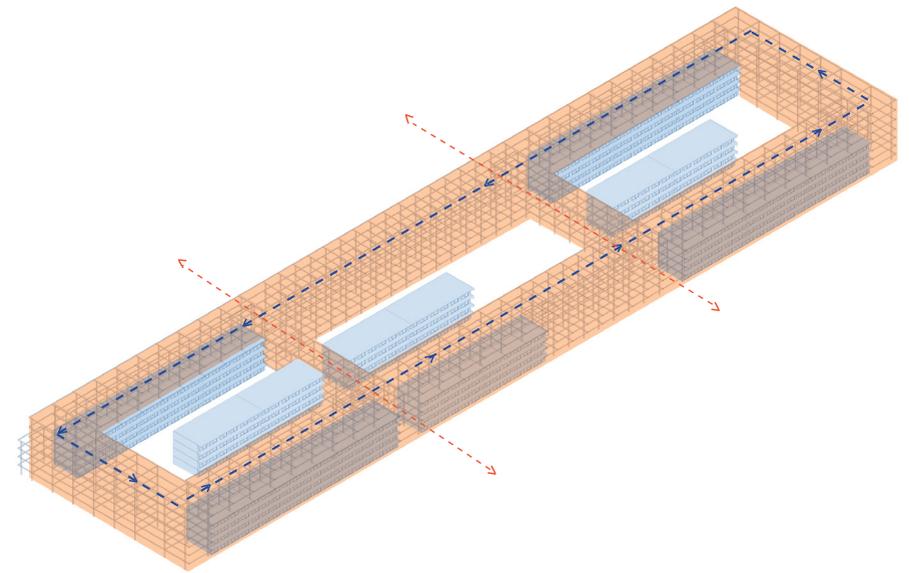
Se incorporan **nuevos volúmenes que delimitan las nuevas macromanzanas** y conforman fachadas.

A través de la superposición de una sistema estructural de pilar-viga en acero, que actúa como perímetro y nueva fachada de las nuevas unidades, se re-configura la estructura pre-existente del conjunto, en 3 grandes unidades.

Esto posibilita **relaciones mucho más limpias y holgadas** de las unidades de manzana con su entorno, estableciendo nuevas relaciones intermedias de espacio público-privado.

Al interior de cada manzana, atravesarán brazos transversales, que tienen por objetivo cumplir estrategias funcionales de organización, como la conformación de co-propiedades, corredores colectivos en altura y circulaciones verticales.

Esta nueva estructura, tendrá la cualidad de ser liviana en comparación a la solidez de los bloques preexistentes, estableciendo una diferencia formal de lo nuevo con lo preexistente.



Fuente elaboración propia

3 Re-habilitar Re-valorar



Viviendas existentes se amplían y se conservan cuidadosamente.
Galerías + ampliaciones / estructura independiente

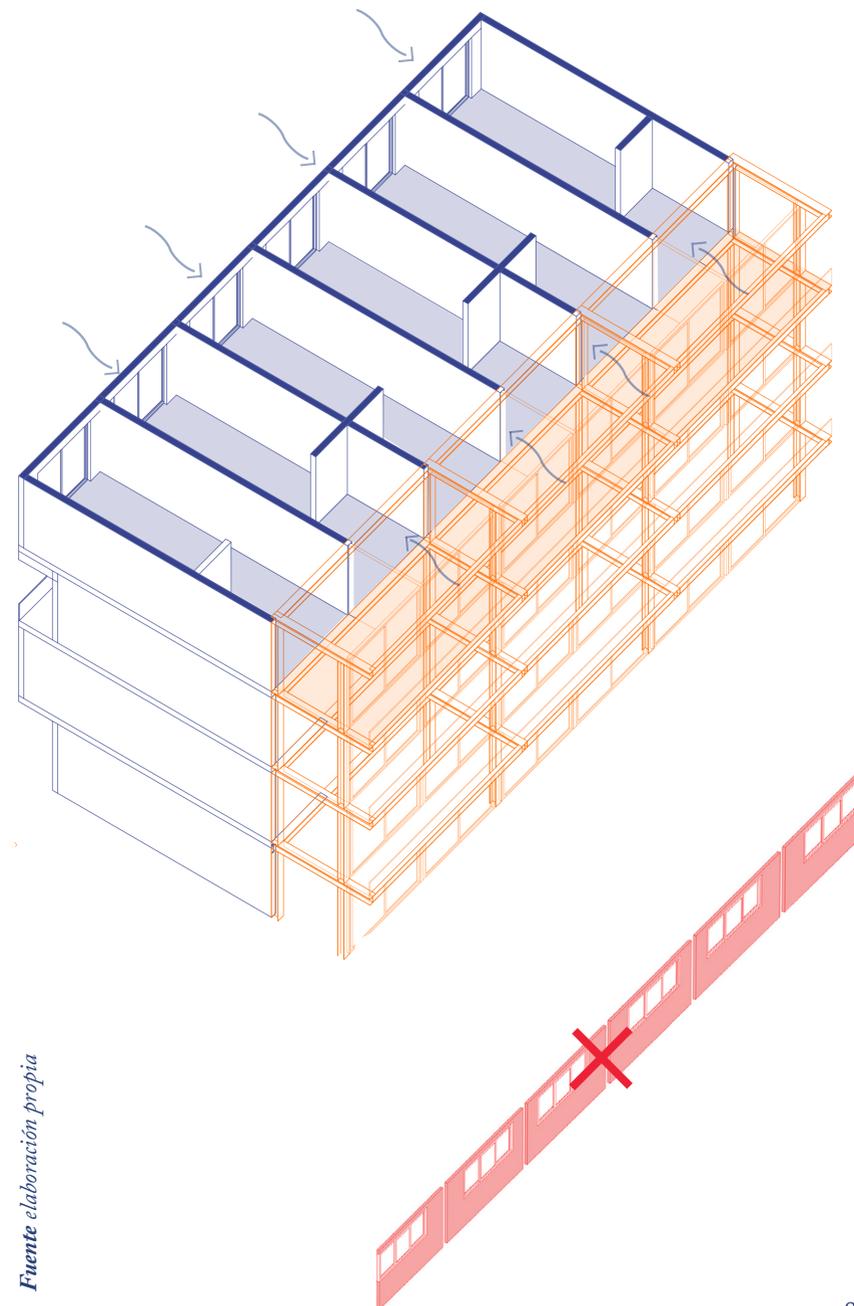
Entendemos que la vivienda es el reflejo de cada familia, **ella es la que toma las decisiones de como llenar el vacío que se les entrega** frente a cada uno de sus requerimientos, es por ello que le entregamos una nueva porción de vacío para que ellos lo habiten y modifiquen. Eso sí, en un nuevo escenario, más confiable y segura, dispuesto en una pro-tesis en base a una estructura acero de pilar viga, que trabaja estructuralmente independiente del volumen original.

Mejoraremos la relación de la vivienda con su entorno, es por ello que liberaremos de la fachada principal de los tradicionales vanos, por unos más abiertos para permitir una ventilación cruzada más activa e ingreso de luz al interior de los recintos.

Respecto al interior de las viviendas pre-existentes, mantendremos su condición programática como existe en la actualidad, el cual esperamos que mute positivamente con la nueva porción de vacío que le ofreceremos a cada una de las familias.

Propuesta de estructura independiente

Fuente elaboración propia



Fuente elaboración propia

4 Relacionar



Nuevos terrenos vegetales, permite mayor relación del conjunto habitacional con el Parque Santa Mónica.

Consolidar y conformar nuevos ejes verdes, conectores con el resto de ciudad.

La incorporación de un **boulevard** en la trama de la pieza urbana, específicamente en la calle *Hubert Benitez* busca consolidar la relación del Parque Santa Mónica con el área norte (caracterizada por tener un sistema de plazas barriales proyectadas por la *CORVI*), teniendo una relación mucho más directa del seccional con el resto de la ciudad.

Junto a esto la liberación de áreas, tras la demolición puntual de algunos bloques, permite tener nuevas relaciones

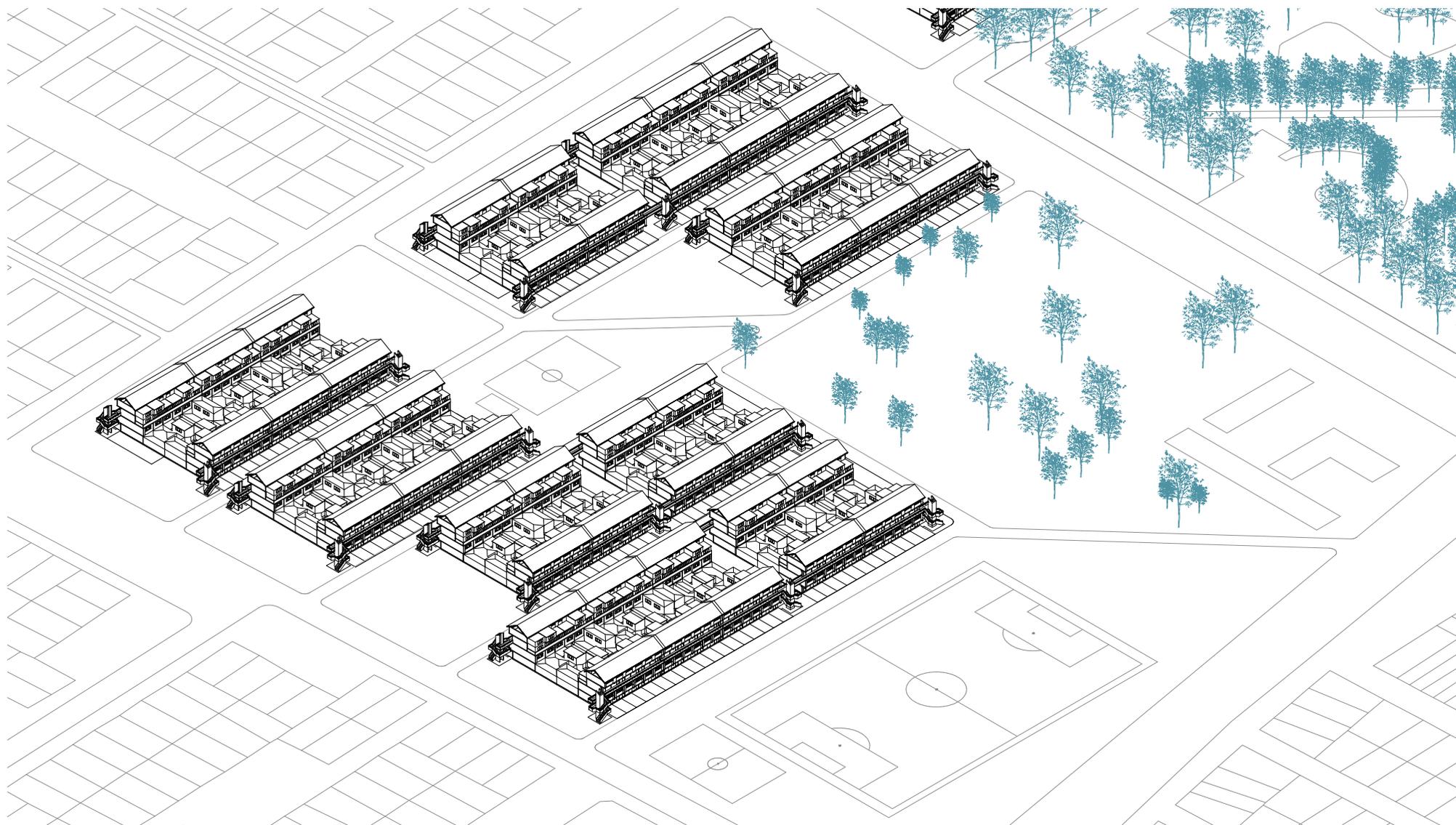
de uso público/semi-público con el resto de las áreas verdes de carácter metropolitano.

Se rehabilitan áreas verdes existentes como la plaza municipal frente al Parque Santa Mónica y el Estadio Municipal de Recoleta, con la finalidad de acoger los requerimientos de dichos equipamientos, con la características de ser áreas de esparcimiento que actúen como antesala.

Relación del Parque Santa Mónica con el resto de la ciudad

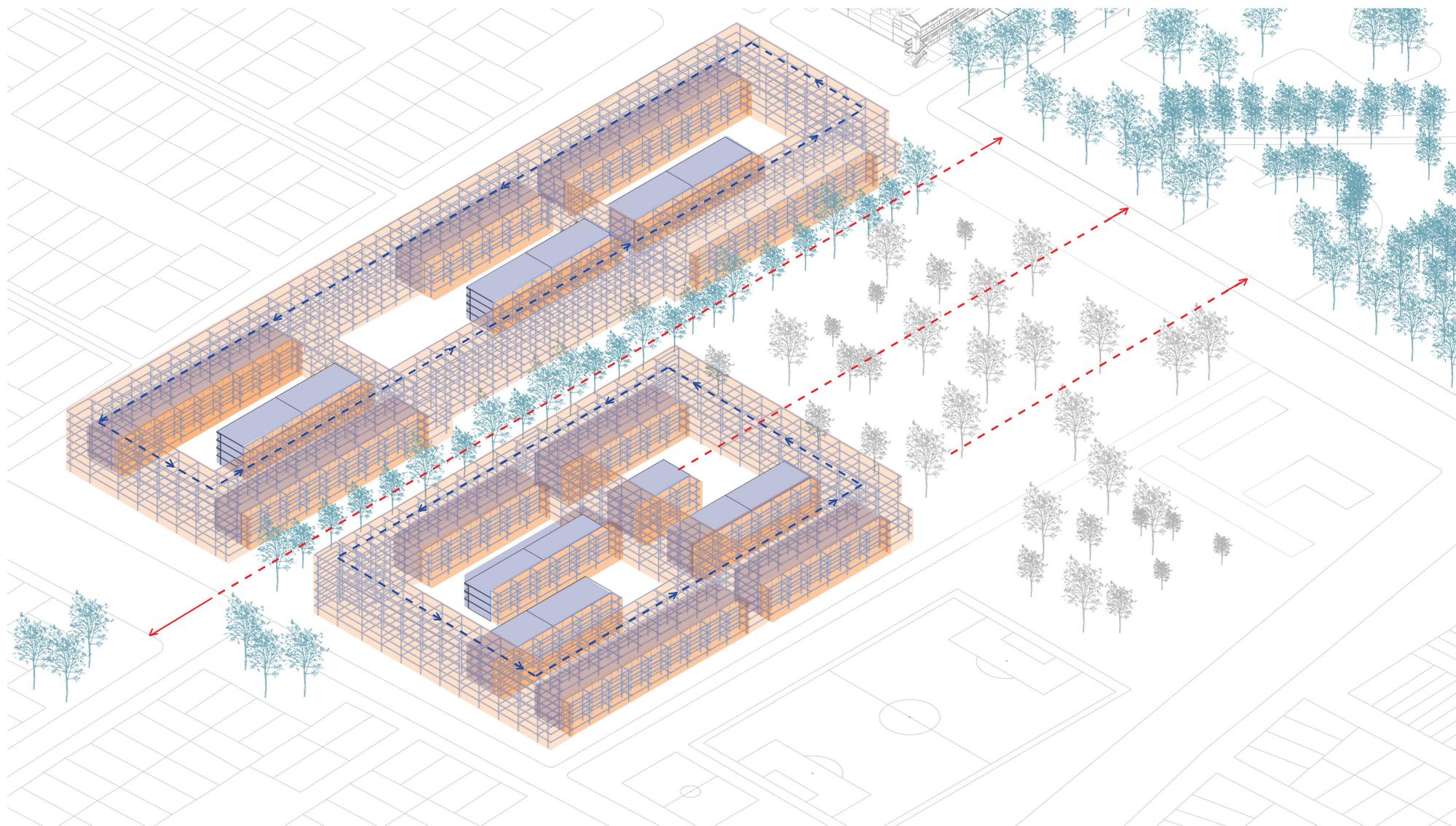


Situación actual Población Parque Santa Mónica I
Fuente elaboración propia



Propuesta conceptual Población Parque Santa Mónica I

Fuente elaboración propia



Vivir en comunidad

Integración social

Nuevas tipologías

Se propondrán nuevas tipologías de vivienda para densificar el conjunto habitacional, con la estrategia de diversificar el tipo de grupo familiar que componen actualmente el conjunto habitacional.

Al poseer una ubicación estratégica dentro de la ciudad, se propondrá el diseño de un porcentaje de viviendas unifamiliares, lo cual respondería a la nuevas formas de habitar.

Estas nuevas viviendas, al igual que las rehabilitadas, tendrán transparencia en sus fachadas, adaptables a través de paneles móviles, permitiendo que los usuarios fabriquen el clima que más les convenga.

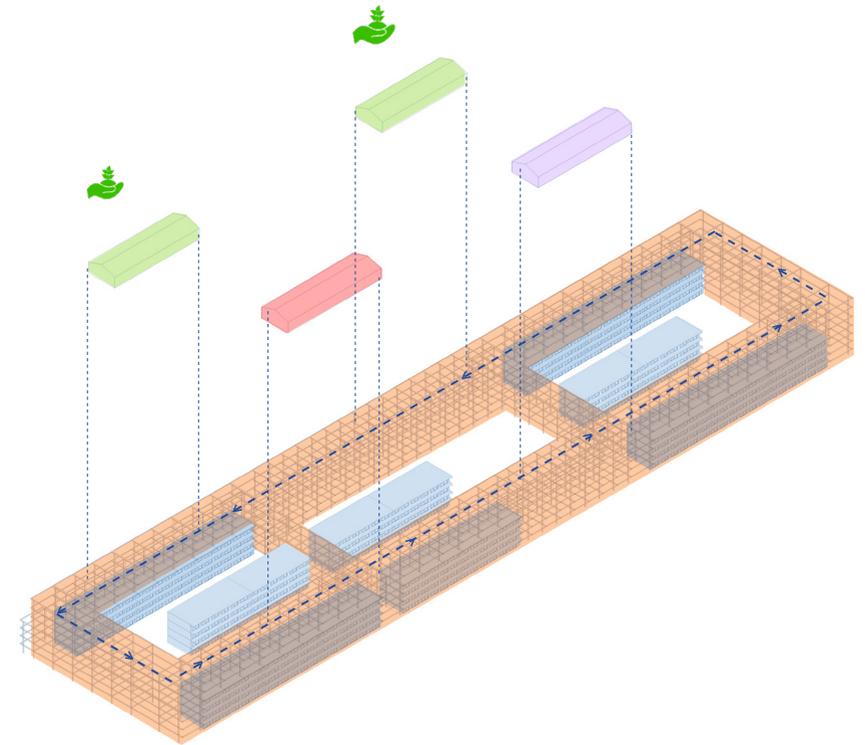
Activación de la 5ta fachada

Aprovecharemos la terraza, para proponer una activación barrial en altura de cada co-propiedad, a través de la conformación de huertos en altura, espacios de reunión y comedores.

La instalación de paneles fotovoltaicos, en la cubierta activa, aprovecharán la luz solar para iluminar las áreas comunes de cada co-propiedad, utilizando en un gran porcentaje energía limpias y renovables.

Nuevo equipamiento colaborativos

La conformación de nuevos espacios destinados al uso común va en concordancia al nuevo escenario de habitantes que conformaran el conjunto habitacional, es por esto que en los nuevos volúmenes circunscritos en la nueva estructura, responderán a lavanderías, espacios de co-working y talleres y salones de uso flexible.



05.2 Modelo de Gestión

Movilidad habitacional y subsidios a utilizar

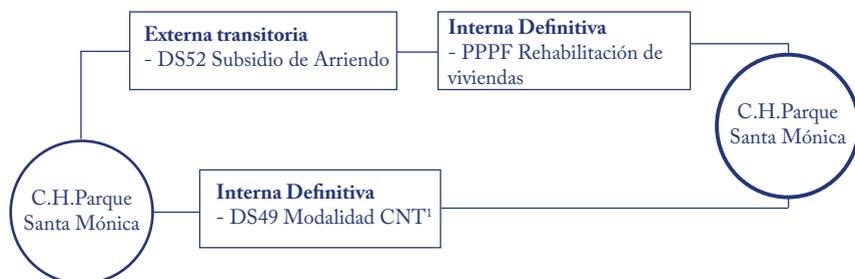
Puesto que la propuesta efectuará rehabilitación y demolición de viviendas, se debe ejecutar un plan de movilidad habitacional para las familias beneficiadas, paralelo al plan maestro de intervención. Bajo la ejecución de este proyecto a través del **Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales**, se pueden ocupar diferentes subsidios para responder a la movilidad transitoria y/o definitiva de las familias, respecto al futuro de sus viviendas.

Para los proyectos de **ampliación y rehabilitación de viviendas**, las familias deben abandonar el conjunto habitacional por un tiempo determinado mientras se intervienen sus viviendas, para aquello se efectuará la entrega

transitoria del **Subsidio de Arriendo DS52**, el cual puede llegar hasta *3,2UF mensuales*, para que las familias puedan arrendar una vivienda de manera transitoria fuera del conjunto habitacional.

Para el financiamiento de cada unidad de vivienda rehabilitada y ampliada, se utilizaran recursos provenientes del **Programa de Protección al Patrimonio Familiar DS 255**.

Respecto a los proyectos de construcción de nuevas unidades de vivienda, las familias beneficiadas obtendrán sus viviendas de manera inmediata posterior a la construcción de los nuevos edificios residenciales, dispuestos en los terrenos disponibles del actual conjunto habitacional. Esto evitará largos tiempos de espera por parte de las familias afectadas por la demolición de sus viviendas originales,



¹ Construcción en Nuevos Terrenos

teniendo por resultado una **movilidad interna definitiva de forma inmediata**. Para financiar dicha construcción de viviendas, se utilizaran recursos provenientes del **Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49**.

Puesto que se proyectan un número mayor de viviendas en el conjunto habitacional respecto a la situación actual, los futuros nuevos habitantes podrán financiar sus viviendas a partir de la adquisición del subsidio **DS19 del Programa de Integración Social**.

Instrumentos de adquisición de viviendas

El régimen de propiedad de cada una de las viviendas en nuestro país, indica que cada familia es propietaria de su departamento entregado por el Estado. Frente a este escenario el programa utiliza 4 métodos de adquisición de las viviendas, para los casos en el que este involucrada la demolición de estas.

Estas modalidades de adquisición son **la compraventa, la transacción extrajudicial, la permuta, la donación y la expropiación**, siendo esta última utilizada en formas excepcionales cuando una familia no se acoge al Plan Maestro de Intervención posterior a su presentación y aprobación de la comunidad.

El MINVU a través del SERVIU, a través de una ley general o especial, tiene la facultad de **privar a una persona de su propiedad, con la finalidad de cumplir una causa de utilidad**

pública o interés nacional, previo pago de una indemnización que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por los tribunales.

Otros financiamientos para la ejecución de Plan Maestro

El resto de los recursos utilizados para formulación de diagnósticos por parte de las Entidades Patrocinantes y/o técnicas, gastos asociados a la compra de viviendas, edificios, locales y otros similares, son adquiridos de manera conjunta por cada uno de los SERVIU a nivel regional y el MINVU a nivel central, a partir de los recursos presupuestados para la ejecución del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales.

Respecto al financiamiento de rehabilitación y construcción de nuevos espacios públicos, estos deben estar insertos dentro del Plan Maestro de Intervención, para ser incluidos dentro del presupuesto del Parque Metropolitano dependiente del MINVU, puesto que esta involucrado directamente la intervención parcial del Parque Santa Mónica y sus alrededores.

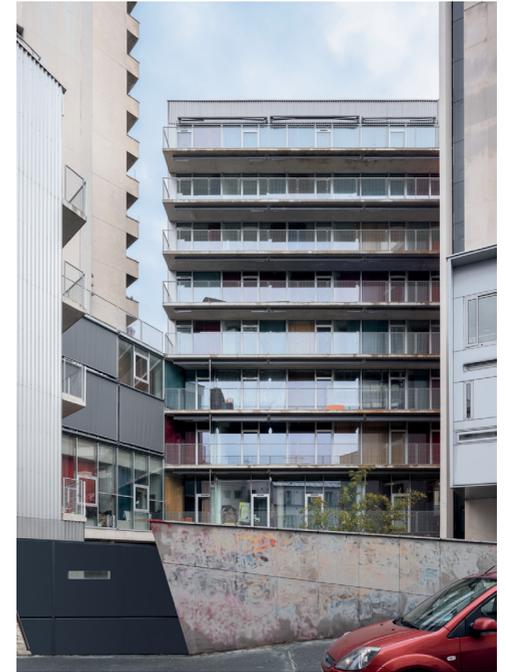
05.5 Referentes

25 Apartamentos en Paris
Bruther Arquitectes

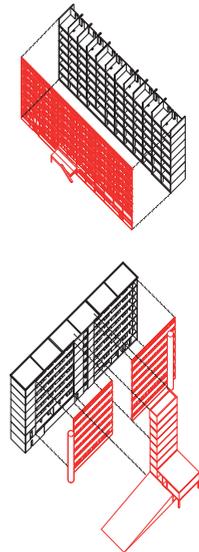
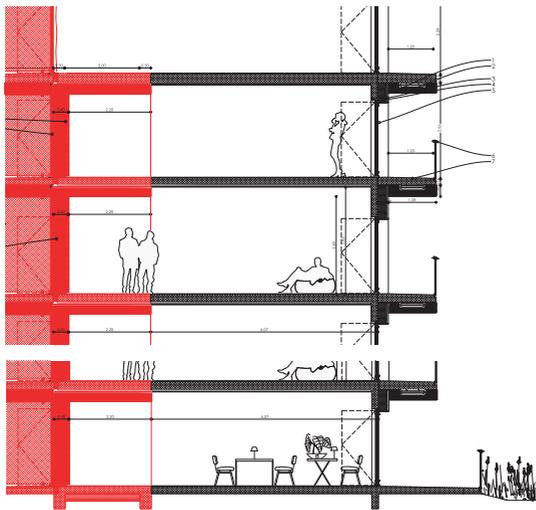
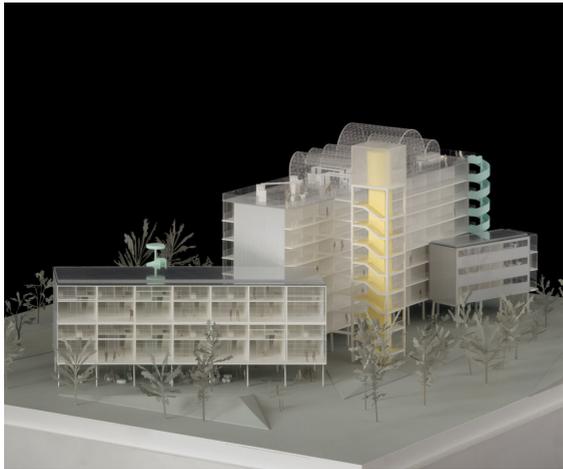
59 Dwellings
Lacaton & Vassal Arquitectes



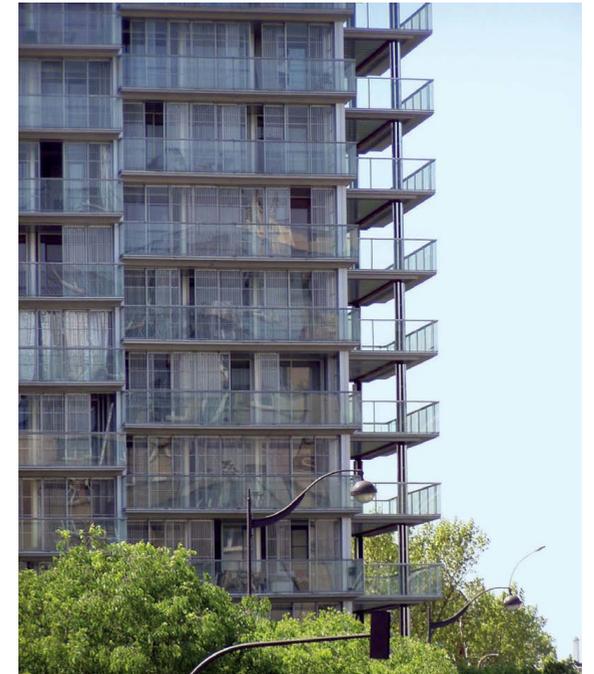
Fuente *Divisare*
<https://divisare.com/projects/335931-lacaton-vassal-architectes-philippe-ruault-59-dwellings>



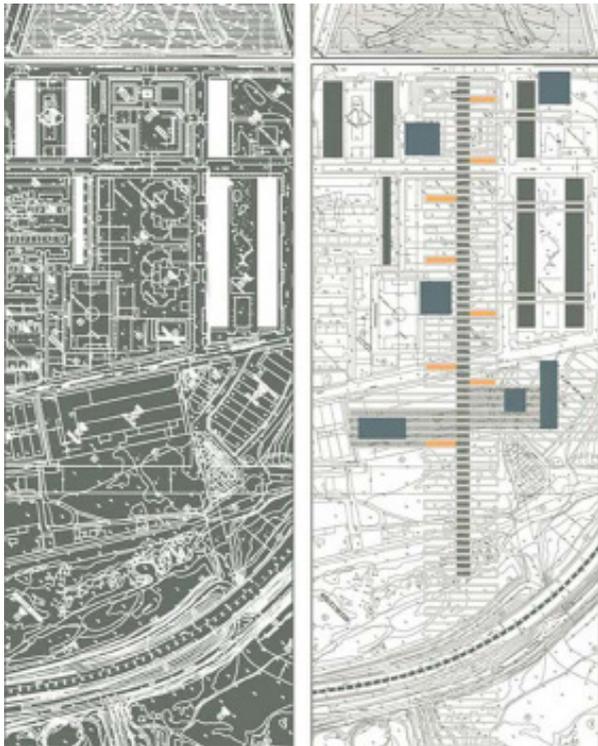
Fuente *Revista El Croquis (197)*
2012-2018. *Bruther. El maquinismo de Brtuther*



Fuente *Revista El Croquis* (197)
2012-2018. Bruther. *El maquinismo de Brtuther*



Fuente *Revista 2G* (60)
Lacaton & Vassal *Recent Work*



Fuente
Jornetlloppastor
Architects
<http://jlp.cat/es/>

Referencias bibliográficas

- BUSTOS, M. (2014). Diseño y evolución de las metodologías de intervención en el mejoramiento de condominios sociales. Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de tipologías en Condominios Sociales. 480-589. Secretaria Ejecutiva Desarrollo de Barrios (SEDB). Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- BUSTOS, M. (2014). La racionalización de la producción habitacional. La formación de las tipologías colectivas como resultado del marco normativo. Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de tipologías en Condominios Sociales. 153-316. Secretaria Ejecutiva Desarrollo de Barrios (SEDB). Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). Vol. 4 | Política Nacional de Desarrollo Urbano. Hacia una Nueva Política Urbana para Chile.
- CORPORACIÓN DE MEJORAMIENTO URBANO (CORMU). (1971). Folleto de divulgación.
- DRUOT, F., LACATON, A., VASSAL, J. (2007). Plus: la vivienda colectiva: territorio de excepción.
- RAPOSO, A., RAPOSO, G., VALENCIA M. (2005). La interpretación de la obra arquitectónica y proyecciones de la política en el espacio habitacional urbano. Memorias e historia de las realizaciones habitacionales de la Corporación de Mejoramiento Urbano. Santiago 1966-1976.
- LACATON, A., VASSAL, J. (2012). La libertad estructural, condición de milagro. Revista 2G (60). 160-175
- GARCÉS, M. (2005). Construyendo "las poblaciones". El movimiento de pobladores durante la unidad popular. Julio Pinto Vallejos. Cuando hicimos historia la experiencia de la Unidad Popular. 57-70.
- LAWNER, M. (2013). Memorias de un arquitecto obstinado.
- LLOP, J. (2007). Las Transformaciones de las Ciudades Europeas Intermedias. Documento de Trabajo (copia digital). Recuperado el 18 de Noviembre 2018 a partir de http://www.sestosg.net/CmsReply/ImageServlet/JM_Llop.pdf
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). (2018). Manual de procedimiento Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales. Santiago de Chile. División de Desarrollo Urbano.
- Programa de Gobierno Michelle Bachelet. Periodo (2006-2010). Recuperado el 24 de Junio 2019 a partir de https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=documentos/10221.1/13433/1/2005_programa-MB
- SUR CORPORACIÓN DE ESTUDIOS SOCIALES Y EDUCACIONALES, BOREAL INVESTIGACIÓN - CONSULTORIA. (2015). Evaluación programa de recuperación de condominios sociales. Segunda Oportunidad. Santiago de Chile. Secretaria Ejecutiva de Barrios (SEDB). Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- TUROK, I. (2005) Urban regeneration: what can be done and what should be avoided?. In Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Kucukcekmece District. Istanbul: Kucukcekmece Municipality Publication, pp. 57-62
- ZENTENO, I. (2016). Población Chacabuco, una aproximación a la dimensión simbólica del sujeto poblador. Revista CIS. (20). 86-106.

