

TRAYECTORIA, EVOLUCIÓN Y CONFIGURACIÓN DE LA REGENERACIÓN URBANA EN CHILE: DEL HIGIENISMO A LA EQUIDAD TERRITORIAL¹

TRAJECTORY, EVOLUTION AND CONFIGURATION OF URBAN REGENERATION IN CHILE:
FROM HYGIENISM TO TERRITORIAL EQUITY

Mónica Alejandra Bustos-Peñañiel², Universidad de Chile, Santiago, Chile

Resumen

El concepto de regeneración se ha ido posicionando en forma progresiva como la principal herramienta para solucionar las diversas problemáticas que aquejan a la ciudad contemporánea, como el deterioro, la obsolescencia, el ordenamiento urbano o la desigualdad. A lo largo de los años, el concepto ha transitado desde un modelo que atiende exclusivamente la dimensión física, a un modelo integral basado en los principios de sostenibilidad urbana, donde el nuevo enfoque ha venido a complejizar las intervenciones con soluciones que apuestan por la multidimensionalidad. Sin embargo, se ha constatado que, en muchos casos, los resultados no parecen estar siendo los esperados, lo que permite ciertos cuestionamientos que han comenzado a asociar a la regeneración con una estrategia neoliberal de producción de la ciudad.

Considerando la importancia de esta reflexión para el diseño de la política pública y el desafío que en sí constituye posicionar la regeneración urbana como temática de estudio e investigación fundamental en el actual contexto chileno, este artículo indaga, en primera instancia, en la configuración del concepto a nivel internacional. Posteriormente, con el objetivo de construir la trayectoria de la noción de regeneración urbana en Chile, a partir de una investigación documental y comparada en el tiempo, se identifican los principales énfasis y problemáticas a resolver, analizando las acciones y las estrategias de gestión implementadas y profundizando en las más recientes propuestas de regeneración urbano-habitacional. En particular, en aquellas iniciativas que, con el objetivo de abordar la inequidad urbana y la pobreza, se han implementado en territorios vulnerables, abriendo así el debate respecto del actual enfoque y los mecanismos que el Estado ha asumido en la materia.

Palabras clave

mejoramiento habitacional; recuperación de barrios; regeneración de conjuntos habitacionales; regeneración urbana; vulnerabilidad urbana

Abstract

The concept of regeneration has been progressively positioning itself as the main tool to provide solutions to the various problems that afflict the contemporary city, such as deterioration, obsolescence, urban planning or inequality. Moving from a model that exclusively addresses the physical dimension, to an integral model based on the principles of urban sustainability, the new approach has come to complicate interventions with solutions that bet on multidimensionality. However, it has been found that in many cases the results do not seem to be as expected, currently raising certain questions that would be linking regeneration as a neoliberal production strategy for the city.

From the importance of this reflection for the design of public policy, with the challenge of positioning urban regeneration as a theme of study and fundamental research in the current Chilean context, from a documentary research compared in time, in the first instance, the article inquires into the configuration of the concept at an international level. Subsequently, with the aim of building the trajectory of the notion of urban regeneration in Chile, the article identifies the main emphasis and problems that it has sought to resolve over time, analyzing the actions and management strategies implemented that have determined its application and use in the national context, deepening ultimately in the most recent proposals for urban-residential regeneration, especially in those initiatives that, with the aim of addressing urban inequality and poverty, have been implemented in vulnerable territories, opening the debate regarding the current approach and mechanisms that the State has assumed in this matter.

Keywords

housing improvement; neighborhood recovery; regeneration of housing complexes; urban recovery; urban regeneration

Introducción

En la actualidad, el concepto de regeneración urbana ha sido propuesto como la principal herramienta para dar solución, de manera integral, a las diversas problemáticas que aquejan a la ciudad contemporánea, como el deterioro, la segregación, la fragmentación, la desigualdad, la obsolescencia, entre otras. Las diferentes definiciones que existen hablan de la regeneración urbana como un concepto integral, vital y dinámico: “una nueva generación de renovación urbana que persigue un equilibrio entre las personas, los negocios y el lugar” (Turok, 2005, p. 57); “una visión de intervención integral e integrada que conduce a la resolución de problemas urbanos y que busca lograr una mejora duradera en la condición económica, física, social y ambiental de un área que ha estado sujeta a cambios” (Roberts & Sykes, 2000, p. 17); “una compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, de planeación y gestión” (Miramontes, 2015, s.p.); nuevo concepto que va más allá de los objetivos puramente físicos para abordar la inclusión, la creación de riqueza, desarrollo sostenible, gobernanza urbana, salud y bienestar, prevención del delito, oportunidades educativas, libertad de movimiento, calidad ambiental, y buen diseño (ODPM, 2003).

Denominada como “regeneración urbana integrada” en el caso europeo, “regeneración urbano-habitacional” en Chile, en las últimas décadas, la noción de regeneración se ha ido consolidando en forma progresiva, transitando desde un modelo basado en el crecimiento económico que atiende exclusivamente a la dimensión física, a un modelo basado en los principios de sostenibilidad urbana que incluye la dimensión social, medioambiental, cultural y económica (Alonso, 2018; Hernández y Rodríguez, 2017).

A nivel internacional, desde los años setenta, cuando la Organización de las Naciones Unidas, (ONU) hizo hincapié en la necesidad de mejorar los asentamientos humanos como elemento clave de la sostenibilidad, se comenzó a entender que el desarrollo económico y social es indisoluble de los problemas vinculados con los sistemas urbanos. En la actualidad, la “Carta de Leipzig” (Comisión Europea, CE, 2007), la “Declaración de Toledo” (CE, 2010a) o, recientemente, la “Agenda Urbana Hábitat III”, celebrada en Quito en 2016 (ONU, 2017), entre otras, han incorporado la regeneración urbana como concepto clave para abordar las desigualdades urbanas (CE, 2007), dando forma a una tendencia internacional que está teniendo fuerte incidencia en las políticas públicas nacionales.

En Chile, desde fines de los noventa podemos observar incipientes esfuerzos que buscan generar inversión pública o público-privado en mejoramiento habitacional y en el desarrollo de proyectos urbanos, respectivamente. Sin embargo, no fue hasta el año 2006, cuando, influenciada

por el enfoque de equidad e integralidad, se planteó la necesidad explícita de impulsar “políticas habitacionales y urbanas que aseguren una mejor calidad de vida para la gente y sus barrios, fomenten la integración y reduzcan la desigualdad” (Bachelet, 2005, p. 18). Esto dio inicio, en especial, desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) a la implementación de diversos programas y líneas de inversión en materia de regeneración.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano³, PNDU, (Minvu, 2014) y las posteriores “medidas para implementar una política de suelo para la integración social urbana” (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, CNDU, 2015) instalaron como uno de sus puntos clave, el debate sobre el “Nuevo papel del Estado en la regeneración de la ciudad segregada”, continuando así con el propósito de ofrecer una amplia gama de acciones territoriales para resolver los problemas de inequidad urbana y de pobreza en el país. De hecho, se señala de forma explícita que la regulación es insuficiente para revertir la actual desigualdad urbana, posicionando a la regeneración de la ciudad como una herramienta clave para superar la segregación urbana, a través de la inversión en infraestructura y la gestión pública del suelo como instrumentos para ello (CNDU, 2015).

Sin embargo, aunque en las últimas décadas podemos constatar a nivel global cómo el concepto de regeneración se consolida y evoluciona, sus resultados no parecen estar siendo los esperados, lo que ha hecho surgir diversas críticas en relación con sus mecanismos de intervención y ciertos efectos no deseados en el territorio, centradas principalmente en el aumento de las desigualdades urbanas. Para ciertos autores, estos resultados podrían estar asociados a la ambigüedad del concepto, el cual ha posicionado la regeneración urbana como una herramienta ubicua, pero al mismo tiempo carente de precisión que puede ser utilizada para todo (Bustos-Peñañiel y Castrillo-Romn, 2020).

La revisión de la literatura internacional es sugerente en este sentido, ya que permite constatar la polisemia del concepto, la variedad de contextos de aplicación y la multiplicidad de problemáticas que se busca enfrentar a través de la regeneración. Es quizás por este motivo, que la regeneración ha pasado a ser considerada como un término complejo que no posee “un cuerpo claramente delineado en la literatura, debido en parte, a su naturaleza multidisciplinaria, propia de los problemas urbanos” (Leary & McCarthy, 2013, p. 2). Se trata, en consecuencia, de un concepto amplio de múltiples significados, el cual es frecuentemente confundido o yuxtapuesto con términos como rehabilitación, renovación, remodelación, revitalización, reestructuración u otros, aplicados a iniciativas y proyectos muy diversos con el denominador común de referirse a espacios ya urbanizados (Castrillo, Matesanz, Sánchez, Sevilla, 2014).

Sin embargo, esta realidad evidencia cómo la regeneración podría estar enfrentando una cierta deriva en su aplicación, puesto que, “a pesar de la existencia de un enfoque teórico comúnmente admitido, no se ha llegado a un enfoque práctico, es decir, a un entendimiento de cómo gestionar, planificar y evaluar el desarrollo sostenible integrado, aplicable al territorio” (Alonso, 2018, p. 31).

Desde esta problematización, considerando precisamente el actual contexto nacional de fuertes desigualdades urbanas, con cada vez nuevas y complejas exigencias como son el cambio climático, la migración, el cambio demográfico (OECD, 2013), la actual pandemia o la evidente carencia de suelo urbano, entre otras cuestiones, y teniendo presente que las ciudades ya no pueden seguir creciendo en términos de eficiencia funcional, económica y medioambiental— resulta pertinente la instalación de una pregunta sistemática respecto de la presencia y usos de la noción de regeneración como herramienta de la política pública para abordar la ciudad construida.

Sobre estas bases teóricas, con el objetivo de contribuir especialmente al trabajo en territorios vulnerables, y desde el punto de vista de las políticas habitacionales y urbanas, la presente investigación plantea una hipótesis de doble dimensión. Por un lado, busca evidenciar que las actuaciones sobre la ciudad construida bajo la noción de regeneración ya se habían instalado en nuestro país desde el último cuarto de siglo XIX con diversos tipos de intervenciones, enfoques y requerimientos —como son la higienización, la construcción de la ciudad moderna, los procesos de urbanización o extensión de la ciudad y la obsolescencia de tejidos urbanos centrales— y, por otro, abrir el debate respecto de si existen en nuestro país las condiciones para que las políticas públicas puedan hacer efectiva la complejidad del enfoque integral y sostenible propuesto por la regeneración urbana como herramienta para abordar la equidad territorial.

Como un estudio de carácter histórico, la metodología propuesta fue abordada principalmente desde un trabajo de revisión bibliográfico y documental a nivel nacional e internacional. Ello fue complementado con el análisis de las normas y leyes desarrolladas en nuestro país, identificando aquellas que han estado relacionadas con la temática de la regeneración en cada periodo de la política pública. Finalmente, el estudio se fortaleció a partir de la visita a los casos más representativos y relevantes impulsados por las políticas habitacionales y urbanas en materia de regeneración.

La regeneración urbana como concepto

Como una palabra dotada de esperanza (Lees, 2003), la regeneración tiene sus raíces en la religión, la medicina y la teoría social. Desde un enfoque urbano, la noción de

regeneración de las ciudades se remonta a fines del siglo XIX, cuando surge la necesidad de regular las ciudades capitalistas, los procesos de industrialización y las consecuencias derivadas del crecimiento urbano no planificado. La aparición de barrios urbanos marginales, el abandono, la corrupción y los “peligros morales” asociados a la amenaza percibida hacia la clase trabajadora multitudinaria (Atkinson & Moon, 1994) hizo que políticos y reformistas sociales reconocieran la necesidad de intervenirlos para arreglar los problemas en las grandes ciudades.

Por ello, en un primer momento, la mayoría de las acciones se centró en las condiciones de vida físicas de los pobres urbanos a través de mejoras de saneamiento, leyes de luz solar, etc., que fueron asociadas en general con la planificación urbana y no con la noción de regeneración urbana como tal (Cullingworthy & Nadin, 2006); en un segundo momento, determinado por el fuerte proceso de transformación que enfrentaban las ciudades producto de las nuevas estructuras socioeconómicas y funcionales, se comenzaron a desarrollar diversos procesos vinculados con la noción de regeneración urbana, “reinterpretando y reinventando partes de la ciudad que no habían funcionado” (Frost, 2017, s.p.).

Desde este requerimiento, además de una significativa producción habitacional, durante gran parte del siglo XX la transformación del modelo de desarrollo modificó la forma de pensar las ciudades, la que utiliza el proyecto urbano como instrumento de intervención, entendido como “aquel proyecto unitario de arquitectura, de dimensión apreciable, que pretendía representar, a pesar de los propios límites físicos, la forma ejemplar de la ciudad moderna” (Portas, 2003 citado en Eualin y González, 2014, p. 175). Sin embargo, desde la década del setenta, producto del aumento de la población urbana, se comenzó a instalar por primera vez la idea de abordar las desigualdades del territorio como elemento clave de sostenibilidad. A partir de ese momento, la regeneración urbana, entendida desde una perspectiva exclusivamente física, empezó a transitar a hacia un enfoque integral de intervención para ocuparse del deterioro de las áreas urbanas (Hopkins, Benjamin & Carter 1997; Roberts & Sykes, 2000; Turok, 2005).

Los nuevos desafíos y cuestionamientos de la regeneración como instrumento de intervención urbana

De la mano de acelerados procesos de urbanización y transformación de las estructuras socioeconómicas, el capitalismo y la globalización económica (Blanco, 2009; Fainstein & Campbell, 1992; Sassen, 2007) han determinado que en las últimas décadas comenzaran a aparecer fuertemente y de manera más compleja los problemas relacionados con el deterioro urbano y la exclusión social (Blanco, 2009; CE, 2010c; Fernández, 2013). Esta realidad, ha venido

a complejizar las respuestas en materia de planificación urbana, a partir de lo cual la regeneración ha comenzado a posicionarse como una herramienta disciplinar, que tiende a identificarse con prácticamente cualquier tipo de intervención sobre tejidos urbanos existentes, sean estos de las características que sean (barrios, áreas industriales en desuso, etc.), constituyéndose en un concepto amplio de múltiples significados, que involucra a muchos actores de diversas áreas políticas, en diferentes escalas y niveles espaciales (Parkinson, 1996).

En este contexto, si bien la noción de regeneración surge inicialmente en Reino Unido, con la firma en 2007 de la “Carta de Leipzig sobre la Ciudad Europea Sostenible” y del “Tratado de Lisboa”, esta recibe un significativo impulso en Europa que pone énfasis en la necesidad de desarrollar políticas que favorezcan el desarrollo urbano integrado, prestando especial atención a las áreas urbanas más desfavorecidas y a una organización territorial equilibrada (CE, 2007). Posteriormente, la “Declaración de Toledo” (CE, 2010a), ratifica estas ideas, entendiéndolas como la oportunidad de revalorizar, optimizar y preservar el capital urbano existente. De este modo, con el desafío de avanzar hacia un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo, se instala institucionalmente en Europa la denominada regeneración urbana integrada, RUI, como “[Un] proceso planificado que debe trascender los ámbitos y enfoques parciales que solían ser la norma hasta ahora, para abordar la ciudad como un todo funcional y sus partes como componentes de todo el organismo urbano” (CE, 2010b).

De manera más reciente, en el contexto latinoamericano la cumbre Hábitat III celebrada en Quito en el año 2016, deja como resultado la denominada “Nueva Agenda Urbana”, instrumento que busca impulsar el desarrollo humano sostenible, apoyado en una amplia concertación de políticas públicas. Dentro de estas, en materia de planificación y gestión del desarrollo espacial urbano, otorga:

97. Prioridad a la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, según sea necesario, incluida la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales, construyendo edificios y espacios públicos de calidad, promoviendo enfoques integrados y participativos en los que intervengan todos los habitantes y los interesados pertinentes, y evitando la segregación espacial y socioeconómica y la gentrificación, y al mismo tiempo preservando el patrimonio cultural y previniendo y conteniendo el crecimiento urbano incontrolado (ONU, 2017, p. 29).

En consecuencia, podemos constatar cómo la regeneración urbana se presenta en la actualidad como el “epicentro de

una nueva generación de políticas urbanas” (Castrillo et al., 2014, p. 130), a partir de lo cual ha pasado a ser parte del abanico de conceptos de buenas intenciones que tienden a posicionarse recientemente desde el lenguaje institucional globalizado vinculado a la intervención de la ciudad, configurando lo que Fernando Carrión (2016) ha denominado como el *urbanismo de las palabras*. Rodríguez y Sugranyes (2017) son críticos en este sentido, cuando señalan que las propuestas desarrolladas en la nueva agenda urbana han dejado la percepción de que “sirve a todos los ámbitos posibles y para cualquier propósito” (p. 165), constituyéndose en “un documento sin prioridades, sin instrumentos claros ni un marco preciso para que pueda ser implementada por los Estados” (p. 172).

Es quizás por ello que, aunque la regeneración urbana ha sido altamente aceptada entre los expertos sociopolíticos, con el objetivo de lograr la cohesión socioeconómica a través de la integración institucional (Farinós, 2008 citado en Somoza, 2013), en los últimos años también ha comenzado a estar en tela de juicio, tanto por sus mecanismos de intervención como por los efectos generados en el territorio. Para algunos autores, en este sentido, la regeneración urbana ha sido la principal estrategia neoliberal de producción de la ciudad (Alonso, 2018; González, 2018). Estos argumentan que, a pesar de que la integralidad es fundamental para el desarrollo urbano sostenible, muchas de las políticas de regeneración estarían enfocadas fundamentalmente en el crecimiento económico de las ciudades (Bretton Woods Project, 2009; González, 2018). De hecho, la experiencia de muchas ciudades “ha demostrado que el despliegue de los intereses inmobiliarios privados en la rehabilitación de tejidos urbanos existentes se ha saldado sistemáticamente con la expulsión de los habitantes de menos recursos en beneficio de clases más altas” (Castrillo, et al., 2014, p. 137).

Por otra parte, está la amplia utilización realizada por las instituciones en torno a la regeneración urbana, a través de la cual podemos constatar la falta de precisión sobre el alcance y el propósito con que está siendo manejada como instrumento de intervención. Para Tallon (2013) “Due to its nature and practice, urban regeneration is far from being a completely fixed set of guiding principles and practices and does not have a proven or well-established track record of success”⁴.

Finalmente, está la integralidad prometida por la regeneración urbana con el desafío de alcanzar la sostenibilidad ambiental, social y económica de las intervenciones. Sin embargo, ya existen algunas evaluaciones que indican que la regeneración se ha aplicado desde una “perspectiva reduccionista de mejora urbana competitiva, perdiendo ese enfoque de proceso planificado que había de trascender

los ámbitos y enfoques parciales hasta ahora habituales, para abordar la ciudad como una totalidad funcional, y sus partes, como componentes del organismo urbano” (CE, 2010c, s.p.).

Configuración del concepto de regeneración urbana en el contexto chileno

Desde un enfoque amplio del concepto, en nuestro país, es posible plantear que las transformaciones urbanas impulsadas por Benjamín Vicuña Mackenna en 1872 a través del “Plan de transformación de Santiago”, ya constituyen formas de regeneración urbana. Con la aspiración de renovar las costumbres, usos y hábitos de la vida urbana, bajo un énfasis que pretende instalar la idea de progreso y una imagen de modernidad por medio del ordenamiento del trazado de la ciudad, así como a través de la formulación de medidas para abordar el deterioro y las condiciones de habitabilidad, etc. se realizaron obras como la transformación de los barrios del sur; la creación de nuevas plazas; la apertura o el empedrado de calles; proyectos de aceras; o el ochavamiento de las esquinas (De Ramón, 2000; Gurovich, 2000).

La Ley 1838 de Habitaciones Obreras (Ministerio del Interior, 1906), como hito que marca el inicio de la producción habitacional por parte del Estado, trajo también consigo la implementación de una serie de iniciativas de regeneración urbano-habitacional tendientes a realizar procesos de higienización y a resolver las malas condiciones de habitabilidad de muchas viviendas existentes, que eran húmedas, mal ventiladas y desprovistas de luz solar (Folchi, 2008). Entre estas medidas destacan: el saneamiento de conventillos por medio de la reparación y dotación de servicios mínimos (agua potable o conexión a alcantarillado)⁵; la demolición de aquellos considerados como insalubres; y la implementación de un sistema de alquileres (Hidalgo, 2005).

En la década de los treinta, coincidentemente con la invitación realizada al arquitecto vienés Karl Brunner y el inicio de una gestión científica de las ciudades (Pávez, 2009), se pueden identificar nuevas acciones de transformación y mejoramiento cuyo foco estuvo en embellecer, higienizar y organizar el crecimiento urbano, instalando la noción de regeneración como cuestión clave de intervención. Al alero de la implementación de los primeros planes reguladores, se impulsaron diversas acciones centradas tanto, en la producción habitacional y en la cobertura de los servicios de agua potable, alcantarillado, gas y electricidad, como en la ejecución de proyectos urbanos y de infraestructura. A modo de ejemplo: la construcción del Barrio Cívico de la ciudad de Santiago a través de la demolición de tejidos obsoletos y la remodelación del parque Bustamante, entre otras.

Bajo este mismo enfoque, es importante mencionar la acción de regeneración que asume el Estado frente a los terremotos, donde la reconstrucción de las ciudades comienza a ser abordada como oportunidad para la modernización de estas. Representativo es el terremoto de Chillán en 1939, donde la transformación de la trama urbana existente buscó adecuarse a las necesidades de una ciudad moderna, pero sin llegar a la *tabula rasa*. Como parte de un debate centrado en comprometer la planificación con la realidad del lugar, este enfoque comienza a aplicarse en otras ciudades del país, proyectado en coherencia con las estructuras preexistentes y con el objetivo de mantener la escala de la ciudad, asegurando con ello el desarrollo de la vida urbana sin rupturas singulares (Fuentes, 2005).



Figura 1. Construcción paseo Bulnes, año 1938.

Fuente: Israel y Martínez, 2010, s.p.

El deterioro y las diversas problemáticas que se comienzan a visualizar en ciertas ciudades producto de la acelerada urbanización, la creciente concentración de población y de actividades, marcó el debate en torno a la renovación urbana en las décadas siguientes. De este modo, su uso se comienza a instalar como un concepto que sirve para referirse a diversas formas de remodelación, llegando incluso a formularse un proyecto de Ley de Renovación Urbana⁶ que, aunque fue aprobado en sus términos generales, nunca llegó a implementarse (Atisca, 1962).

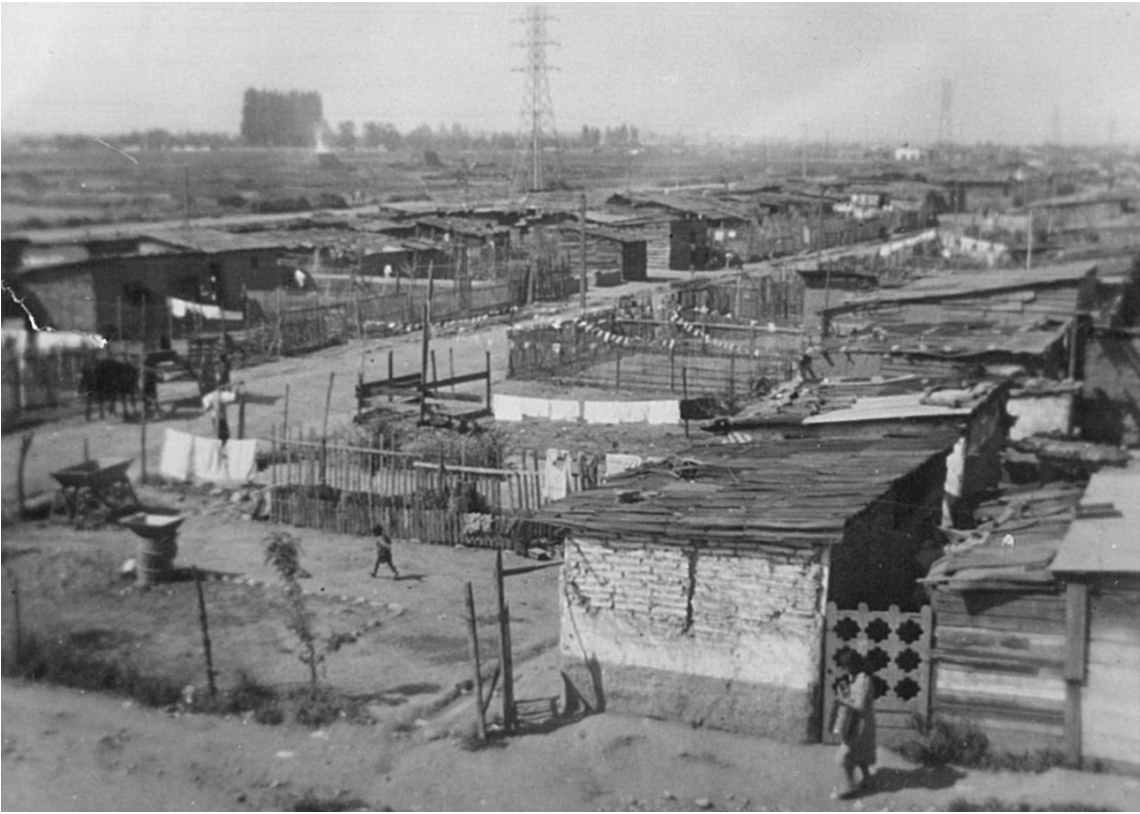


Figura 2. Subdivisión de una toma de terreno. Población La Victoria, 1959. Pedro Aguirre Cerda.
Fuente: Tabilo, 1959 citado en Bustos-Peñañiel 2020 p. 23.



Figura 3. Construcción Remodelación San Borja hacia 1970.
Fuente: Archivo del Instituto de Historia y Patrimonio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

A fines de los años cincuenta y durante la década del sesenta, la Corporación de la Vivienda (Corvi) desarrolló diversos programas vinculados con la lógica del lote como la “autoconstrucción y ayuda mutua”, las “erradicaciones” o las “operaciones sitio”, con el objetivo de organizar las ocupaciones irregulares existentes por medio del diseño, y —en algunos casos—, la urbanización (entendida como acceso a servicios básicos) de grandes paños residenciales en los bordes de la ciudad (Bustos-Peñañiel, 2020; Palmer y Vergara, 1990; San Martín, 1992). En su calidad de acciones colectivas que sostendrán un proceso de transformación urbana en el tiempo, este tipo de actuaciones pueden ser consideradas como operaciones de regeneración en la medida en que la trama y concepción del proyecto residencial pasa a ser el soporte sobre el cual se desarrolla un constante proceso de regeneración y consolidación. Esto se puede constatar al observar cómo la propia organización y demanda vecinal va conquistando la urbanización (luz, alcantarillado, agua potable, pavimentación), el acceso a equipamientos, así como la ulterior construcción o autoconstrucción habitacional de los lotes. De este modo, la toma de terreno se constituyó como la primera piedra de un proceso de regeneración urbano-habitacional que se desarrollará a través de una constante transformación y consolidación en el tiempo, caracterizando social y espacialmente el actual pericentro de la ciudad.

Bajo el concepto de renovación urbana, con una significativa influencia de las operaciones de *urban renewal* realizadas por ciudades norteamericanas a partir de la década de 1950 (Raposo y Valencia, 2005), se puede identificar a principios de los años setenta, los denominados *seccionales de remodelación*. Como una línea de acción de la Corporación de Mejoramiento Urbano (Cormu), las llamadas *Remodelaciones* constituyen una acción declarada de regeneración desde el Estado, cuyo objetivo era de alcanzar el mejoramiento y la renovación de áreas deterioradas y mal aprovechadas de la ciudad, densificando y liberando una alta proporción de suelo para fines de higiene ambiental y recreación de sus habitantes, para lo cual fueron dotadas de infraestructura, áreas verdes, servicios y equipamientos necesarios (Bustos 2014b; Minvu, 1968; Lawner, 2013; Raposo y Valencia, 2005). De este modo las Remodelaciones, en tanto proyecto residencial, se convirtieron en un instrumento de regeneración y en una pieza de transformación urbana.

En medio de la dictadura y de la fuerte recesión económica de la década de los ochenta no hubo acciones concretas asociadas a la noción de regeneración urbana o habitacional. Por el contrario, en un contexto neoliberal, en el que la mercantilización habitacional caracterizada por estándares mínimos se volvió el foco de la producción, es posible constatar cómo se pasó desde un enfoque

centrado en alcanzar el paradigma de la ciudad moderna, a otro donde prima la construcción de una extensa superficie urbana de carácter periférico y precario, con el único objetivo de responder masivamente al déficit habitacional (Bustos, 2005; De Mattos, 2002; Ducci, 1997; Rodríguez y Sugranyes, 2010). Este escenario, junto con el deterioro y despoblamiento de las áreas centrales, marcará uno de los principales ámbitos de preocupación del Estado en materia de regeneración.

La regeneración como herramienta de gestión urbana y equidad territorial

Ya en la década de los noventa, con el regreso a la democracia, adaptada a un nuevo impulso económico, reapareció la regeneración por medio de intervenciones urbanas desarrolladas por la vía de las concesiones y el fortalecimiento de la relación público-privada. Vista como valor de cambio, desde un sentido de oportunidad para la ciudad (Etulain y González, 2014), se comenzaron a observar nuevas lógicas de actuación en materia de regeneración, las cuales se encontraban vinculadas con infraestructuras y grandes proyectos urbanos, la formación de nuevos centros urbanos y/o financieros o medidas que buscaban impulsar el repoblamiento del centro de Santiago. Sin embargo, al igual que en el contexto internacional—marcado por una serie de procesos de transformación de las estructuras socioeconómicas, de orden global, en el que aparecen fuertemente y de manera más compleja los problemas relacionados con la exclusión social (Blanco, 2009)—, desde una mirada de política pública, se comienza a instalar en Chile la regeneración urbana como herramienta de intervención en los territorios vulnerables

Agudizados por la significativa extensión que han desarrollado las ciudades, surgieron diversos requerimientos de regeneración urbano-habitacional en los que se puede identificar la clara necesidad de consolidación de los territorios fragmentados de vivienda social construida de manera masiva y homogénea apenas en años anteriores. Sumado a ello, se instala la necesidad de densificación, activación y protección de las áreas centrales —vinculadas en muchos casos a la problemática del patrimonio, la inmigración, el subarriendo, etc.—, así como la necesidad de densificación y protección de las áreas pericentrales producto del allegamiento, las malas condiciones de habitabilidad de las viviendas —en muchos casos autoconstruidas—, y la fuerte amenaza que enfrentan hoy por parte de las inmobiliarias, debido a su buena localización (Bustos-Peñañiel, 2020).



Figura 4. Deterioro áreas centrales y pericentrales de Santiago.
Fuente: Archivo personal.



Figura 5. Deterioro condominios sociales construidos, en las décadas de los años ochenta y noventa, en áreas periféricas de Santiago.
Fuente: Archivo personal.



Figura 6. Parque inundable la Hondonada. Antes y después. Comuna de Cerro Navia.
Fuente: Archivo personal.

En este contexto, ante la necesidad de “amortizar las patologías de un espacio de injusticia producido en democracia” (Hidalgo, 2011, p. 86), a escala territorial —aunque aún sin plantear una mirada coordinada de las inversiones urbanas con las habitacionales (Minvu, 2009)—, comienzan a aparecer de manera incipiente los programas de Parques Urbanos, Pavimentos Participativos, Equipamiento y Mejoramiento Comunitario. A nivel habitacional, con el objetivo de abordar el deterioro de los bloques de vivienda social en altura, un primer hecho relevante es la implementación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 de 1997, que permitió a partir de ese momento, la inversión pública en el mantenimiento, ampliación o mejoramiento de los bienes comunes de los condominios sociales.

Ya iniciado el siglo XXI, tal como sucede a nivel global, a partir de un enfoque centrado en fomentar la integración y reducir la desigualdad con políticas “basadas en la cooperación, el diálogo y la participación; (que) promuevan la intersectorialidad en la gestión de los programas, y la integralidad de las intervenciones” (Bachelet, 2005), en el año 2006, el Minvu define la *Política urbano-habitacional de mejoramiento de calidad e integración social*. De este modo, la denominada “nueva política habitacional” (2006), aunque siguió bastante centrada en abordar el déficit, tomó formalmente las primeras decisiones⁷ tendientes a hacerse cargo desde ahora, del parque habitacional ya construido, a través de programas y líneas de inversión que buscan atender el deterioro de la vivienda, las copropiedades y la escala barrial, a partir de un fuerte componente de participación vecinal y articulación municipal.

Probablemente influenciado por el debate internacional, centrado en la problemática de las desigualdades urbanas, se puede ver cómo, bajo una nueva lógica para enfrentar el deterioro habitacional y el déficit urbano, el Estado ha comenzado a hablar de políticas públicas que están transitando desde un

enfoque centrado en el “déficit cuantitativo” a otro enfocado en el “déficit cualitativo”, lo que queda reflejado en el diseño y el aumento de la inversión en programas de mejoramiento y la provisión de equipamientos. Este relato se puede constatar también cuando la política pública comienza a vincular el enfoque de regeneración con la idea de integralidad, a través de la cual se apuesta por alcanzar la sostenibilidad desde la multidimensionalidad de las intervenciones, a pesar de que estas son desarrolladas sectorialmente.

En consecuencia, complementariamente al aumento de la inversión sectorial en materia de espacios públicos, infraestructura y proyectos urbanos, en el año 2006 se implementaron los programas de Protección al Patrimonio Familiar (D.S. 255) y de Recuperación de Barrios (D.S.14). Posicionados como los programas de referencia en materia de regeneración urbano-habitacional, y a la luz de los aprendizajes y la aparición de nuevos requerimientos, estos se han ido actualizando permanentemente, así como han colaborado en el diseño e implementación de otros programas, junto con el diseño de metodologías de focalización⁸ con énfasis en aquellos territorios más vulnerables.

Destaca el Plan Piloto de Condominios Sociales implementado en el año 2008 con el objetivo de abordar integralmente los conjuntos habitacionales en copropiedad, atendiendo de manera simultánea al mejoramiento físico como al fortalecimiento de la organización social. Como una forma de perfeccionar el Programa Segunda Oportunidad, aparece posteriormente el Programa de Regeneración de Conjunto Habitacionales (D.S. 18, 2017), con el objetivo de llegar a aquellos casos de vivienda social altamente deficitarios o irrecuperables, a través de intervenciones de carácter estructural, en las que están consideradas ampliaciones de bloques o demoliciones, al igual que las realizadas bajo la Ley de Habitaciones Obreras o por la Cormu, en cuanto a problemáticas de obsolescencia.



Figura 7. Población Santa Adriana en el año 2018, a cinco años de realizada la intervención del Programa de Recuperación de Barrios.
Fuente: Archivo personal.

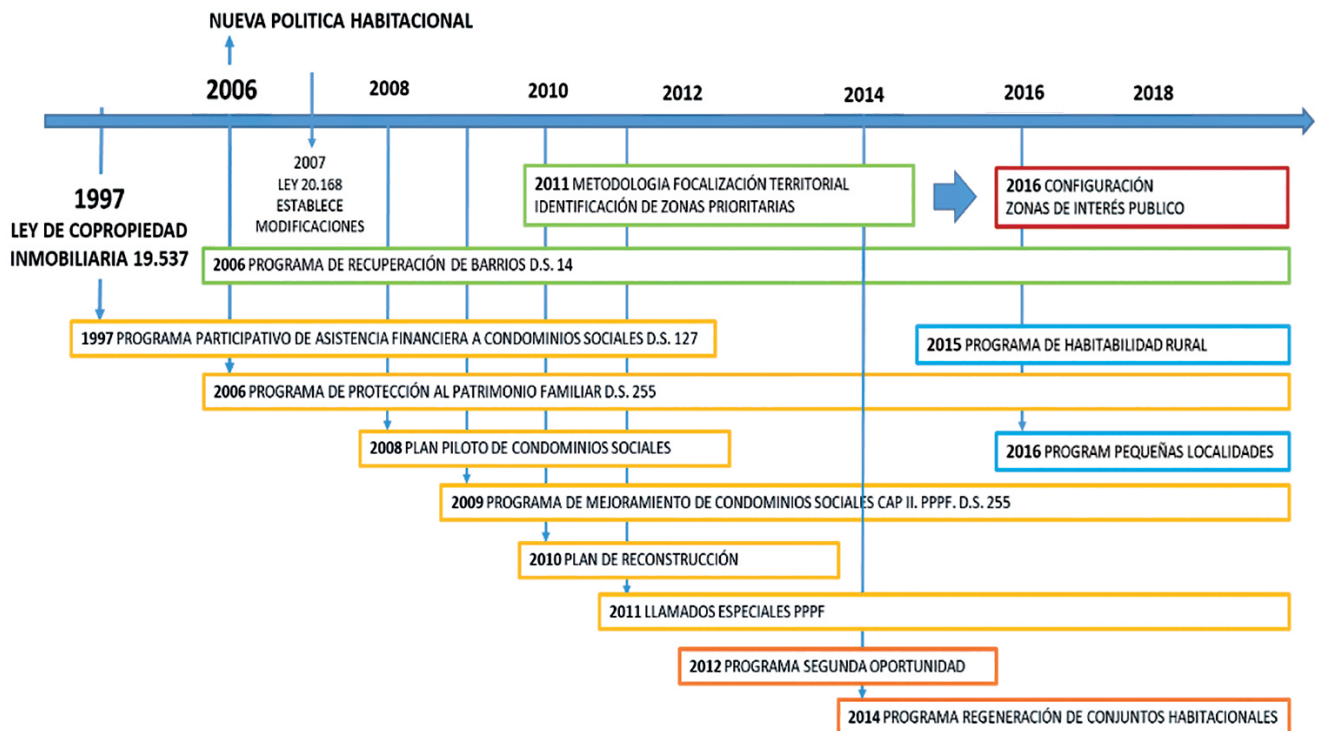


Figura 8. Esquema de programas vinculados con la regeneración urbano-habitacional implementados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo desde 1997.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 9. Programa Segunda Oportunidad. Demolición dos blocks en la Villa Marta Brunet. Sector Bajos de Mena. Comuna de Puente Alto.
Fuente: Bajos de Mena Radio.



Figura 10. Ampliación de viviendas. Conjunto habitacional Brisas del Mar. Viña del Mar. Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales.
Fuente: Archivo personal.

Si se consideran los programas que atienden exclusivamente la dimensión habitacional, espacios públicos o dotación de equipamientos hasta aquellos de mayor complejidad, llama la atención, por un lado, la estrechez programática y metodológica existente entre ellos, así como, la reciente necesidad que han desarrollado de trabajar de manera conjunta, articulando subsidios e inversiones en la escala barrial, para comenzar a demandar en la actualidad una mirada de intervención basada en lo que se ha denominado *Zonas Prioritarias de Interés Público* (Minvu, 2017). Se trata de la configuración de territorios de escala intermedia entre el barrio y la ciudad, las cuales —sobre la base de la formulación de planes estratégicos— se han comenzado a instalar recientemente como mecanismo para favorecer la articulación de las diversas intervenciones a partir de una mirada mayor.

Aunque el desafío de articular las acciones en el territorio aún es muy incipiente, es interesante constatar cómo se ha ido ampliando la idea de “déficit cualitativo” en el foco de atención de las políticas habitacionales y urbanas. Este ha pasado de un enfoque centrado en el deterioro de viviendas que no cumplían con los estándares mínimos de materialidad o que no contaban con servicios básicos (Mac Donal, 1986), a uno territorial de mayor complejidad, con programas que abordan la regeneración de la escala barrial, urbana o la pequeña localidad. De este modo, se puede observar cómo a partir de una noción de regeneración que posiciona la participación y la sostenibilidad como principios, el nuevo enfoque territorial ha implicado comenzar a instalar la idea de “integralidad” como mecanismo de intervención, con el desafío de articular diversas acciones, inversiones, actores e interlocutores en el territorio.

Entendiendo las desigualdades urbanas como una problemática crítica en el país, recientemente, la *Política Nacional de Desarrollo Urbano* de 2014, a través de la formulación de tres reformas interrelacionadas: 1) La creación de nuevas instituciones descentralizadas y participativas; 2) la formulación de un sistema integrado de planificación; y 3) la formulación de una política de suelo para la equidad urbana y la integración social, ha venido a instalar desde el Estado propuestas en torno a la regeneración y sus nuevos requerimientos. En efecto, a partir de estas propuestas se señala que la regulación es insuficiente para revertir la actual desigualdad urbana, y se establece de manera explícita la necesidad de abordar la regeneración de la ciudad como una herramienta para superar la segregación urbana, definiendo como objetivo principal “Priorizar la inversión en infraestructura y la gestión pública del suelo como herramientas para equidad y regeneración urbana” (CNDU, 2015, p. 20), para ello se propone entre otras me-

didias, la elaboración de Planes de Regeneración Urbana como instrumento de planificación estratégica.

Conclusiones

En el contexto chileno en el que predomina una fuerte inequidad y segregación urbana, con un desmedido crecimiento de muchas ciudades y una evidente carencia de suelo urbano, resulta perentorio, desde la planificación y el diseño de las políticas públicas, considerar la regeneración urbano-habitacional como herramienta de intervención. Por ello, resulta fundamental la revisión de los enfoques y conceptos ligados a la noción de regeneración en Chile, ya que de esta forma es posible indagar en el sentido y en las claves de la ciudad construida, a fin de entender las futuras implicancias que la regeneración podría tener en los procesos de transformación urbana.

Desde este desafío, se puede constatar cómo la noción regeneración aparece en primera instancia como un problema de salud pública centrado en el higienismo de las ciudades, para actuar, posteriormente de la mano de los procesos de institucionalización y modernización social, como una herramienta que colabora en resolver la problemática de la vivienda, la planificación y el embellecimiento de las ciudades. A partir de la creación de la Corvi, es interesante observar cómo la implementación de las operaciones sitio, entendidas como una solución inicial frente a lo que será formación del actual pericentro, se han ido convirtiendo en un territorio en permanente proceso de regeneración y consolidación, tanto por las distintas demandas de sus habitantes en el tiempo, como por los nuevos desafíos de densificación de la ciudad. La revisión de estos enfoques permite relevar también el sentido de integración urbana que buscaban alcanzar los “seccionales de remodelación” de la Cormu, los que, actuando en áreas de obsolescencia funcional en el centro de la ciudad consolidada, se pueden entender en sí mismos como piezas de regeneración urbano habitacional. El golpe de Estado de 1973 produjo que muchas de estas acciones quedaran sin terminar lo que, además de determinar un alejamiento de la noción de regeneración por casi dos décadas, favoreció, por el contrario, la formulación de políticas públicas centradas en un fuerte enfoque cuantitativo configurando territorios vulnerables que rápidamente presentaron un significativo requerimiento de regeneración.

Desde esta trayectoria, reconociendo la influencia internacional de los nuevos enfoques de equidad, integralidad y sostenibilidad, resulta interesante reconocer el objetivo de las recientes políticas públicas, las que han pasado desde un foco en lo cuantitativo a otro centrado en lo cualitativo, contexto en el cual, la regeneración se ha

posicionado como herramienta de intervención por medio de distintas acciones y programas. Sin embargo, desde el actual debate expuesto en torno a las luces y sombras del concepto, queda en evidencia la fundamental necesidad de revisión crítica con perspectiva local respecto del uso de la regeneración en el contexto nacional.

Desde una mirada territorial, es fundamental, en este sentido, evidenciar cómo el actual escenario administrativo del país podría estar afectando las posibilidades de integralidad de las actuaciones, limitando el impacto de las intervenciones. Con políticas públicas altamente centralizadas y estandarizadas, a la vez que altamente sectorizadas, sin una capacidad real, ni mecanismos concretos de coordinación entre los distintos actores (habitantes, gobiernos locales, sociedad civil, sector privado, entre otros), es razonable preguntarnos, si los programas de regeneración en Chile tienen la capacidad de promover las acciones integradas, coordinadas y sostenibles en el territorio.

Desde el desafío de la equidad territorial, si observamos los actuales patrones urbanos de segregación al interior de la ciudad, así como algunos efectos que han tenido algunas acciones de regeneración urbano-habitacional, se abre el debate respecto de los distintos mecanismos que se están utilizando para abordar la regeneración, el mejoramiento y la consolidación urbana. La especulación inmobiliaria en ciertos sectores de la ciudad —que ha generado la expulsión de los habitantes originales—, o la preocupante persistencia del deterioro y el conflicto social en territorios vulnerables —que precisamente la política pública busca integrar a la ciudad—, son, en este sentido, ámbitos pendientes de investigación.

Cabe preguntarse entonces, si la actual noción de regeneración urbana definida como una herramienta de actuación multidimensional e integral es realmente una herramienta válida de actuación o más bien no está tendiendo a la instalación de una versión única de ciudad: la ciudad formal. Sobre este cuestionamiento, resulta clave indagar si, tras el posicionamiento de la regeneración como instrumento global de intervención, en realidad se esconde el propósito de producir una ciudad ordenada, limpia, estética, higiénica, y con ello, un territorio urbano que no da cabida a otros tipos de ciudad, como la ciudad autoconstruida, la ciudad informal, entre otras, fomentando la exclusión de quienes no pueden acceder a ella.

Si bien hay consenso en el diagnóstico del deterioro, así como de las múltiples problemáticas sociales y urbanas existentes en nuestras ciudades —como temáticas que han sido ampliamente estudiadas—, además de diversos aprendizajes en torno a los recientes programas imple-

mentados en materia de regeneración, se hace urgente comenzar a indagar en relación con los mecanismos de formulación y evaluación de las políticas públicas y programas de intervención, así como en relación con los instrumentos de gestión y modelos de gobernanza. Desde este punto de vista, con el propósito de alcanzar la sostenibilidad de las acciones, es fundamental relevar el enfoque territorial como mecanismo de intervención, por medio de una visión de planificación estratégica respecto de los momentos, actores y escalas de actuación. Finalmente, con el desafío de disminuir los altos niveles de desigualdad y segregación espacial existentes, es relevante entender que el desafío de la integralidad debe ser liderado desde el Estado como diseñador y coordinador de las distintas acciones (inversiones) y los actores del territorio, favoreciendo la posibilidad de alcanzar de manera real y efectiva la urgente equidad territorial.

Referencias bibliográficas

- Alonso, M. (2018). El modelo "sostenible" heredado por los instrumentos de sostenibilidad. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 118. <https://doi.org/10.20868/ciur.2018.118.3752>
- Atkinson, R. & Moon, G. (1994a). *Urban policy in Britain: The city, the state and the market*. Londres: Macmillan International Higher Education.
- Atisca, J. (1962). La renovación urbana, una tarea para todos. *Revista de Urbanismo*, 0(10). <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2004.5089>
- Bachelet, M. (2005). *Programa de Gobierno 2006-2010*. Recuperado de https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=documentos/10221.1/13433/1/2005_programa-MB.pdf
- Blanco, I. (2009). Gobernanza urbana y políticas de regeneración: el caso de Barcelona. *Revista Española de Ciencia Política*, 20, 125-146. Recuperado de <https://recyt.fecyt.es/index.php/recp/article/view/37478>
- Bretton Woods Project. (2009). *Políticas de salvaguarda y normas de desempeño*. Recuperado de <https://www.brettonwoodsproject.org/es/2009/10/art-565440/#:~:text=Las%20salvaguardas%20est%C3%A1n%20constituidas%20por,financiados%20por%20el%20Banco%20Mundial>
- Bustos, M. (2005). *El proyecto residencial en baja altura como modelo de crecimiento urbano: Santiago de Chile y su política de vivienda en el último cuarto de siglo* (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Catalunya, Barcelona, España.
- Bustos, M. (2014a). Las primeras formas de la residencia colectiva. La formación de las primeras tipologías masivas. En Bustos, M. (Ed.), *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en Condominios Sociales*. Vol. I (pp. 35-65). Santiago de Chile:

- Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Bustos, M. (2014b). La racionalización de la producción habitacional. La formación de las tipologías colectivas como resultado del marco normativo. En Bustos, M. (Ed.), *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en Condominios Sociales*. Vol. I (pp. 153-315). Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Bustos, M. (2016). Áreas de interés para la gestión pública: aproximaciones para el diseño de una metodología de focalización territorial. *Revista INVI*, 31(87), 203-235. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582016000200007>
- Bustos-Peñañiel, M. (2020). Formación y transformación del pericentro de Santiago: patrimonio social y espacial invisible de la capital chilena. *Revista AUS*, 27, 18-25. <https://doi.org/10.4206/aus.2020.n27-03>
- Bustos-Peñañiel, M. y Castrillo-Romón, M. (2020). Luces y sombras de la regeneración urbana: perspectivas cruzadas desde Latinoamérica y Europa. *Revista INVI*, 35(100).
- Carrión, F. (2016). La agenda oculta en Quito. *El País*, 14 de noviembre 2016. Recuperado de: https://elpais.com/elpais/2016/11/10/seres_urbanos/1478767051_442355.html
- Castrillo, M., Matesanz, A., Sánchez, D. y Sevilla, A. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papelería de Relaciones Ecosociales y Cambio Global*, 126, 129-139. Recuperado de <http://oa.upm.es/46247/>
- Comisión Europea, CE (2007). *Carta de Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles*. Recuperado de https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/91B5958A-585C-4E92-8B1F-C06F5CBC-4C4B/111500/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf
- Comisión Europea, CE (2010a). *Declaración de Toledo. Reunión informal de los Ministros de Desarrollo Urbano*. Recuperado de http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano_especiales/siu/otros_proyectos/agenda/declaracion_toledo/
- Comisión Europea, CE (2010b). *Documento de referencia de Toledo sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa*. Recuperado de <https://www.mitma.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/la-declaracion-de-toledo-2010-y-el-impulso-a-la-regeneracion-urbana-integrada>
- Comisión Europea, CE (2010c). *Quinto informe sobre la cohesión económica, social y territorial. invirtiendo en el futuro de Europa*. Recuperado de https://ec.europa.eu/regional_policy/es/information/publications/reports/2010/fifth-report-on-economic-social-and-territorial-cohesion-investing-in-europe-s-future
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, CNDU (2015). *Propuestas para una política de suelo para la integración Social Urbana* (Informe final). Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo y PNUD.
- [Construcción Remodelación San Borja hacia 1970]. Archivo del Instituto de Historia y Patrimonio de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Recuperado de uchile.cl/u86147
- Cullingworthy, B. & Nadin, V. (2006). *Townand country planning in the UK*. Londres: Routledge.
- De Mattos, C. (junio, 2002). *Santiago de Chile de cara a la globalización, ¿otra ciudad?* Ponencia presentada al seminario internacional "El desafío de las áreas metropolitanas en un mundo globalizado. Una mirada a Europa y América Latina", Barcelona, España.
- De Ramón, A. (2000). *Santiago de Chile (1941-1991). Historia de una sociedad urbana*. Madrid: MAPFRE.
- Decreto Supremo N° 14 de reglamenta programa Protección al Patrimonio Familiar del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. *Diario Oficial de la República de Chile*, octubre de 2006.
- Decreto Supremo N° 18 que aprueba el reglamento del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. *Diario Oficial de la República de Chile*, 23 de marzo de 2018.
- Ducci, M. E. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *Revista Eure*, 23(69), 99-115.
- Etulain, J.C. y González, A. (2014). La evolución del proyecto urbano. Intervenciones urbanas y cambios de paradigmas. *Cuaderno Urbano: Espacio, Cultura y Sociedad*, 17(17), 173-196
- Fainstein, S. & Campbell, S. (2011). *Readings in planning theory*. Londres: Wiley Blackwell.
- Fernández, J. (2013). *Planificación estratégica de ciudades. Nuevos instrumentos y procesos*. Barcelona: Editorial Reverté.
- Folchi, M. (2008). La higiene, la salubridad pública y el problema de la vivienda popular en Santiago de Chile, 1843-1925. En R. López (Coord.), *Perfiles habitacionales y condiciones ambientales. Historia urbana de Latinoamérica siglos XVII-XX* (pp. 361-388). Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Frost, J. (2017). *La regeneración urbana es transformar lugares llevándoles del fracaso al éxito*. Recuperado de <http://distritocastellana-norte.com/la-regeneracion-urbana-es-transformar-lugares-llevandoles-del-fracaso-al-exito/>
- Fuentes, P. (2005). Extensión geográfica del urbanismo en Chile: 1939-1952. *Revista Urbano*, 8(12), 37-43. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/198/19801208.pdf>

- González, S. (2018). Modelos de regeneración urbana: cómo viajan y mutan en los flujos globales. *Ciudades*, 120, 11-24
- Gurovich, A. (2000). Conflictos y negociaciones: la planificación urbana en el desarrollo del gran Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, 0(2). <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2000.12304>
- Hernández, A. y Rodríguez, I. (2017). *De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística, Ediciones Universidad de Valladolid.
- Hidalgo, R. (2005). *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Centro de Investigaciones Barros Arana.
- Hidalgo, R. y Zunino, H. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *Revista EURE*, 37(111), 79-105. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612011000200004>
- Hidalgo, R., Urbina, P., Alvarado, V., y Paulsen, A. (2017). Desplazados y ¿olvidados?: Contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. *Revista INVI*, 32(8), 85-110. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582017000100085>
- Hopkins, C., Benjamin, C. & Carter, A. (1997). *Regeneration – Some legal and practical issues*. British Urban Regeneration Association, Londres: BURA.
- Israel, E. y Martínez, R. (2010). *El paseo Bulnes y su relación con el centro cívico*. Santiago de Chile: Facultad de Arquitectura Urbanismo y Paisaje. Universidad Central.
- Lawner, M. (2013). *Memorias de un arquitecto obstinado*. Concepción: Ediciones Universidad del Bío-Bío.
- Leary, M.E & McCarthy, J. (2013), *The Routledge Companion to urban regeneration*. Londres: Routledge.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>
- Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. *Diario Oficial de la República de Chile*, 16 de diciembre de 1997.
- Mac Donal, J. (1986). *Diagnóstico habitacional* (versión preliminar) (Documento de Trabajo nro. 13/86). Santiago de Chile: Corporación de Promoción Universitaria.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (1968). *Corporación de Mejoramiento Urbano, Cormu* (Documento). Santiago de Chile: Autor.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, Minvu (2004). *El déficit habitacional en Chile: magnitud y distribución espacial de los requerimientos de vivienda, Serie VII Política habitacional y planificación*, N° 321, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Santiago de Chile: Autor.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, Minvu (2009). *Déficit urbano-habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile*. Santiago de Chile: Autor.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, Minvu (2017). *Zonas de Interés para la gestión pública*. Recuperado de <http://ide.minvu.cl/geoportal/catalog/search/resource/resumen.page?uuid=%7B4B38D955-659B-4E6E-AFF2-792165D55C93%7D>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, Minvu, y Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano. Hacia una nueva Política Urbana para Chile*. Santiago de Chile: Autor.
- Miramontes, J. (2015). *Regeneración urbana para una mejor Calidad de vida*. Recuperado de <http://www.trcimplan.gob.mx/blog/regeneracion-urbana-para-una-calidad-de-vida.html>
- Office of the Deputy Prime Minister, ODPM (2003). *Sustainable Communities: Building for the Future*, London, HMSO. <https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20060502112859/http://www.odpm.gov.uk/index.asp?id=1139873>
- Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD (2013). *OECD Urban Policy Reviews, Chile 2013*. Recuperado de http://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/oecd-urban-policy-reviews-chile-2013_9789264191808-en
- Organización de las Naciones Unidas, ONU (2017). *Nueva Agenda Urbana, NAU. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III). Quito, Ecuador 2016*. Recuperado de <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Palmer, M. y Vergara, F. (1990). *El Lote 9 x 18 en la encrucijada de hoy*. Santiago de Chile: Editorial Universitaria.
- Parkinson, M. (1996). *Strategic approaches to Area Regeneration*. Liverpool: European Institute for Urban Affairs.
- Pávez, I. (2009). *La institución del urbanismo en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile*. Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/118077>
- [Programa Segunda Oportunidad. Demolición dos blocks en la Villa Marta Brunet. Sector Bajos de Mena. Comuna de Puente Alto] Recuperado de <https://bajosdemena.radio.cl/vecinos-vecinas-y-dirigentas-de-la-villa-marta-brunet-fueron-anfitriones-en-un-hito-para-este-sector-de-bajos-de-mena/>
- Raposo, A. y Valencia, M. (2005). *Práctica política del diseño urbano. Notas sobre la vida institucional y labor de la Corporación de Mejoramiento Urbano, CORMU 1966-1976, en 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*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2010). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones Sur Profesionales.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2017). La Nueva Agenda Urbana: pensamiento mágico. *Hábitat y Sociedad*, 10, 165-180. <https://doi.org/10.12795/habitatysociedad.2017.i10.10>

Roberts, P. & Sykes, H. (Eds.) (2000). *Urban regeneration: A Handbook*. Londres: SAGE Publications. <http://dx.doi.org/10.4135/9781446219980>

San Martín, E. (1992). *La arquitectura de la periferia de Santiago. Experiencias y propuestas*. Santiago de Chile: Editorial Andrés Bello.

Sassen, S. (2007). *Una sociología de la globalización 2007*. Buenos Aires: Katz Editores.

Secretariado General de la Coalición Internacional del Hábitat (2016). *Coalición internacional del Hábitat. Hábitat I 1976, Hábitat II 1996, Hábitat III 2016*. Recuperado de <http://hic-gs.org/document.php?pid=6965>

Somoza J. (2013). Gobernanza urbana, competitividad y procesos de renovación en las ciudades medias españolas. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 61, 47-66. <https://doi.org/10.21138/bage.1535>

Tallon, A. (2013). *Urban regeneration in the UK* (2nd. ed.). Londres: Routledge.

Turok, I. (2005). Urban regeneration: What can be done and what should be avoided? En *Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Kucukcekmece District* (pp. 57-62). Istanbul: Kucukcekmece Municipality Publication.

5 Según se estima se repararon o higienizaron unos 661 conventillos y se derrumbaron más de 1600 propiedades entre 1906 y 1925 en la capital (Hidalgo, 2005).

6 Según Atisca (1962) el proyecto de ley es gestionado por la Cámara Chilena de la Construcción a petición del Comité Provincial de Desarrollo.

7 Aunque el Minvu ya había elaborado una metodología para determinar el déficit habitacional estableciendo que “no siempre la construcción de una nueva vivienda es la solución más indicada para mejorar condiciones habitacionales, sino que puede tratarse de políticas urbanas, sociales o de mejoramiento” (Minvu, 2004, p. 7), es finalmente el estudio “Déficit Urbano-Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile” (Minvu, 2009), el que vincula la localización particular de la vivienda, incluyendo las dimensiones de infraestructura, espacio público y servicios, con la medición de sus necesidades habitacionales a partir de: la construcción de nuevas viviendas, la ampliación y el mejoramiento, referido a viviendas que precisan mejoras de saneamiento o materialidad (estas categorías fueron incorporadas posteriormente en la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Casen).

8 Estudios como la “Metodología de focalización territorial para la configuración de Zonas Prioritarias” (Minvu, 2011 citado en Bustos, 2016); y más recientemente denominadas Zonas de Interés Público (Minvu, 2017) identifican el deterioro, el déficit urbano habitacional y la vulnerabilidad territorial como criterios para focalizar la inversión ministerial.

Notas

1 Recibido: 20 de abril de 2020. Aceptado: 18 de junio de 2020.

2 Contacto: monica.bustos@uchilefau.cl

3 Se trata de un compromiso, firmado ante la Organización para la Cooperación Económica y Desarrollo, en el cual se afirma que el desarrollo urbano en el país requiere un diseño de política coherente para resolver los críticos desafíos de la inequidad urbana y la pobreza (OECD, 2013).

4 “Debido a su naturaleza y práctica, la regeneración urbana está lejos de ser un conjunto completamente fijo de principios y prácticas rectores, y no tiene un historial de éxito probado o bien establecido”: traducción propia.