



**Universidad de Chile**  
**Facultad de Arquitectura y Urbanismo**  
**Escuela de Postgrado**  
**Magíster Hábitat Residencial**

# ***Habitando una renovación urbana fallida***

***Repercusiones de la política de renovación urbana  
y respuestas de los habitantes del barrio Arturo Prat, Ñuñoa***

**Autora: Daniela Cea**  
**Profesor guía: Jorge Larenas**

**Septiembre, 2020**

Quiero agradecer a las brillantes arquitectas, compañeras y amigas del Magíster Hábitat Residencial: **Macarena López, Macarena Solar, Ximena Pérez y María Jesús Amigo** con quienes comenzamos este trabajo en el barrio Arturo Prat en el año 2017 y que generosamente me permitieron retomar y profundizarlo en esta tesis.

## ÍNDICE

Introducción

Planteamiento del problema

Marco teórico

- I. Noción de renovación urbana
- II. Oportunidades del enfoque de hábitat residencial

Área de estudio

Objetivos

Metodología

Resultados

- I. La política de renovación urbana en el barrio Arturo Prat.
- II. La transformación físico-espacial del hábitat residencial a causa del proceso de renovación urbana.
- III. Las repercusiones sentidas por los habitantes y las respuestas a ellas frente a la transformación de su hábitat residencial.

Conclusiones

Bibliografía

Anexos

## IMÁGENES, TABLAS Y GRÁFICOS

### Imágenes:

Imagen N° 1: Ubicación del barrio en la ciudad de Santiago.....	6
Imagen N° 2: Zonas de renovación urbana designadas en la comuna de Ñuñoa .....	6
Imagen N° 3: Plano Nolli del barrio.....	9
Imagen N° 4: Fotografías de álbumes personales de habitantes del barrio... ..	10
Imagen N° 5: Fotografías de fachadas de viviendas del barrio Arturo Prat... ..	13
Imagen N° 6: Fotografías de grupos focales y cartografías participativas... ..	16
Imagen N° 7: Propuesta de las cuatro dimensiones del hábitat residencial.....	23
Imagen N° 8: Ilustración realizada por MINVU para el barrio... ..	28
Imagen N° 9: Mapa de zonas seleccionadas en la comuna... ..	30
Imagen N° 10: Zona nor-oriente del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa 2007... ..	31
Imagen N° 11: Zona nor-oriente del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa 2017... ..	32
Imagen N° 12: Plano de conectividad y transporte .....	33
Imagen N° 13: Tipologías de viviendas del barrio Arturo Prat... ..	35
Imagen N° 14: Plano de los servicios y equipamiento presentes en el barrio .....	41
Imagen N° 15: Plano de los permisos de edificación en el barrio... ..	42
Imagen N° 16: Mapas mentales superpuestos .....	43
Imagen N° 17: Actividades comunitarias en el sector de las “Siete canchas” .....	43
Imagen N° 18: Set de imágenes satelitales de 2004 al 2014... ..	44
Imagen N° 19: Viviendas presionadas para venderse.....	46
Imagen N° 20: Anuncio publicitario de venta de departamentos en el sector.....	47
Imagen N° 21: Fotografía compartida por los vecinos del barrio, el cual localiza el proyecto... ..	48
Imagen N° 22: Fotografía pasajes interior.....	49
Imagen N° 23: Fotografía pasaje interior, de fondo construcción de edificio en altura....	54
Imagen N° 24: Fotografía de grupo focal con habitantes... ..	56
Imagen N° 25: Esquema resumen de repercusiones de la renovación urbana .....	57
Imagen N° 26: Esquema resumen de respuestas frente a la renovación.....	62

### Tabla y gráficos:

Gráfico N° 1: Porcentaje de población femenina y masculina.....	11
Gráfico N° 2: Porcentaje de población según rango etario.....	11
Gráfico N° 3: Estados de las viviendas del barrio... ..	12
Tabla N° 1: Diseño metodológico con herramientas cualitativas.....	15

## INTRODUCCIÓN

El barrio Arturo Prat está ubicado en la zona nororiente de Ñuñoa (ver figura N°1). Es un conjunto de 15 manzanas atravesadas por dos calles principales que se distingue del resto de la comuna por sus pasajes angostos, viviendas de una planta con fachada continua donde viven familias de diferentes generaciones, las que en 1920 autoconstruyeron sus casas. En el año 2001 este barrio fue seleccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como “Zona de Renovación Urbana” (ZRU), clasificación territorial que, por medio de incentivos económicos y un permisivo marco normativo, propicia el reemplazo de las viviendas originales por viviendas nuevas en altura.

Diecinueve años después, y pese a los esfuerzos de las autoridades municipales y ministeriales, la renovación urbana no se produjo en el volumen que se esperaba. En las 15 hectáreas de ZRU, solo se vendieron y demolieron las casas que se encontraban en esquinas y en el borde exterior del barrio, erigiéndose un total de ocho edificios en altura. A pesar de esto, el proceso incompleto de renovación ha tenido repercusiones en los habitantes, y también, respuestas de su parte, en las cuales pocas veces se ha puesto atención debido a la rapidez con que la renovación urbana actúa en los barrios. Este trabajo busca identificar esas repercusiones y respuestas provocadas por esta intervención urbana que, al no ser un caso de transformación masiva y, en este sentido, ser un caso *fallido* de renovación urbana, permite visualizar con detención las repercusiones sentidas por los habitantes mientras habitan la renovación urbana, y luego, las respuestas o posiciones frente a ellas. Finalmente, se busca acceder a la manera en que las políticas urbanas son sentidas por los habitantes, incluso antes de que se materialicen en el barrio e independiente de sus efectos físico-espaciales.

Metodológicamente, el estudio se sustenta en un trabajo cualitativo interpretativo, utilizando instrumentos como la observación no participante, entrevistas en profundidad, mapas mentales y grupos focales con cartografías participativas y entrevistas grupales.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La actual política de renovación urbana chilena fue creada en el año 1991 a través del Decreto Supremo N°95 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>1</sup>. El mecanismo consistía en seleccionar y delimitar barrios consolidados de diferentes ciudades del país llamándoles “zonas de renovación urbana” (ZRU), para así otorgarle un subsidio focalizado, destinado directamente a los compradores de viviendas nuevas. El objetivo era incentivar el desarrollo inmobiliario en estas zonas.

En el caso de la comuna de Ñuñoa, en el año 2001 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo designó tres sectores como ZRU<sup>2</sup>, nominándolos como “sector A, B y C” (ver figura N°2). Por su parte, la Municipalidad, definió como objetivos a conseguir a través de la renovación urbana: “promover un desarrollo armónico de la comuna, incentivar la construcción de vivienda, renovar áreas muy antiguas, densificar el área, revitalizar sectores deprimidos revirtiendo el proceso de deterioro, lograr un mejor aprovechamiento de la infraestructura y de los equipamientos, mejorar la calidad de vida en el sector”<sup>3</sup>. Estos siete objetivos movilizaron diferentes gestiones de las autoridades locales y ministeriales para hacer efectiva la renovación. Con el tiempo estos objetivos formaron parte de un diagnóstico socialmente aceptado según el cual estos tres sectores de la comuna se encontraban en un estado *no armónico, antiguo, deprimido y deteriorado*, lo cual hacía necesaria una intervención.

Para el caso del barrio Arturo Prat, este diagnóstico se complementó con la identificación de condiciones propicias para la renovación: localización pericentral, cercanía al cono de alta renta, conectividad y buen acceso a servicios urbanos.

---

<sup>1</sup> Agregándose al DL N°44 que regía desde 1988 (Posteriormente, el DS N° 40 de 2004), y que reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional DS1.

<sup>2</sup> Resolución exenta N°3407 con fecha 12.12.2001.

<sup>3</sup> <https://www.nunoa.cl/index.php/municipio/unidades-municipales/direccion-de-obras/renovacion-urbana.html>

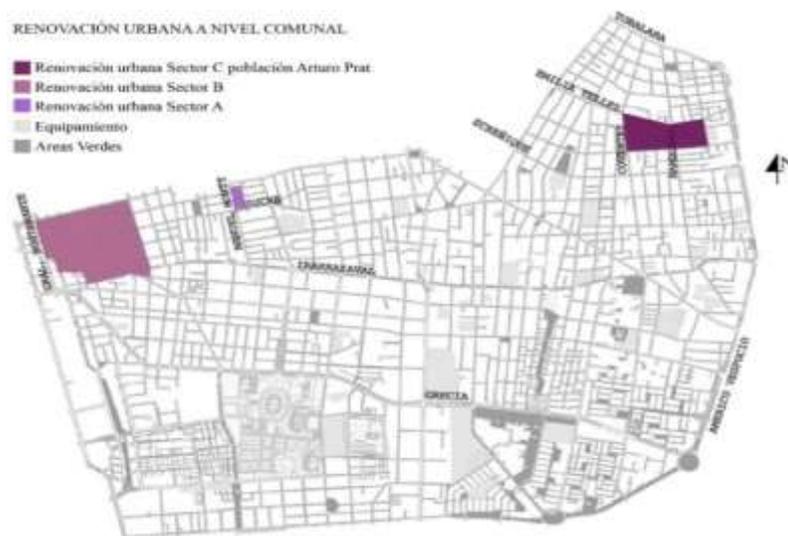
Sin embargo, la renovación urbana no se concretó tal como se esperaba. El nivel de edificación estuvo muy por debajo de lo proyectado; no condiciéndose con los esfuerzos y las gestiones que se realizaron para ponerlo en marcha. Se ha señalado que esto se debió a la estructura estrecha de los pasajes del barrio y a las múltiples modificaciones que se realizaron en el Plan Regulador Comunal, las que gradualmente restringieron la altura de edificación en la zona nororiente de la comuna desincentivando el negocio inmobiliario (Honorato, 2018).

Imagen N°1. Ubicación del barrio en la ciudad de Santiago



Fuente: Amigo, Cea, López, Pérez y Solar, 2017.

Imagen 2. Zonas de renovación urbana designadas en la comuna de Ñuñoa



Fuente: MINVU, 2018.

A pesar de lo fallido de la política de renovación en el barrio, el solo hecho de ser denominado Zona de Renovación Urbana -y por ende comenzar un proceso de especulación, demolición de algunas viviendas y construcción de edificios nuevos (ocho específicamente)- trajo repercusiones sentidas por los habitantes y respuestas a ellas que no se condicen con la baja magnitud de la transformación física que, hasta ahora, se ha llevado a cabo en su barrio.

En Chile, la renovación urbana se ha estudiado, por un lado, por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los promotores urbanos que la han visto como un proceso necesario para el desarrollo de la ciudad (Astica, 1962; Ureta, Musalem, Domeyki, Hofer y Sostén, 1987; IMS, 1991; Valenzuela, 2003; 2004, Rojas, 2004; MINVU, 2007, Contrucci, 2011; Honorato, 2018), y, por otro, académicas/os, principalmente arquitectas/os, geógrafas/os y urbanistas han estudiado procesos exitosos o consumados de renovación urbana (Arriagada, 2007; Hidalgo, 2010; López, Meza y Gasic, 2014; López, et al 2015; Vergara-Constela y Casellas, 2016). Estos estudios han destacado las externalidades económicas y urbanísticas de estos procesos, especialmente las negativas. Otros autores se han enfocado en los fenómenos de gentrificación y desplazamiento de residentes originales (Marcuse, 1985; Hidalgo y Janoschka, 2004; Clark, 2005; Slater, 2009; Hidalgo y Janoschka, 2014; Sequera, 2015) y en las nuevas tipologías residenciales (Contreras, 2011; Inzulza-Contardo, 2016; Schlack y Turnbull, 2011). Sin embargo, se ha prestado poca atención a lo que ocurre con quienes habitan *con* la renovación urbana en sus barrios.

Este caso de estudio brinda una posibilidad metodológica pues al tratarse de una política fallida o inconclusa ofrece una pausa en el proceso de renovación, que permite acceder al relato de los habitantes que están viviendo el proyecto transformador del barrio. El caso también ofrece una oportunidad teórica, pues permite estudiar la conformación del hábitat residencial donde la dimensión afectiva tiene más protagonismo que la dimensión físico-espacial, desde la cual se suelen estudiar estos procesos. El hecho que las repercusiones sentidas por los habitantes no se condigan con la baja magnitud de las transformaciones físicas experimentadas, permite conocer las repercusiones de las políticas de intervención territorial más allá de una dimensión físico-espacial, permitiendo analizar las políticas

públicas con una mirada más amplia que incorpore la dimensión afectiva a que configuran nuevas realidades en el territorio.

Las preguntas de investigación son dos: ¿Cuáles son las repercusiones y respuestas de los habitantes del barrio Arturo Prat a raíz de la política de renovación urbana que no alcanzó el resultado por el cual fue creado? ¿De qué manera estas repercusiones y respuestas de los habitantes permiten reconocer una dimensión afectiva en la conformación de su hábitat residencial?

## ÁREA DE ESTUDIO

De 1900 en adelante, en Ñuñoa se subdividieron terrenos agrícolas. Se lotearon 46 grandes y pequeñas propiedades para formar poblaciones con proyecciones urbanas, generando en algunos casos loteos organizados con plazas y calles, y en otras, divisiones de carácter más orgánico. Cuarenta años después, luego de Santiago y Providencia, Ñuñoa obtuvo una posición urbana cotizada en la capital como una comuna pericentral consolidada, ubicándose en el preciado primer anillo de la ciudad.

Desde 1920, las viviendas del barrio Arturo Prat se levantaron por autoconstrucción. Las familias edificaron sus viviendas con sus propios recursos, tomando sus propias decisiones de diseño. Años después, los vecinos solicitaron que el sector fuese reconocido como “población” para así ser incorporada al “Plan general de pavimentación y agua potable”, lo que se hizo efectivo en 1953. A partir de entonces, al darse esas condiciones básicas de urbanización, se experimentó un crecimiento de la población del barrio.

El barrio Arturo Prat, se encuentra en el límite nororiente de la comuna, colindando con Providencia, La Reina y Las Condes, ubicación que hace de ella un sector atractivo para las inmobiliarias y para los futuros residentes al encontrarse dentro del llamado *cono de alta renta de Santiago*. Actualmente este barrio se caracteriza por su carácter residencial, con viviendas autoconstruidas consolidadas, de uno o dos pisos. Su estructura consta de pasajes angostos que dan a calles con alta concurrencia vehicular, tal como muestra la imagen N°3.

Imagen N°3. Plano Nolli del barrio



Fuente: Amigo, Cea, López, Pérez, Solar, 2017.

Por su parte, las fotografías de álbumes familiares son una evidencia de una activa vida comunitaria. Todas ellas muestran diferentes grupos familiares, actividades entre vecinos, celebraciones, conmemoraciones o días comunes que fueron registrados en el patio o en los pasajes del barrio, entre 1940 y 1980.

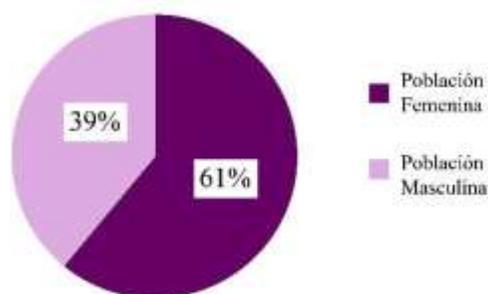
Imagen N°4. Fotografías de álbumes familiares de habitantes del barrio



Fuente: Registros personales de vecinos del barrio, 2020.

En cuanto a la población, según el Registro Social de Hogares, para el 2017 había 1.808 habitantes y 751 hogares. Donde la población femenina era mayor.

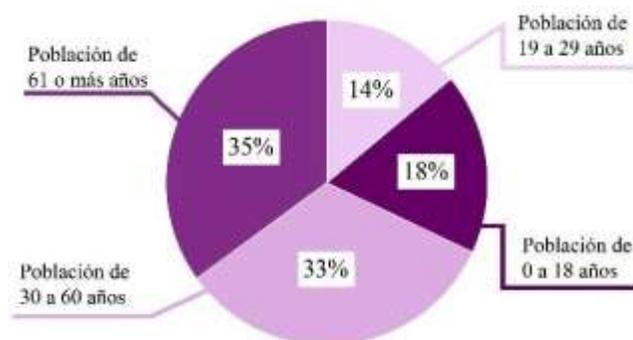
Gráfico N° 1. Porcentaje de población femenina y masculina



Fuente: Elaboración propia en base a Registro Social de Hogares, 2017.

Respecto al rango etario de los habitantes del barrio, al 2017 un 35% de la población tenía 60 años o más. Existía un niño(a) por cada dos adultos mayores de 61 años, lo que demuestra una población con predominio del Adulto Mayor.

Gráfico N°2. Porcentaje de población según rango etario:

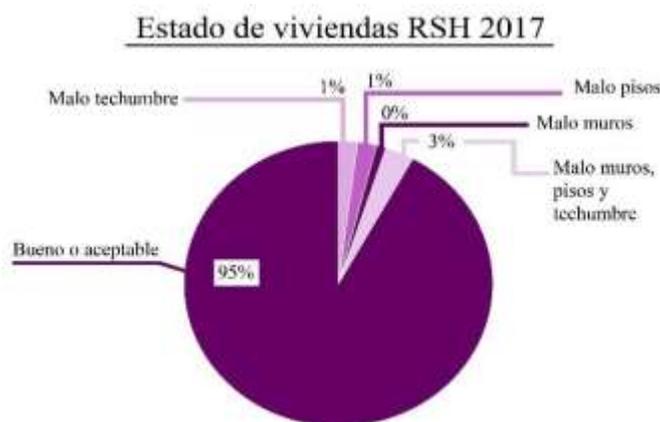


Fuente: Elaboración propia en base a Registro Social de Hogares, 2017.

Con relación a la clasificación socioeconómica de los hogares, el Registro Social de Hogares de 2017<sup>4</sup>, señala que el 43% de los hogares pertenecen al quintil de menores ingresos y que un 29% de los hogares se encuentran dentro de los quintiles más altos de calificación socioeconómica<sup>5</sup>. Estos datos demuestran que en las 15 manzanas existe una alta polarización socioeconómica, teniendo presentes los dos extremos en el mismo barrio.

En relación con el estado de las viviendas en el Registro Social de Hogares de 2017, solo un 3% fueron catalogadas en mal estado, ya sea por los muros, pisos o techumbres. De esto se puede inferir preliminarmente dos cosas: los datos del estado de las viviendas contradicen el discurso oficial que describe al sector como un barrio deteriorado y, por ende, necesitado de intervención. Y, en segundo lugar, que este 3 % de viviendas, equivalentes a 25 viviendas exactamente, son suficientes para que el negocio inmobiliario comience un proceso de especulación y compra/venta de terrenos.

Gráficos N° 3. Estado de las viviendas del barrio



Fuente: Registro Social de Hogares, 2017.

<sup>4</sup> El RSH es un registro estatal donde los antecedentes que consigna son auto reportados, información que posteriormente es actualizada periódicamente con datos de registros administrativos del Estado como: Servicio de Impuestos Internos, Servicio de Registro Civil e Identificación, Administradora del Fondo de Cesantía, Ministerio de Educación, Fondo Nacional de Salud, entre otras instituciones.

<sup>5</sup> La Calificación Socioeconómica (CSE), es una medida de los hogares que forman parte del Registro Social de Hogares (RSH). Las variables son los ingresos económicos del hogar, índice de necesidades y gastos situación de discapacidad o dependencia de los integrantes del hogar, entre otros factores.

Imagen N°5: Fotografías de fachadas de viviendas del barrio Arturo Prat



Fuente: Amigo, Cea, López, Pérez y Solar, 2017.

## **OBJETIVO GENERAL**

Analizar las repercusiones y las respuestas de los habitantes respecto a la política de renovación urbana llevada a cabo en el barrio Arturo Prat de la comuna de Ñuñoa.

### **Objetivos específicos:**

1. Describir y analizar la política de renovación urbana que se llevó a cabo en el barrio Arturo Prat.
2. Caracterizar la transformación físico-espacial del hábitat residencial a causa del proceso de renovación urbana.
3. Identificar y describir las repercusiones sentidas por los habitantes y las respuestas a ellas frente a la transformación de su hábitat residencial.

## **METODOLOGÍA**

El enfoque metodológico es predominantemente cualitativo interpretativo. Está basado principalmente en la información producida en el trabajo de campo entre mayo del 2017 y septiembre de 2019, en instancias periódicas bimensuales.

Este trabajo se dividió en 3 etapas: la primera fue la reconstrucción del proceso de renovación urbana a través de documentos legales, noticias de la época, planos históricos y entrevistas a actores claves de zonas específicas del pericentro de Santiago y en particular en la comuna de Ñuñoa. Las fuentes utilizadas fueron:

- Biblioteca del Congreso Nacional (leychile.cl)
- Registro Social de Hogares
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- Observatorio Urbano
- Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Ñuñoa
- Servicio de Impuestos Internos
- Dirección de Obras Ñuñoa online

La segunda etapa fue un levantamiento visual de las tipologías de edificación en cuanto a vivienda y equipamiento del barrio. Este se llevó a cabo en el primer semestre del año 2017 y se actualizó en el segundo semestre del 2018.

Por último, la tercera etapa, consistió en la realización de entrevistas en profundidad, mapas mentales, cartografías participativas y grupos focales a habitantes que permanecieron en el barrio. Se lograron realizar 2 grupos focales, donde se aplicaron entrevistas grupales y se elaboraron cartografías participativas. Además, se realizaron 10 mapas mentales y 38 entrevistas individuales en profundidad. Todo esto entre el abril de 2017 y septiembre de 2019.

Figura N°1. Diseño metodológico con herramientas cualitativas

<b>Herramienta</b>	<b>Objetivo esperado</b>	<b>Rendimiento</b>	<b>Datos</b>
Entrevistas individuales semiestructuradas	Reconocer en el relato de los habitantes posiciones, emociones y significados nacidos a raíz de la renovación urbana en su barrio.	Se realizaron 38 entrevistas individuales a habitantes entre 35 y 75 años. Duraron en promedio 50 minutos. Las más largas duraron dos horas, y se realizaron adentro de las viviendas. La selección de los entrevistados fue por medio de la bola de nieve. A la 38va entrevistas se agotó la información.	15 de ellas entre abril y julio de 2017. 18 de ellas entre septiembre de 2017 y febrero de 2018 y 5 de ellas en septiembre de 2019.
Mapas mentales	Buscar elementos de espacialidad de los relatos que emergían en las entrevistas.	De las 38 personas entrevistadas, 10 accedieron a realizar un mapa mental de su barrio. En su totalidad los MM fueron realizados por habitantes jóvenes. Para subsanar eso, se realizaron cartografías participativas a adultos mayores.	
Entrevistas grupales	Buscar relatos colectivos en relación con los posibles cambios del barrio	Se realizaron en dos grupos focales, dos entrevistas grupales. La primera comenzó con la pregunta estratégica: ¿Cuál es la historia de este barrio? Y la segunda entrevista: ¿Cómo es tu barrio? Y ¿Cómo ha cambiado tu barrio?	se realizaron dos grupos focales realizados en reuniones de adultos mayor y junta de vecinos. En junio y agosto del 2017.
Cartografías participativas (grupales)	Identificar elementos de espacialidad en los relatos grupales.	Se realizaron dos cartografías participativas. Entre junio y agosto de 2017 a habitantes adultos mayores. Este instrumento resultó ser más amigable para ellos (los mapas mentales no resultaron)	

Imagen N°6. Fotografías de grupos focales y cartografías participativas



Fuente: Amigo, Cea, López, Pérez y Solar, 2017.

## MARCO TEÓRICO

La construcción teórica del objeto de estudio -las repercusiones y respuestas de habitar una renovación urbana- se iniciará con una definición de renovación urbana, cómo se ha estudiado en Chile, y cómo la materialización en una política pública logra afectar al habitante y su habitar.

Para Camilo Boano, el urbanismo es el “encuentro paradójico de una serie de fuerzas gubernamentales, conocimientos disciplinares, regímenes estéticos y condiciones espaciales tendientes a detener -o fijar en el tiempo y el espacio- prácticas de habitar y patrones de vivienda, que desarrollan un conjunto específico de formas, temporalidades y estéticas” (Boano, 2017). Dentro de esta definición, la renovación urbana es vista como una herramienta del urbanismo para el ejercicio del poder, que busca la modificación de la ciudad (Lacaze, 2010) y que se alimenta de diferentes ideas sobre el territorio, las que impulsan y justifican la intervención.

La primera idea sobre el territorio urbano está basada en que históricamente el desarrollo de la ciudad se ha relacionado con la modernización y renovación urbanística. Para Berman la modernización, con su naturaleza autodestructiva, todo lo percibe como cambiante, es decir que nada debe permanecer en su sitio si quiere desarrollarse, “todo lo sólido se desvanece en el aire” (Berman, 1983). El autor menciona la renovación urbana como una muestra paradójica de la modernización en la ciudad que destruye para construir. Por otro lado, Carrasco señala que actualmente “la voluntad del Estado [ha sido] impulsar la construcción y el desarrollo inmobiliario privado por sobre la mantención del parque edificado existente, un modelo que prácticamente no concibe otra forma de hacer ciudad que a través de una dinámica demolición-construcción” (Carrasco, 2017). Esta idea modernizadora ha llevado a concebir la renovación urbana como algo beneficioso y necesario para la ciudad (Astica, 1962).

Segundo, se ha desprestigiado el crecimiento hacia la periferia urbana. En esta representación de la ciudad se entiende que las fuerzas centrífugas del crecimiento urbano han producido problemas sociales, ambientales y urbanísticos graves. En oposición, variados autores defienden un desarrollo centrípeto, es decir, mirar las zonas consolidadas de la ciudad, otorgando valor a áreas céntricas y pericéntricas, y así, corregir eficientemente desequilibrios en el sistema metropolitano (Rojas, 2004; Saavedra y Carrasco, 2006; Arizaga, 2017). Sin embargo, esta idea, materializada por manos de la industria inmobiliaria, ha llevado a entender que la renovación urbana en estas zonas se puede producir solo a través de la demolición y construcción de edificación nueva, debido a que, para ellos, “la edificación existente vale solo en función del terreno y del potencial inmobiliario que este pueda tener” (Carrasco, 2017).

Ahora bien, la renovación urbana, según definiciones internacionales y clásicas, se ha entendido como “un proceso que se basa en intervenciones de gran escala en la ciudad, y gestiones complejas con relación a los aspectos económicos y sociales, que por objetivo tienen renovar un lugar, bajo la lógica de mejorar espacios obsoletos” (Zoido, 2000). Desde esta perspectiva, un elemento importante es el diagnóstico previo que se hace a los territorios, que justifican la intervención. Para Piron (2002) la renovación urbana implicaría un mecanismo que es a la vez político, administrativo y financiero. Para Giglia la renovación urbana es un fenómeno mundial, vinculado a la lógica del capitalismo neoliberal, siendo “algunos de los fenómenos más comunes que atañen a la mayoría de las ciudades y que se manifiestan con un registro particular, siguiendo el principio según el cual todos los procesos globales tienen que localizarse, o más bien *glocalizarse*, para poder existir de un modo puntual y concreto” (Giglia, 2017).

Internacionalmente la renovación urbana ha sido asociada a diferentes conceptualizaciones: rehabilitación, remodelación, revitalización, reestructuración u otros, aplicados a iniciativas y proyectos urbanos muy diversos, donde el denominador común es la referencia a espacios urbanizados. Para Janoschka, la utilización de uno o de otro término es irrelevante, pues “diferentes términos como la rehabilitación urbana, la revitalización o la renovación urbanas

esconden, detrás de un discurso eufemístico, la creciente mercantilización de las ciudades y la perpetuación de las diferencias sociales a escala territorial” (Janoschka, 2014).

Sin embargo, desde fines del siglo XIX, en Chile se les ha llamado renovación urbana a los proyectos de densificación de zonas residenciales, y es este término el que se consagró en la legislación nacional. El mecanismo por el cual se lleva a cabo es mediante una asociación publico/privada. El Estado tiene un rol promotor, principalmente a través de programas que son implementados por privados, o bien, a través de subsidios que incentivan la incorporación de estos últimos a mercados del suelo, que de otra forma serían poco atractivos, quedando la ejecución y diseño en manos del privado. El subsidio se apoya en una norma que liberaliza las alturas de edificación, fomentando la inversión en el espacio privado y dejando la intervención en el espacio público a cargo del promotor inmobiliario.

López (2014) señala que desde mediados de 1980 el Estado chileno comenzó un proceso de configuración de líneas estratégicas, públicas y municipales, de renovación urbana. Entre éstas, la implementación de agencias privado-municipales para atraer y anclar al centro y pericentro nuevos desarrollos inmobiliarios, y la aplicación de un subsidio para la adquisición de viviendas económicas (inferiores a 140 m<sup>2</sup>) en un área definida como Zona de Renovación Urbana. Sin embargo, la renovación urbana tiene antecedentes en la Política Nacional Desarrollo Urbano de 1979, cuyos postulados, aún a cuarenta años de su implementación, siguen replicándose a raja tabla en el país. Esta expresaba: “Se legislará en beneficio de los proyectos que promuevan la renovación de zonas deterioradas, especialmente de aquellas ubicadas en las cercanías de los centros principales de las ciudades”. Mediante este argumento se incentivó la renovación a través de agentes privados, estipulando que se favorecería tanto los proyectos de remodelación como de rehabilitación de zonas deterioradas, mediante la creación de incentivos tributarios y técnicos (MINVU, 1979).

En este trabajo, en primera instancia se entenderá la política de renovación urbana como una “acción del Estado con claras intenciones de modificar el tejido consolidado de la ciudad a través de mecanismos de inversión estatal directa, o incentivo a la inversión privada” (Arizaga, 2019). Sin embargo, se propone entender la renovación urbana también como un

*proyecto transformador del territorio* que busca modificar o eliminar modos de habitar específicos, fomentando otro acorde con el proyecto diseñado. Como lo señala Giglia, Por modo de habitar se entiende como “una modalidad específica de reconocer y establecer ese orden que nos hace estar presentes y nos permite domesticar nuestro entorno local”, desde el cual atribuimos sentido y organizamos nuestra vida cotidiana (Giglia, 2012).

Ya en 1966, Coing señalaba que “la renovación no sólo altera los muros y las calles, afecta profundamente un grupo humano, provoca o acelera una mutación de las estructuras locales y sociales; sus efectos superan singularmente el dominio de la vivienda, y deben estudiarse como una forma particular de cambio social en general. La originalidad del proceso reside menos en su contenido que en el ritmo del cambio, y sobre la intervención de una restricción externa y planificada” (1966). Con esto el sociólogo francés reconoce que los estudios de morfología urbana se hacen insuficientes para entender estos tipos de fenómenos.

**Analizar la política de renovación urbana desde la perspectiva del habitante es asumir que toda política de intervención territorial es un proyecto que fomenta, modifica o elimina, los modos de habitar. Por otro lado, la propuesta de análisis de esta política supone que el habitante responde a las intervenciones de su territorio de diferentes maneras en la medida que les otorga diversos significados a las repercusiones percibidas de esta intervención.**

## **II. Oportunidades del enfoque de hábitat residencial**

El enfoque de hábitat residencial posibilita abordar analíticamente la perspectiva del habitante, al reconocer al ser humano como ser en el mundo, en un paso de la figura del sujeto e introducir la del sujeto-habitante como lo señala Lindon (2009), en un contexto que el mismo construye permanentemente a través de formas particulares de apropiación.

El hábitat residencial se entiende como el “resultado de un proceso en permanente conformación de lugares en distintas escalas referidas al territorio, que se distinguen por una forma particular de apropiación, dado por un vínculo cotidiano con unidades de experiencia singulares, potenciando relaciones de identidad y pertenencia, a partir de lo cual el habitante lo interviene y configura” (INVI, 2005). El hábitat residencial es un enfoque para comprender, con toda la complejidad que amerita, los lugares donde la gente habita (Campos y Medic, 2014). En ese sentido, no es un concepto si no una herramienta de análisis. Este enfoque intenta desnaturalizar aquello que se ha construido históricamente respecto al territorio habitado.

“HR no es una realidad preexistente, sino que el producto de un proceso de construcción social en el cual los seres humanos intervienen directa, activa y progresivamente mediante la incorporación de formas de organización variables en distintas dimensiones” (Campos y Medic, 2014).

Es un enfoque que pretende complejizar el análisis y entendimiento de las prácticas de habitar. Habitualmente en los trabajos realizados con este enfoque, la atención se ha centrado en tres dimensiones de análisis que de alguna manera se intersectan: espacio-territorial, socio-cultural y político-económico.

La dimensión espacio-territorial corresponde “al soporte físico y espacial del habitar, a la interacción entre el medio natural y el medio construido, y a las formas de apropiación del espacio habitado, las que se expresan en distintas escalas territoriales, jerarquizadas e interrelacionadas, que van desde la vivienda hasta la región en su conjunto”. A su vez, la dimensión sociocultural se “refiere al conjunto de relaciones sociales establecidas por los habitantes en un determinado territorio, permitiendo dar forma, uso y significado a una determinada configuración físico espacial, entendiendo que la identidad cultural, la pertenencia y la integración social serán sus ejes clave” (Campos y Medic, 2014). Por último, la dimensión político-económica, “comprendida como el conjunto de procesos políticos y económicos que inciden y condicionan la configuración del hábitat residencial. En ella son claves los ejes determinados por el sistema político y el modelo de desarrollo” (Campos y Medic, 2014).

Sin embargo, a manera de propuesta, este trabajo pretende incorporar la dimensión afectiva al entendimiento del hábitat residencial, otorgándole la misma categoría analítica que las otras dimensiones. La razón es clara, las emociones, sentimientos y sus significados de los habitantes constituyen un motor de prácticas, acciones y decisiones con respecto al mundo en el que ellos son parte que producen y reproducen realidades sociales.

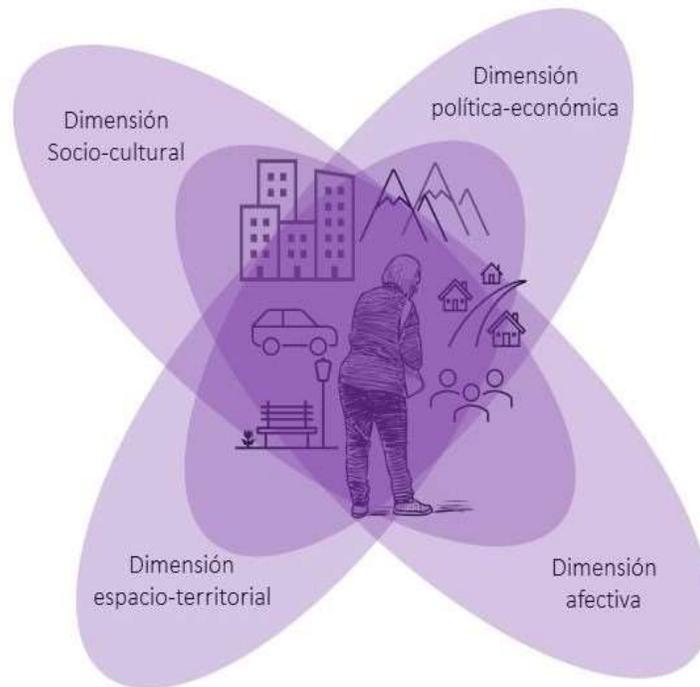
El incorporar la dimensión afectiva al enfoque de hábitat residencial, con el mismo peso que las otras dimensiones mencionadas, proporciona el espacio para la emergencia plena del habitante. El habitar es un fenómeno de la existencia de la vida, lo cual agrega un alto componente de complejidad a su comprensión. Para el Instituto de la Vivienda, la conformación del hábitat constituye “una experiencia constante, permanente y dinámica del SER, la cual se expresa en la posibilidad de construir, generar y crear ambientes particulares y distintivos. Es precisamente esa posibilidad la que fundamenta la concepción del ser humano como un habitante” INVI (2005). El habitante no es un consumidor (González, 2017), es quién construye, material y simbólicamente los territorios a través del día a día y en donde las emociones expresadas y sentidas por los participantes, que tienen la característica de ser evolutivas y complejas (Collins, 2001), son protagonistas.

En este trabajo se entenderá la dimensión afectiva como el papel de las emociones y sentimientos de los habitantes en la producción de su hábitat. Esta dimensión está relacionada con lo simbólico en el momento en que las emociones y los sentimientos logran ser traducidas, comunicadas y entendidas por otros. Sobre esto se señala que “los universos simbólicos emocionales posibilitan las tramas y normas culturales que modulan las pautas de comportamiento que permiten la comunicación, el intercambio entre los sujetos, y la reproducción y transformación del orden social” (Calderón, 2017). Las emociones<sup>6</sup> y sentimientos son un “un sistema eficaz de símbolos o una red de valores simbólicos que va a insertarse en lo más profundo de lo individual” (Merleau-Ponty, 1960).

---

<sup>6</sup> Etimológicamente, la emoción define un «movimiento hacia el exterior». Se describe como intensas reacciones afectivas provocadas por distintas situaciones, muchas veces inesperadas, que se distinguen gradualmente del sentimiento y de la pasión.

Imagen N° 7. Propuesta de las cuatro dimensiones que conforman el enfoque de hábitat residencial:



Elaboración propia, 2020.

## RESULTADOS

### ANÁLISIS DE LA POLÍTICA DE RENOVACIÓN URBANA LLEVADA A CABO EN EL BARRIO ARTURO PRAT

El análisis de la política de renovación urbana chilena constará de tres partes. La primera, corresponde a lo que se identificó como problema a solucionar; la segunda, al criterio de selección de las zonas a intervenir y; la tercera, al mecanismo para llevarla a cabo.

Para Arizaga (2019) la historia de la renovación urbana en Chile tiene tres períodos: El primero comienza con el Plan de Transformación de Santiago en el año 1872 y termina con el Plan Brunner en 1939. El segundo momento se caracteriza por las políticas urbanas de la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) entre los años 1965 y 1976, y el tercer momento inicia con la creación de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN) en el año 1985 y, según la autora, se extiende hasta hoy. Sin embargo, ya en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano del año 1979 se encuentran antecedentes de como el Estado pensó la política de renovación urbana en los términos que rigen actualmente. En ella se señalaba que:

“Se legislará en beneficio de los proyectos que promuevan la **renovación de zonas deterioradas**... mediante la creación de **incentivos tributarios y técnicos**. Las **áreas que sean declaradas de renovación urbana gozarán de gran libertad en las normas técnicas**, a fin de permitir el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles para dichos proyectos. Se otorgará preferencia para la declaración de estas áreas a aquellos sectores de las ciudades principales del país que, encontrándose inmediatos a los centros comerciales e institucionales, hayan **sufrido el deterioro lógico del proceso de crecimiento urbano**” (MINVU, 1979).

En el Plan de Desarrollo urbano de 1985, se hace una mención más tímida a la renovación urbana, reafirmando lo planteado en 1979, pero poniendo más énfasis en el rol de los planes reguladores comunales para definir el destino de sus territorios. Además, se acentúa el rol del Estado de promover y estimular la transformación urbana de áreas consolidadas por iniciativa privada.

En la experiencia chilena, Arizaga (2017) señala la importancia de tres documentos de trabajo que circularon a fin de la década de los ochenta y que asentaban las bases, al dar argumentos técnicos, de tipo urbano y económico, para la materialización de una política subsidiaria de renovación urbana. El primer documento es el llamado “Imperativo de la recuperación urbana: algunos costos de la expansión” (CORDESAN, 1987). Éste señalaba la ineficiencia del crecimiento hacia la periferia y recomendaba el uso intensivo de la infraestructura existente en el centro de la ciudad. El segundo documento, “Costo nacional diferencial de localizar viviendas básicas” (Curso Interamericano en Preparación y Evaluación de Proyectos de Inversión CIAPEP, 1985), analizaba la renovación potencial del poniente de Santiago, al estudiar los sectores que podrían ser beneficiados por un incentivo económico. Un tercer estudio, elaborado por la Pontificia Universidad Católica de Chile, llamado “Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de Santiago” (1988), definía detalladamente las áreas prioritarias de intervención. Además, señalaba la importancia de renovar “sectores intersticiales que aparecen indiferenciados, morfológicamente no definidos y ambiguos, sin elementos de configuración determinantes”, que son “condicionantes de una imagen deteriorada para toda la comuna”.

En síntesis, la política actual nace ideológicamente a finales de la década de los setenta, con la Política Nacional de Desarrollo Urbano y toma fuerza en los años ochenta con diferentes voces de expertos económicos y urbanos que la señalaban como la solución a los problemas de deterioro de la ciudad y, a su vez, como una alternativa eficiente de crecimiento urbano.

Diferentes documentos de la época señalan que el terremoto de 1985 marcó también un impulso a la renovación de zonas deterioradas de la ciudad. “El Subsidio de Renovación

Urbana (SRU) fue un programa habitacional que surgió como respuesta a los procesos de despoblamiento, y de deterioro físico y funcional, del casco central de las grandes ciudades del país, especialmente tras el impacto del terremoto de 1985” (MINVU, 2007).

Exactamente el 27 de enero de 1987, por medio de la Ley n°18.595, se publica el beneficio tributario para ZRU. Estas últimas se definen como: “las áreas urbanas previamente delimitadas por la Municipalidad correspondiente, en las cuales se considere necesario promover su mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación”. Firmado por la Junta Militar, éste pretendía efectuar el goce de franquicias relativas al impuesto territorial a todos los proyectos inmobiliarios que inviertan en estas zonas.

El plan piloto de subsidiaridad se realizó en la comuna de Santiago. A comienzos de los noventa la municipalidad, en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aplicó 200 subsidios a la adquisición de viviendas en altura. A partir de esta experiencia, desde 1991 se instala como una herramienta estatal para la promoción del desarrollo inmobiliario privado.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que esta iniciativa en la comuna de Santiago, llegó a ser exitosa al punto de que se amplió a “otras áreas deterioradas ubicadas en el pericentro de la ciudad”. Añadiendo que “en la actualidad, el espacio de aplicación del subsidio –hoy denominado Subsidio de Interés Territorial– involucra áreas seleccionadas pertenecientes a 49 ciudades, repartidas a lo largo de las trece regiones del país” (MINVU, 2007). Sin embargo, el Ministerio ha centrado su evaluación en las oportunidades que ésta da a los nuevos residentes de vivir en zonas céntricas y pericéntricas, no obstante, las oportunidades orientadas a los habitantes que viven en esos barrios han sido invisibilizadas.

“La puesta en marcha por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Subsidio de Renovación Urbana en 1991 constituye un hito decisivo. La posibilidad de brindar una ayuda económica a las familias de clase media interesadas en comprar una vivienda en zonas centrales de la capital ha contribuido de modo significativo a **fomentar la inversión inmobiliaria**, donde el costo del suelo es

habitualmente más alto... El Subsidio de Renovación Urbana propició **condiciones objetivas que posibilitaron un reencantamiento de la ciudadanía con el centro**, mitigando las externalidades negativas ligadas a la expansión de la periferia” (MINVU, 2007).

Esta visión del territorio no es exclusiva del Ministerio, el Plan de Desarrollo Comunal de Ñuñoa señalaba que estaba en un proceso de renovación de “sectores antiguos en donde existen viviendas cuyo tamaño y características las hacen poco apropiadas para ser utilizadas como viviendas unifamiliares” (PLADECO 2009-2015, 2009).

En 1995 por medio de la resolución exenta N° 843, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se determinó las zonas de renovación urbana en conformidad al Decreto Ley N° 44 de 1988. En esa oportunidad se identificaron más de setenta zonas en todo el país, las que, por medio de diferentes resoluciones posteriores, se actualizaron y fueron confirmándose en el transcurso de los años.

Posteriormente, la resolución exenta N° 3.407 del año 2001, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, confirmaron las ZRU de la comuna de Ñuñoa. Se crean las ZRU a través de tres sectores compartimentados (A, B y C) destinados a “generar dinámicas de desarrollo inmobiliario intensivo en pequeños paños territoriales” (MINVU, 2007). Específicamente el barrio Arturo Prat se identifica como el “sector C”, siendo descrito de la siguiente manera: “se trata de un cuadrante de manzanas (de extensión semejante al sector A) ubicado en las proximidades del límite nororiente de la comuna y en sus límites Norte y Sur, por los ejes de las avenidas Emilia Téllez y Pucará. En contraste con los sectores A y B, este sector está asociado a una dinámica negativa, pues corresponde a un barrio residencial deteriorado con presencia de microtráfico de drogas” (MINVU, 2007).

Imagen N°8. Ilustración realizada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el barrio Arturo Prat



Fuente: MINVU, 2018.

El mecanismo utilizado fue la creación de un subsidio orientado a favorecer la construcción de viviendas nuevas en estas zonas designadas. Este subsidio se creó en 1991 mediante Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo N° 95, modificando el Reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (DL N° 44, 1988). Posteriormente, el DS N° 40 de 2004 –que aprueba el nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional y deroga el DS N° 44– incorpora el SRU –ahora denominado Subsidio de Interés Territorial (SIT). El Subsidio consiste en una ayuda económica directa que el Estado otorga a postulantes individuales para financiar la compra o construcción de una vivienda económica nueva de un valor igual o inferior a 2.000 UF, y cuya superficie edificada no sea superior a 140 m<sup>2</sup>.

En el lapso 1991-2005, el SRU otorgó cerca de 20 mil subsidios en la Región Metropolitana, registrándose las cifras anuales más importantes (cercasas a los 2 mil subsidios anuales) en los años 1997, 1998 y 2002, sin embargo, al analizar las cifras por comunas se evidencia que, a pesar de que Ñuñoa contaba con tres zonas asignadas, la cantidad de subsidios otorgados hasta 2005 alcanzan solo las 31 unidades (Arriagada, 2007), lo que no se condice con la

cantidad de nuevas construcciones realizadas. Esto quiere decir que, al menos hasta esa fecha, el incentivo para construir no fue efectivamente el subsidio sino la permisividad del plan regulador y la asignación del Ministerio con la categoría de zona de renovación urbana y, segundo, que la nueva oferta no persiguió el espíritu de la ley, sino que se orientó a viviendas nuevas por sobre las 2.000 UF. Actualmente la oferta inmobiliaria del sector bordea los 6.000 UF para departamentos nuevos de 70 m<sup>2</sup> aproximados (Portal inmobiliario, 2020). En ese sentido el mayor impacto de la política para el caso estudiado no fue el subsidio, sino la categoría territorial que se le otorgó, la cual brindaba la posibilidad técnica y normativa para intervenir en él.

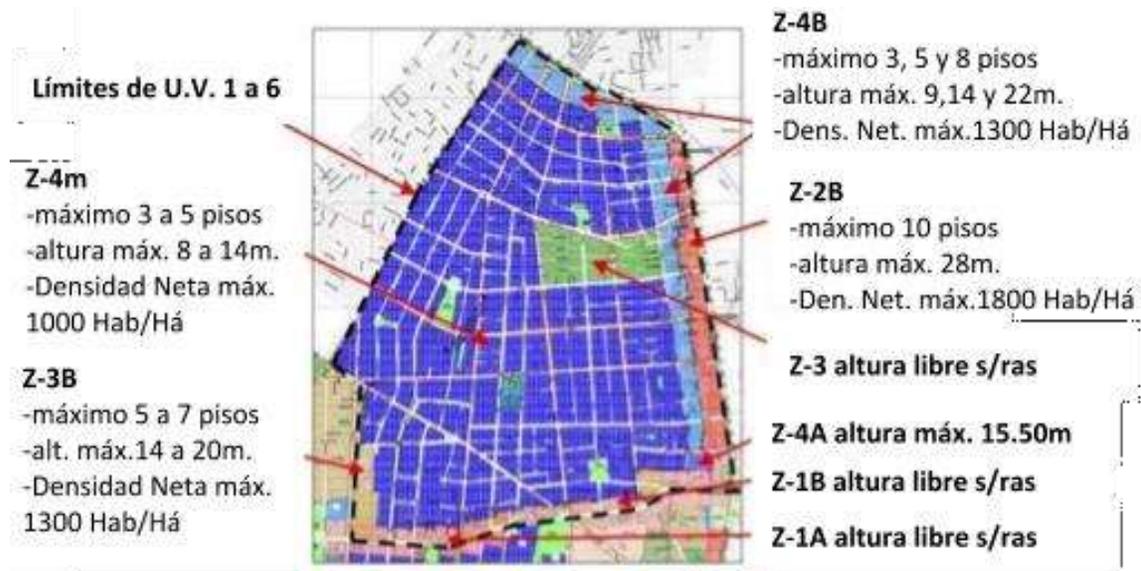
El propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo reconoció que, en la comuna, después de la modificación de su plan regulador en el 2004, se creó una “gran demanda por comprar y construir en los terrenos ocupados por las casonas del sector. La instalación de departamentos ha sido criticada, tanto por su publicidad, que publicita las ventajas de vida tranquila, calles arboladas y vida de barrio, siendo que estos mismos elementos son los que precisamente altera; como por apoyarse en cambios a los instrumentos de planificación territorial que no han considerado la pérdida de calidad de vida e identidad arquitectónica. Incluso, el municipio ha argumentado que la constructibilidad real será regulada por la demanda y que no pueden alterarse localmente políticas de renovación dictadas desde el MINVU, lo que muestra la necesidad de reforzar el concepto de que IPT y SRU son complementos necesarios” (MINVU, 2007).

A pesar de que en el 2001 las tres ZRU en la comuna fueron designadas por medio de una resolución exenta, desde años antes, el barrio Arturo Prat ya era identificado, aunque no de manera legal, como una zona que necesitaba renovación. Así lo demuestra la cartografía del informe de la Universidad Católica de Chile realizado en base a información del Ministerio en 1990.



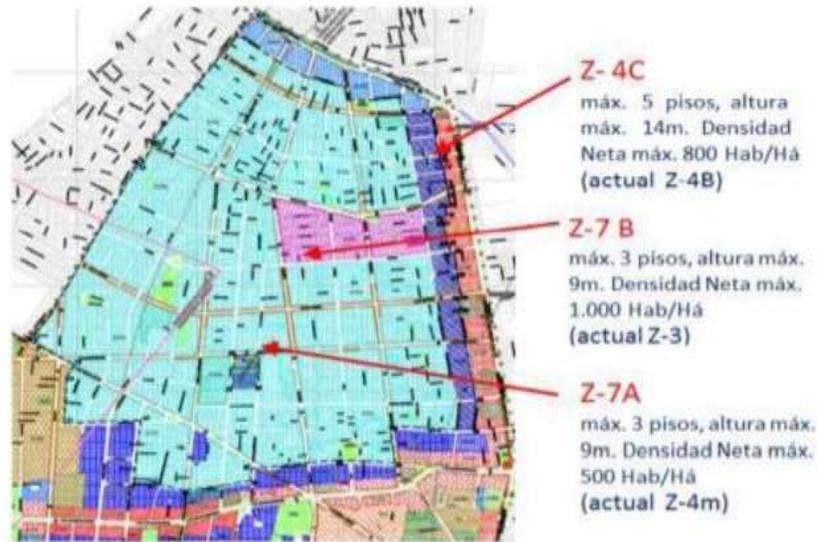
edificación permitida a “3 pisos de altura máxima”. Esta modificación, que rige actualmente también para la zona nor-oriente, no hubiera sido posible sin el trabajo que, desde 2013, realizaron actores locales, quienes mediante diferentes gestiones y movilizaciones presionaron por una modificación más restrictiva al sector. Esta modificación redujo la altura máxima libre según rasante a 3 pisos, y también redujo la densidad máxima libre a 1.000 hab/há.

Imagen N° 10. Zona nor-oriente del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa 2007



Fuente: PRC Ñuñoa, 2007.

Imagen N° 11. Zona nor-oriental del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa 2017



Fuente: PRC Ñuñoa, 2017.

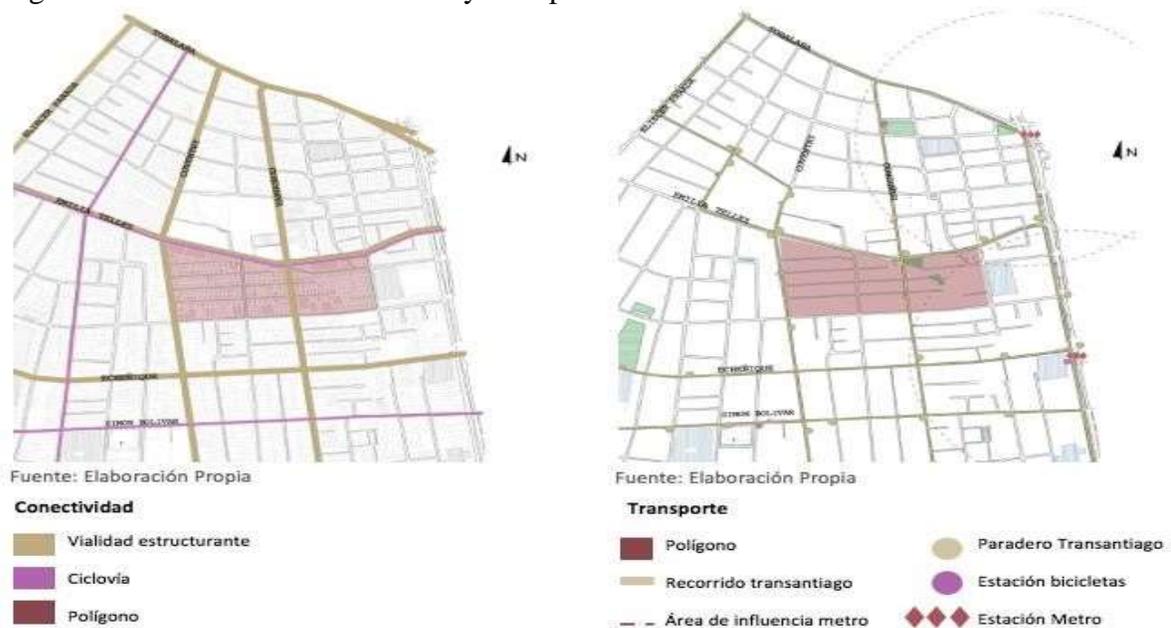
Por lo tanto, la ZRU en que se encuentra el barrio, actualmente tiene congelados sus proyectos inmobiliarios pues, si bien, sigue siendo una zona cubierta por el subsidio, al tener fijada una altura y densidad máxima, hace poco rentable la inversión, limitando a la industria inmobiliaria. Pese a esto, en diferentes plataformas web, se siguen ofreciendo departamentos bajo la lógica de “venta cesión de derechos”, lo cual ofrece viviendas que aún no se han construido, pero que esperan por un inminente cambio del PRC.

## CARACTERIZACIÓN FÍSICO-ESPACIAL DEL HÁBITAT RESIDENCIAL

La renovación urbana llevada a cabo en el barrio se analiza a través de un levantamiento tipológico de conectividad, servicios, transporte, edificación (viviendas y equipamiento), avalúo fiscal de los predios, permisos de edificación y análisis de imágenes satelitales de años anteriores.

La comuna, y en particular el barrio, cuenta con una amplia disponibilidad de servicios de conectividad. Está cercano a dos estaciones de la Red de transporte Metro de Santiago, a cuadas de la Avenida Vespucio y Avenida Tobalaba, además cuenta con una red de transporte público por las calles Emilia Téllez y Pucará. Todo lo anterior es altamente valorado por los habitantes del sector, pues les permite moverse cotidianamente dentro de la comuna y por la ciudad. Sin embargo, esta característica es también cotizada por las personas que demandan nuevas viviendas, una de las razones del atractivo que es el sector para la industria inmobiliaria.

Imagen N° 12. Plano de conectividad y transporte



Fuente: Amigo, Cea, López, Pérez y Solar, 2017

## **Catastro de tipologías de viviendas**

En cuanto a las tipologías de viviendas del barrio, el levantamiento en terreno demostró que existen nueve tipos de viviendas, no obstante, predominan en los pasajes interiores las viviendas con fachada continua que, dentro del imaginario de la administración comunal, son las que están deterioradas. Estas viviendas son las originarias de los primeros asentamientos en el barrio, fueron autoconstruidas con materiales de madera, cemento y adobe. No tienen antejardín y poseen patios interiores amplios.

La segunda tipología que predomina corresponde a las viviendas aisladas con 1 o 2 pisos y techos de tipo “dos aguas”. Estas casas están en esquinas y en las avenidas principales del barrio. En general son casas sólidas de cemento, y con edificaciones progresivas. Son casas con antejardín y estacionamiento interior para autos.

Por otro lado, existen cuatro conjuntos de viviendas que se caracterizan por tener accesos cerrados y una tipología de condominios. En cuanto a su materialidad y arquitectura son completamente distintos entre sí y con el resto de las viviendas del barrio. Por último, se identificaron las torres en altura que son las edificaciones más nuevas del barrio. Estas se encuentran a las “afueras del polígono de renovación”, dando la espalda al barrio y aprovechando las ventajas de la localización.

En el plano a continuación se muestra la localización de todas las tipologías de viviendas encontradas en el levantamiento del catastro. Además, está asociada a una fotografía de cada una.

Imagen N°13. Tipologías de viviendas del barrio Arturo Prat



Fuente: Elaboración propia, 2020.

En relación con los servicios y equipamientos presentes en el barrio, estos son pequeños y donde sus dueños son los vecinos que realizan adaptaciones a su vivienda. La prestación de servicios (peluquerías, veterinarias, entre otros) se ubica en calles principales, mientras que la venta de productos se ubica tanto en pasajes interiores como en calles principales. Los servicios y equipamientos restantes se ubican, en su mayoría en pasajes interiores.

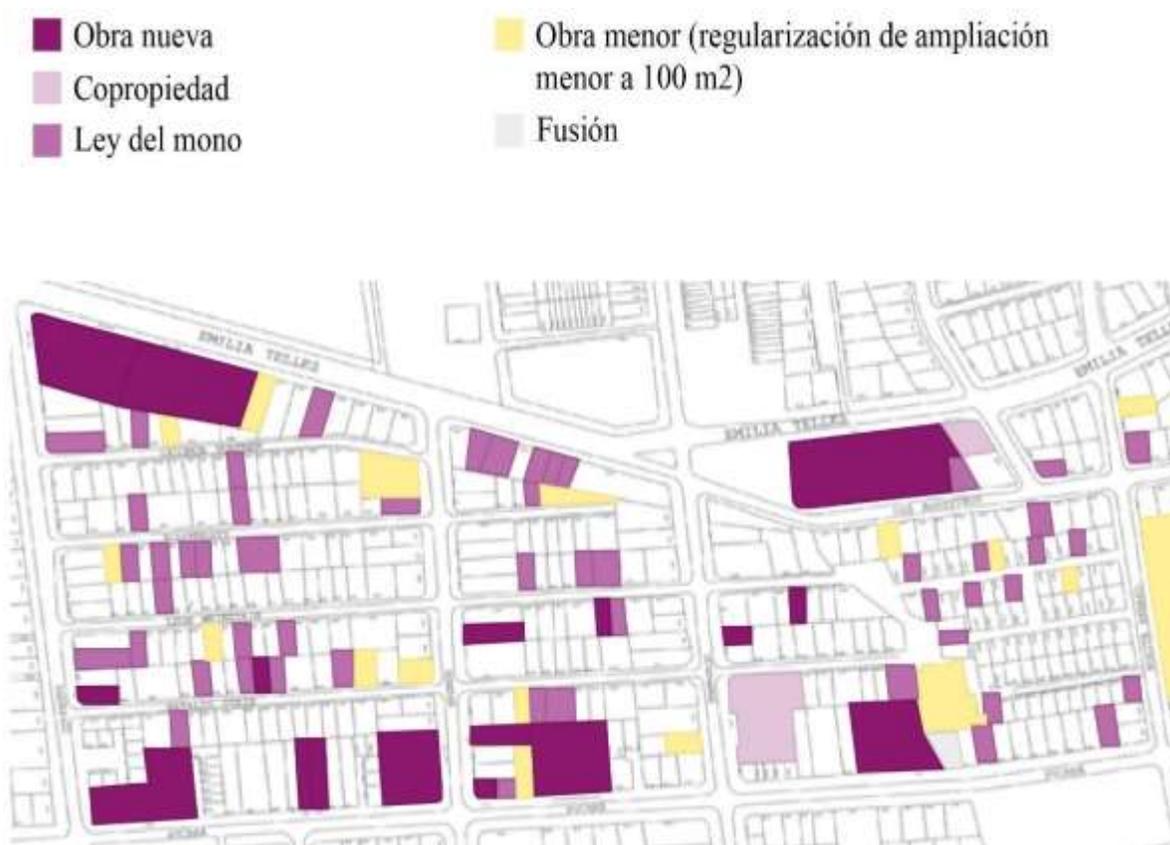
Imagen N°14. Plano de los servicios y equipamiento presentes en el barrio



Fuente: Elaboración propia, 2020

En cuanto a los permisos de edificación gestionados entre los años 2001 a 2016, al ser localizados dentro del barrio se evidencia que las viviendas que se encuentran en los pasajes interiores han optado por regularizar las edificaciones de sus viviendas a través de la Ley del mono, la cual permite conseguir el permiso y la recepción definitiva simultáneamente<sup>7</sup>.

Imagen N°15. Plano de los permisos de edificación entre 2001 y 2016

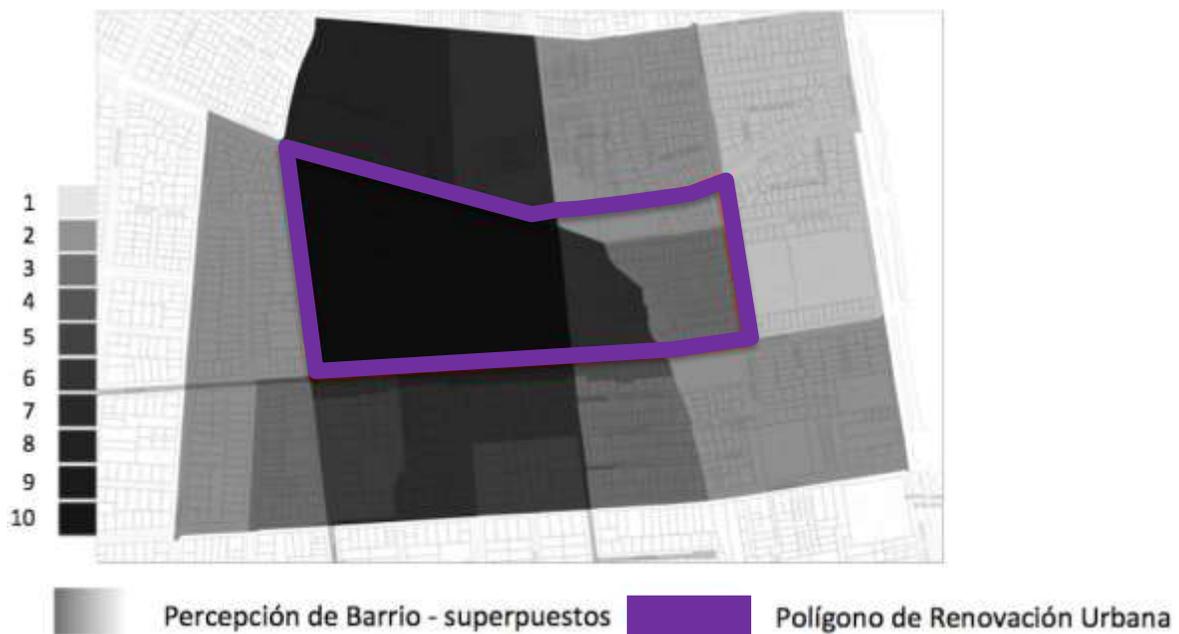


Fuente: Elaboración propia, 2020

<sup>7</sup> La “ley del mono”, es conocida con este nombre, puesto que para regularizar las ampliaciones de vivienda era necesario realizar un croquis, es decir, un mono a mano alzada y presentarlo en las respectivas Direcciones de Obras Municipales para su posterior revisión y aprobación. El objetivo de esta ley es beneficiar a aquellas personas que realizando una ampliación no siguieron los conductos que establece la ley. Actualmente se extendió el plazo de regularización hasta el 2022, permitiendo a quienes son propietarios de viviendas que no cuentan con recepción definitiva y que se encuentren emplazadas en áreas urbanas o rurales, acogerse al procedimiento de regularización.

Por último, al realizar una superposición de 10 mapas mentales, se puede ver cómo el barrio es más extenso que lo que indican las autoridades locales. Hay un predominio de extender el barrio hacía el norte y hacia el sur, lo que se condice con los relatos de vivencias pasadas emergidos en las cartografías participativas, las cuales incorporaban esos lugares, como el sector “siete canchas” ubicadas al norte.

Imagen N°16. Mapas mentales superpuestos



Fuente: Amigo, Cea, López, Pérez y Solar, 2017.

Imagen N° 17. Actividades comunitarias en el sector de las “Siete canchas”



Fuente: Registros personales de vecinos del barrio, 2020.

Desde una fotointerpretación por imágenes satelital de libre acceso, es posible identificar el año en que las torres de viviendas se construyeron. Es en el año 2001 en que se incorpora el barrio a la política subsidiaria, pero es en 2005, luego de la modificación al Plan Regulador Comunal que se construye la primera torre por la AV. Pucará. Ya para el 2008 se construyeron las restantes.

Imagen N°18. Set de imágenes satelitales de 2004 a 2014





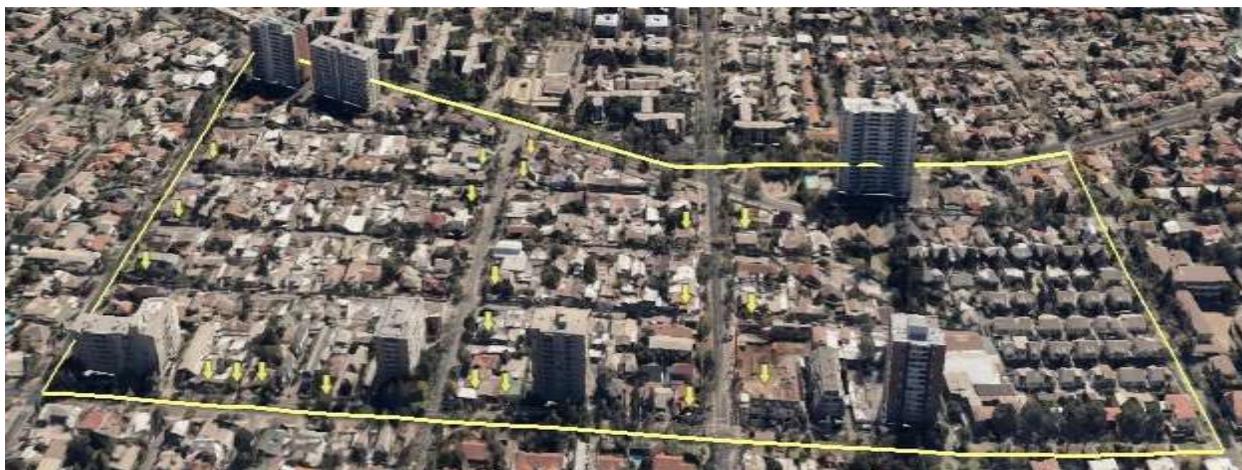
Fuente: Elaboración propia a partir de Google earth, 2020.

La imagen a continuación marca las viviendas que según los habitantes están siendo actualmente presionados para venderse. Si bien es imposible acceder a alguna base de datos para confirmar esta información, el hecho es que esta información genera tensiones entre vecinos, especulaciones sobre el valor de la oferta por sus terrenos, sentimientos de impotencia al saber que depende de otro vecino su bienestar.

“No sé qué es lo que me afecta más, que al lado tuyo se ponga una torre o que no sepas donde se va a levantar una. Esto se puede derrumbar como una torre de naipes, basta que mañana mi vecino venda y chao, jodemos todos los que estamos cerca y por plata cualquiera cae. Estamos en las manos del vecino de la esquina”

Hombre, 51 años.

Imagen N° 19. Viviendas que actualmente están siendo presionadas por venderse



Fuente: Elaboración propia, 2019.

Pese a las últimas modificaciones del plan regulador, se siguen ofreciendo viviendas nuevas de tipo departamento en el sector. Son edificios de más de 10 pisos cuyos departamentos están muy por encima de las 2.000 UF, exactamente 7000 UF, claramente fuera del rango que abarca el subsidio de ZRU. Además, son ofrecidos bajo la figura de “Venta cesión de derecho”, que es lo que comúnmente se llamó “comprar en blanco” comprar antes de que exista el proyecto y donde la información de los detalles del departamento es meramente referencial. Quienes invierten bajo esta figura, aprovechan la rentabilidad de comprar anticipadamente, asegurando un departamento. La descripción del edificio hace alarde de su ubicación en el barrio y cercanía a los servicios urbanos, además de la descripción interior de cada departamento:

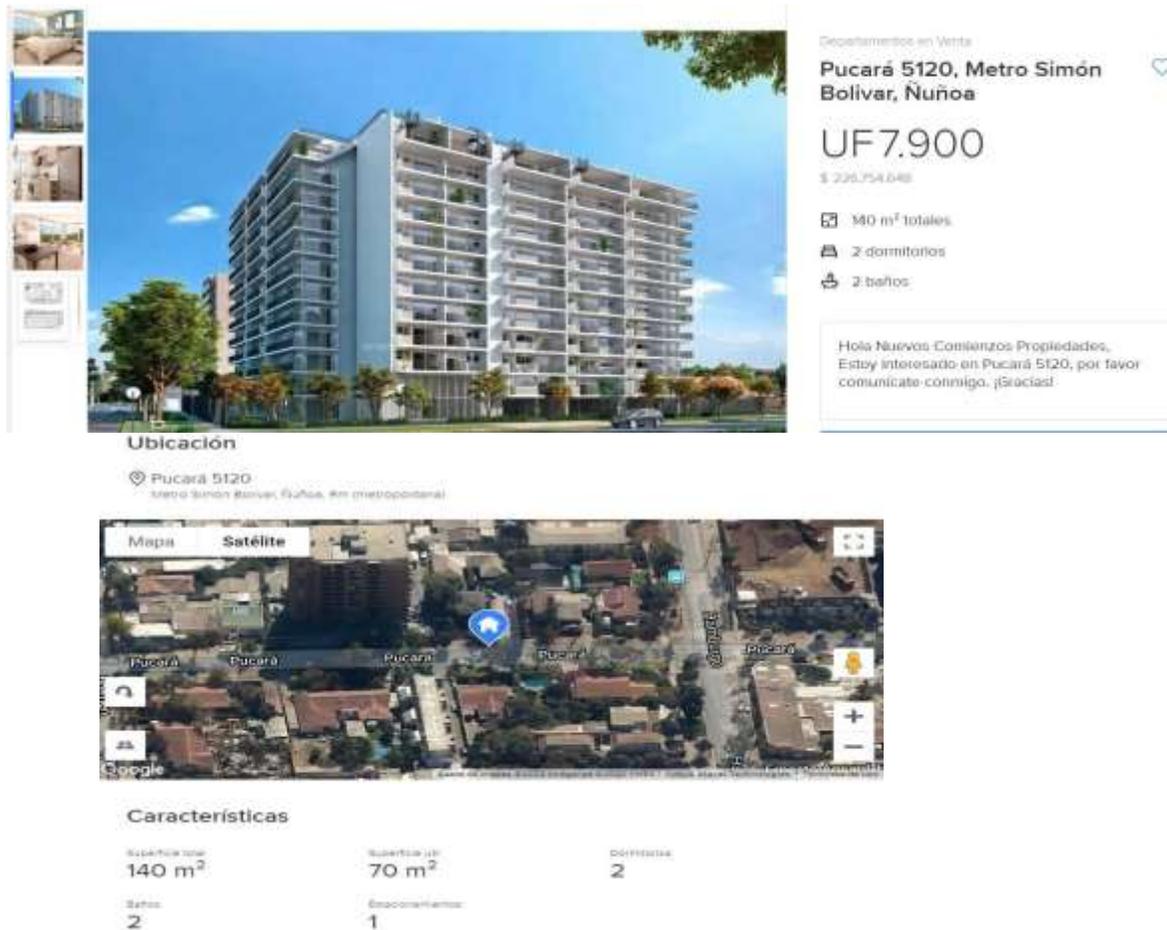
“Exclusivo departamento en sector tradicional de Ñuñoa. Cuenta con dos dormitorios, dos baños, con azotea privada con vista panorámica. Inmejorable conectividad, a 3 cuadras de Metro Simón Bolívar, cercano a supermercados, Mall Plaza Egaña”<sup>8</sup>

<sup>8</sup>[https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/nunoa-metropolitana/5265608-pucara-5120-uda#position=5&type=item&tracking\\_id=5ded96ec-23be-4b50-a7e1-792e45180b46](https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/nunoa-metropolitana/5265608-pucara-5120-uda#position=5&type=item&tracking_id=5ded96ec-23be-4b50-a7e1-792e45180b46)

Sin embargo, los vecinos del barrio describieron en el 2015 que el proyecto anterior buscaba “destruir la población Arturo Prat” y que las autoridades quieren “borrarla de la comuna”. De hecho, es la única población de la comuna que no aparece en la caracterización del PLADECO de esa época. Los vecinos describieron así el proyecto:

“Como vecinos de esta tranquila calle quedamos impactados, tendríamos una torre de 14 pisos al lado de nosotros, quedarían 7 casas isla (condominio isla, para ser exactos) y muchísimas casas cenicero, como a los empresarios inmobiliarios les gusta llamar a las casas que, como sería nuestro caso, quedan al lado de grandes edificios, sirviendo como receptáculos de colillas de cigarro lanzadas desde los balcones”.

Imagen N° 20. Anuncio publicitario de venta de departamentos en el sector



Departamentos en Venta

**Pucará 5120, Metro Simón Bolívar, Ñuñoa**

**UF 7.900**

\$ 226.754.048

- 140 m<sup>2</sup> totales
- 2 dormitorios
- 2 baños

Hola Nuevos Comienzos Propiedades, Estoy interesado en Pucará 5120, por favor comunícame conmigo. ¡Gracias!

**Ubicación**

Pucará 5120  
Metro Simón Bolívar, Ñuñoa, RM (metropolitana)

**Características**

Superficie total: 140 m <sup>2</sup>	Superficie útil: 70 m <sup>2</sup>	Dormitorios: 2
Baños: 2	Empotramientos: 1	

Fuente: Portal Inmobiliario, 2020.

Imagen N° 21. Fotografía compartida por los vecinos del barrio, el cual localiza el proyecto<sup>9</sup>



Fuente: Portal de Noticias The Ñuñork times, 2020.

Pese a lo anterior, la cantidad de edificios construidos no se condice con la permisividad normativa que otorga la política de renovación urbana. Horonato (2018) señala que son las características físico-territoriales del barrio Arturo Prat que están determinando la lenta renovación urbana. Como se analizó en apartados anteriores, en el 2017 hubo una modificación al plan regulador, en donde restringieron la altura máxima de las construcciones y su densidad. Si bien esto es un cambio normativo importante, la cantidad de edificios construidos entre 2005 y 2016 es bajo en comparación a la superficie disponible. El autor señala que los “factores que interfieren en el desarrollo inmobiliario residencial en la zona ZRU-C”, a parte del cambio normativo, es su “morfología predial” no favorables al interior del barrio, descritos como: “Al centro se presentan predios pequeños con patrones típicos de zonas antiguas y deterioradas, los cuales se establecen de forma rectangular, muy alargadas y con poco frente hacia la calle”. Desde el punto de vista del desarrollo inmobiliario, esta condición es mala para ejecutar un proyecto estándar. Se necesitará “comprar varios para elaborar un proyecto que sea rentable en la zona... La gestión para este procedimiento, muchas veces se ve entorpecido debido a que se necesita convencer a más de un propietario para la compra definitiva de un paño rentable” (Honorato, 2018). Esto se suma a la existencia de paisajes interiores peatonales de poco tránsito automovilístico, que desde este punto de vista es una limitante para el desarrollo inmobiliario.

<sup>9</sup> <https://nunorktimes.cl/2015/11/12/vecinos-de-pucara-denuncian-la-construccion-de-edificio-de-14-pisos-con-el-fin-de-destruir-la-poblacion-arturo-prat/>

Imagen N° 22. Fotografía de pasaje interior



Fuente: Elaboración propia, 2017.

Al respecto Honorato concluye: “En los más de 20 años de renovación urbana se renovó solo el 18% del total de predios útiles en la zona reflejando un proceso poco efectivo, débil y estancado en un momento en que las normas urbanísticas favorecían la edificación. Aun cuando la última modificación nació del interés común de los vecinos, las autoridades debieron establecer un acuerdo a modo de no desconocer un proceso de renovación urbana en la comuna con el fin de erradicar una zona deteriorada e inadaptada en la ciudad” (2018). De acá se desprende que el diagnóstico de poco efectivo, débil y estancado de la renovación en el barrio, habla de una política urbana fallida en relación con los propios objetivos por el cual fue pensado.

## **REPERCUSIONES Y RESPUESTAS DE LOS HABITANTES FRENTE A LA RENOVACIÓN URBANA**



Identificar las repercusiones y las respuestas de los habitantes es la manera elegida para analizar la materialización de una política pública que logra afectar al habitante y su habitar. Fueron los habitantes mismos los que identificaron las repercusiones (repercusiones sentidas) y fueron por medio del análisis de entrevistas que se obtuvieron las respuestas a estas repercusiones sentidas. Estas respuestas actúan como disposiciones, posturas, decisiones frente a la renovación urbana en su barrio.

Para hacer lo primero, analizar las repercusiones que la política ha tenido en los habitantes, se han clasificado las repercusiones a partir de las dimensiones que componen el hábitat residencial (INVI, 2005), y agregando la dimensión afectiva como una más para la construcción del habitar al evidenciarse que muchas de las repercusiones experimentadas eran interpretadas por los habitantes y significadas de una manera particular.

## **Repercusiones observadas desde la dimensión sociocultural**

Los habitantes identifican cambios en las relaciones sociales y comunitarias producto de la política de renovación urbana. Los primeros cambios son a escala familiar, las cuales son las más sentidas por los habitantes. La posibilidad de vender una propiedad y los posibles dividendos que se repartiría en la familia genera en algunos casos conflictos o desavenencias familiares que son muy difíciles de subsanar. La especulación y la presión desde las inmobiliarias agudiza esta situación. En algunos casos, las personas acusan a los agentes inmobiliarios que utilizaban esto para convencer a algunos miembros más jóvenes de la familia a vender.

“Todos mis hijos se enojaron conmigo porque no vendí el terreno. Así que les mentí sobre el monto que me ofrecieron, les dije que no quise porque era muy bajo y ahí dejaron de presionarme. La verdad es que dije que no, porque no quería cambiarme”  
Mujer, 67 años

Otra repercusión en las relaciones sociales son las relacionadas entre los vecinos. La necesidad que el negocio tiene de comprar conjuntos de predios para conformar un gran paño de edificación repercute en que se necesita que todos los vecinos colindantes vendan. Si hay respuestas diferentes frente a eso, es posible que la negociación se caiga o se entrampe. Esto produce distanciamientos, tensiones y desconfianza entre los vecinos cercanos, culpándose unos a otros por el resultado de la negociación, finalmente desarticulando redes de apoyo preexistentes.

Por último, los habitantes señalan que la nula relación con los nuevos vecinos de los edificios de departamentos los afecta. El no conocerlos, es algo no acostumbrado, y para ellos, es raíz de varios problemas de percepción de inseguridad y peligro.

“Eso de la vida de barrio de Ñuñoa es una mentira, porque la renovación urbana es precisamente eso lo que quiebra, los nuevos vecinos no hablan con nadie”  
Mujer, 49 años.

Por último, otra repercusión es el aprendizaje que adquieren los habitantes que se quedaron en el barrio respecto a las negociaciones de sus vecinos. Esto les permite sentirse seguros a una negociación futura.

“Yo estaba a punto de vender, de hecho, tenían los papeles listos y todo, pero me arrepentí a último minuto. Es que acá un vecino vendió y por la plata no consiguió una casa con patio de este porte y en donde tenga todo a la mano, tuvo que comprar en Puente Alto, un lugar más chico. Otro vecino al final se cansó de tanto buscar y se compró un departamento chico nuevo, acá mismo.  
Dice que está arrepentido”  
Mujer, 55 años.

Otra repercusión observada desde la dimensión sociocultural es la irrelevancia que le dan las y los vecinos a las instancias clásicas de participación vecinal, como por ejemplo las juntas de vecinos. Se podría esperar que el barrio al tener una historia de participación ciudadana reciente (como se vio anteriormente, la última modificación al plan regulador de la comuna se impulsó gracias a la red de vecinos que se formó en la zona nororiente de Ñuñoa), las JJVV no tienen un papel relevante en este contexto de renovación urbana, una de las razones es que las negociaciones con las inmobiliarias se dan de manera particular a pesar de que los efectos sean colectivos o que las propias negociaciones dependan de los vecinos más próximos. También las inmobiliarias, específicamente los agentes compradores que van a terreno ocupan diferentes estrategias para convencer a los vecinos, por ejemplo, la mentira con el objetivo de sembrar desconfianza entre ellos.

“Los tipos de las inmobiliarias te mienten, te hablan mal del barrio, dicen que ya todos están vendiendo, lo que es mentira, te dicen que tu casa está por caerse, ha sido bueno juntarse con mis vecinos en la feria y darse cuenta de que a todos nos decían lo mismo y que era mentira”.  
Hombre, 40 años

En las entrevistas se deja ver que las instancias clásicas de reunión no son concurridas, al contrario, las ferias libres fueron nombradas en varias oportunidades como las únicas instancias donde periódicamente (miércoles y sábados) se intercambian información relevante, todo esto a través de encuentros espontáneos y fugaces con otros vecinos.

“El tema de las organizaciones vecinales no es todo color de rosa, al final se organizan para obtener o mantener sus propios privilegios. Por eso yo no participo en esas cosas. Yo lo que hice fue calcular lo que me estaban ofreciendo y ver si eso me alcanzaba para vivir en un mejor lado y no po, no alcanza, así que me quedé”  
Hombre, 52 años

### **Repercusiones observadas desde la dimensión espacio-territorial**

En relación con las repercusiones en el ámbito espacio-territorial, los habitantes describieron una larga lista de impactos negativos, tales como: pérdida de luminosidad, aumento de humedad en los patios, interferencias en el tv cable y señal de internet, aumento de autos transitando y estacionándose en las calles, surgimiento de plagas de ratones, zonas inseguras para transitar, problemas con la carga del alcantarillado, vibraciones y ruidos, polvo en suspensión, pérdida de intimidad en los patios, falta de luz solar y pérdida de vista a la cordillera.

“Cuando comenzaron a demoler y a construir comenzamos a tener plagas de ratones, fue asqueroso, sin contar el ruido, era algo de toda la semana, es tanto que te dan ganas de irte de una vez, o de morirte ya”.  
Mujer, 76 años

En este aspecto, ellas/os no hacen una diferencia de a qué etapa de la renovación urbana se relacionan estas repercusiones (si a la venta, demolición, excavación, construcción o entrega) para ellos, todo es parte de lo mismo. Otro hecho interesante es que no todos los habitantes experimentan directamente todas las repercusiones espaciales señaladas por ellos mismos, específicamente son las personas que tienen sus casas más cercanas a los nuevos edificios las que experimentan algunas de estas repercusiones, sin embargo, existe un relato que se ha ido traspasando entre vecinos, incorporándose en un sentir negativo colectivo.

Por último, hay algunos habitantes que señalan que la renovación urbana ha traído nuevos servicios al barrio, valorado como algo positivo.

“No creo que todo sea malo, con los nuevos edificios va a llegar más gente y eso le va a dar vida al sector, también se han instalado nuevos negocios: peluquerías, veterinarias, almacenes, etc.”  
Hombre, 35 años.

Imagen N° 25. Fotografía pasaje interior y de fondo construcción de edificio en altura



Fuente: Elaboración propia, 2017.

### **Repercusiones observadas desde la dimensión afectiva**

Las repercusiones en este ámbito deben ser analizadas con moderación. Por un lado, cuando se pone en el centro del análisis la perspectiva del habitante se entra a un universo de percepciones, emociones y sentimientos que difícilmente se pueden separar de las otras dimensiones del hábitat residencial. Tampoco es claro si la dimensión afectiva es resultado de la transformación socio cultural y/o espacio territorial o, por el contrario, son sentimientos que venían albergándose de antes y esto solo los detonó. Para objetivos analíticos se rescataron los sentimientos que eran exteriorizados en el relato de las entrevistas en profundidad y entrevistas grupales.

Tal como nos señala Le Breton, los sentimientos no pueden ser entendidos como una grabación de un afecto, sino “la resonancia en sí misma de un ataque real o simbólico”. Es por eso por lo que el autor sugiere que el significado no está en las cosas (o hechos) sino en

la relación con las cosas y en la definición que le otorgamos a esa resonancia (Le Breton, 2009).

Un hecho que fue sentido por un grupo importante de habitantes fue la zonificación de su barrio. La zonificación es entendida como el instrumento de la política pública que delimita subconjuntos espaciales particulares sobre los que se aplican condiciones especiales. Son modalidades particulares de espacialización de ciertas políticas públicas (Melé, 2016). En este caso, fueron las razones de esta zonificación lo que generó un sentir negativo. Fue sentida la etiqueta de pobreza puesta al barrio, pero fue la zonificación la que territorializó la pobreza. La administración local ha recalcado que una de las causas de denominar esta zona para renovación urbana es su pobreza y deterioro. Esta categoría ha producido en los habitantes asombro y luego frustración y vergüenza.

“Somos los pobres de la comuna, la población del sector norte. Antes de esto no sabía que era pobre, siempre me sentí que vivíamos bien, mis hijos estudiaron, se casaron, tienen buenos trabajos. Un día me dijeron que éramos pobres por el material de nuestras casas, yo les dije que yo pintaba mi casa con el color que quiera y que no se metieran. Así que de puro picado pinté mi casa naranja, jajaja”

Hombre, 50 años

“Yo creo que estorbamos para la Muni, en Ñuñoa los pobres son un cacho, quieren tener una comuna limpia de pobres, para así venderse mejor. Los vecinos de otros barrios también hablan de nosotros como los “pobres de la comuna”, hablan por nosotros, dicen que nos representan, pero en el fondo lo único que quieren es que sus casas no pierdan valor”

Mujer, 38 años

Por otro lado, la especulación y espera propia de la negociación con el inmobiliario produce sentimientos de incertidumbre y confusión en los habitantes. Emocionalmente esto era unas de las cosas más frecuentemente señaladas en las entrevistas.

“Es extraño lo que se siente, cuando comenzó todo lo más fuerte que sientes es incertidumbre, no sabes lo que va a pasar o peor, no sabes lo que está pasando a tus espaldas... Después sientes pena porque ves como demuelen las casas como si nada.

Para mí este barrio es más que un barrio, aquí me crié y crié a mis hijos y ahora mis nietos. No estoy en edad para cambiarme a otro lugar”  
Mujer, 54 años.

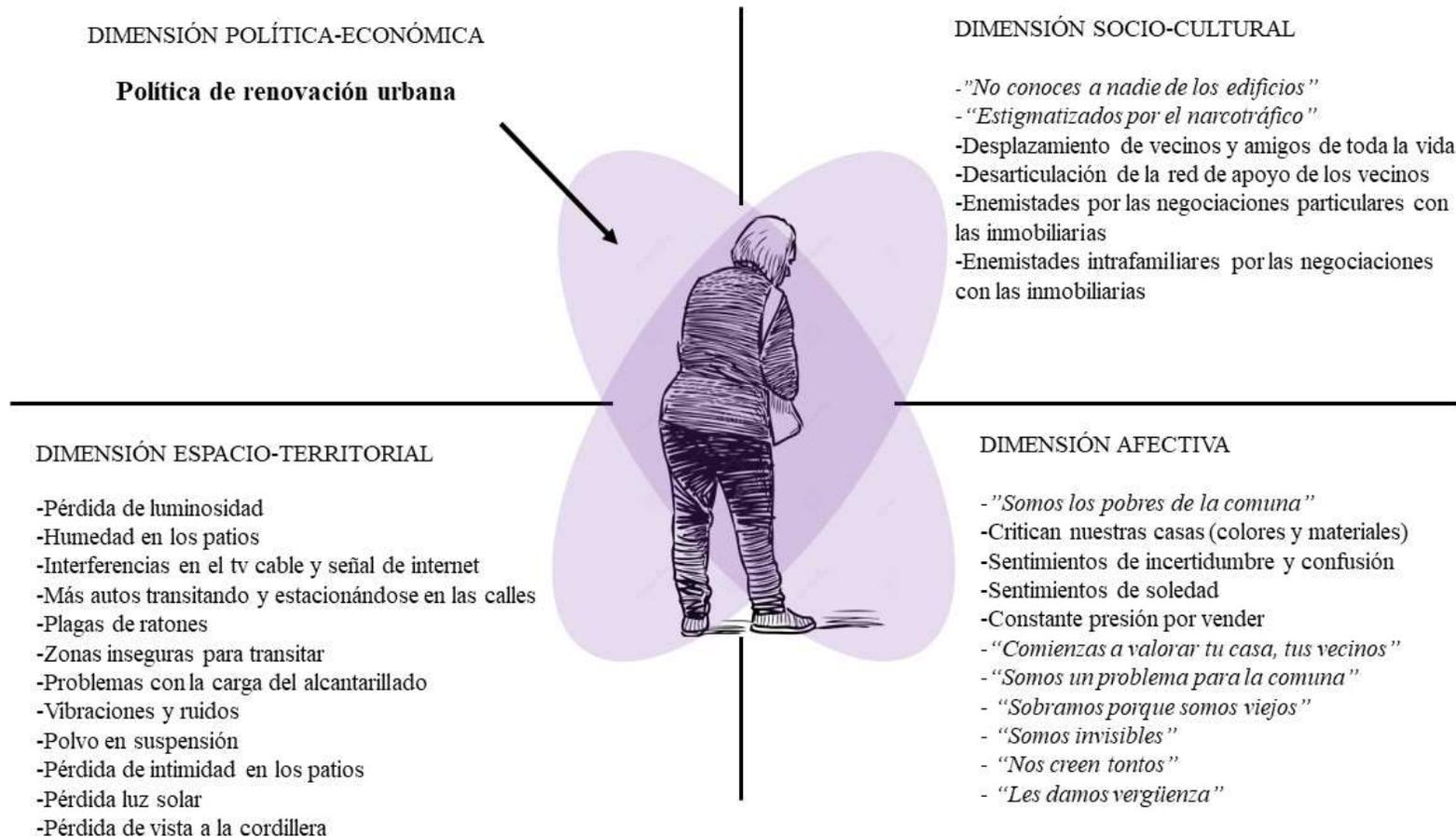
Imagen N° 26. Fotografía de grupo focal con habitantes



Fuente: Elaboración propia, 2017.

La siguiente figura es un esquema resumen de las repercusiones de la política de renovación urbana.

Imagen N°27. Esquema resumen de las repercusiones sentidas de la política de renovación urbana.



Fuente: Elaboración propia, 2020.

## **Tipologías de respuestas de los habitantes frente a la renovación urbana**

Con el levantamiento cualitativo fue posible realizar una tipología de respuestas que actúan como disposiciones, posturas, decisiones frente a la renovación urbana en su barrio. Estas consisten en emociones, decisiones y posturas de los habitantes frente a la transformación de su barrio, las cuales tienen un aspecto material y uno afectivo asociado.

### **1. Los que están a la espera de una mejor oferta para vender**

“no debería decirle esto, pero yo estoy esperando el momento indicado para vender, yo sé que necesitan de mi casa, perdón, de mi terreno... Yo tengo todo listo para irme, mis hijos no les interesa la casa, entonces ¿para que la voy a defender? Estoy esperando que me ofrezcan una buena platita y chao”  
Hombre, 52 años.

“me estaban ofreciendo poco, así que me he hecho de los que no quieren irse, hasta he ido a las reuniones de ellos y he dicho que no quiero vender, no pasó una semana y me ofrecieron casi el doble”  
Hombre, 45 años

Lo que distingue a esta respuesta a la renovación urbana es que predomina en adultos, entre 40 a 60 años con núcleos familiares pequeños. Sus viviendas están ubicadas en las avenidas o esquinas, teniendo una buena ubicación para las inmobiliarias. Además, son propiedades sin problemas legales, “saneadas” y con poco interés de conservarla. El (no) interés o vinculación de los hijos o nietos con la vivienda era un punto importante para todos los entrevistados. Esta respuesta tiene una manifestación física notoria; han decidido dejar de invertir dinero y tiempo en el arreglo y mantención de sus viviendas. Las fachadas están sin pintar, los patios o jardines están sin mantención, y en la mayoría de los casos entrevistados, las viviendas poseen problemas, por ejemplo, en el sistema eléctrico o en el alcantarillado, pero no se invierte en repararlas definitivamente por la eventualidad de ser vendidas y demolidas. En este tipo de respuesta o disposición, el deterioro de las viviendas es alto, pero contrariamente a lo que dicen los propulsores de la renovación urbana, el deterioro no es la causa de la renovación si no es a consecuencia de ella. La especulación y expectativas que

genera la renovación urbana en un sector es la que produce el llamado “deterioro” y no al revés como describen los objetivos de la renovación urbana. En este punto juega un rol fundamental el tiempo que se deja esperar entre que el territorio es declarado ZRU y en que se comienza a construir una torre. La espera es la disposición fundamental.

## **2. Los que se quedaron porque nunca le ofrecieron comprar, pero lo hubieran hecho**

“A nosotros nunca nos ofrecieron comprar, no les interesaba nuestra casa. Yo tenía varios problemas económicos y cuando supe que querían poner torres por acá pensé que era mi oportunidad”.  
Mujer, 46 años

“No, nunca han venido por acá, parece que nuestra casa está mal ubicada, no sé. Realmente... Sí, yo hubiera vendido. Soy viuda y tengo problemas familiares, puros problemas con la casa”.  
Mujer, 69 años

La característica principal de esta respuesta a la renovación urbana es que predomina en habitantes que tienen sus terrenos mal ubicados para el negocio inmobiliario, generalmente al medio de los pasajes angostos. Se sumaba en algunos casos la existencia de problemas legales de tenencia y sucesiones. Las inmobiliarias descartan en una primera instancia todas las propiedades con este tipo de problemas. Paradójicamente son estas las viviendas que por problemas económicos de sus dueños podría catalogarse como “deterioradas”, y que, al menos en el discurso, era la razón de esta política urbana. Lo que demuestra que, en la práctica, la renovación urbana no viene a resolver los problemas de deterioro u obsolescencia urbana, al contrario, los acentúa como demuestra este caso y el anterior.

### **3. Los que no vendieron a pesar de las múltiples ofertas que recibieron**

“Me ofrecieron de todo, mandaban a diferentes personas, pero nosotros decidimos que no nos iríamos, aunque quedáramos aislados. Un día vi una casa con un cartel MI BARRIO NO SE VENDE, así que después de tener en la reja a estos tipos todos los días, decidí poner un cartel parecido. Así dejaron de molestar”  
Mujer, 38 años

“Vender? ¿Para qué? Acá estamos bien, en ningún lado estaremos como acá. Con patio, en un barrio tranquilo, con el metro cerca. Ya lo hablamos en la mesa y nos dimos cuenta de que no conviene”  
Hombre, 59 años

Este tipo de respuestas es el más fácil de reconocer, pero no es el predominante entre los vecinos. Son habitantes que deciden no vender su casa pese a cualquier tipo de presiones que reciban, por lo general se componen de núcleos familiares grandes y de más de un hogar por vivienda. En algunos casos son habitantes que tienen una vinculación afectiva profunda con su casa, reconocen una vida familiar apegada a ese lugar que no quieren alejarse. En otros casos son personas que evaluaron la posibilidad de vender, pero no *les salía a cuenta* por ningún punto de vista. En general se caracterizan como adultos jóvenes y adultos mayores autónomos, con altas actividades comunicativas y sociales previas y con capacidad de negociar (buscar información, comparar ofertas, etc.).

### **4. Los que estaban dispuestos, pero no se concretó la venta**

“Mi terreno tiene buena ubicación, pero no se pudo. Esta cuestión es efecto dominó, si uno se cae, se caen todos los cercanos. Yo estuve a punto de vender, pero en la esquina se echaron pa´ atrás y todos quedamos con cuello, vendimos algunos muebles, fue doloroso... es injusto eso, pero qué le vamos a hacer”  
Mujer, 48 años

Estos son habitantes que señalan un grado de frustración en el proceso. Estaban dispuestos a vender, se prepararon para hacerlo, pero no se llevó a cabo pues uno de sus vecinos cercanos no lo hizo, impidiendo que la inmobiliaria obtuviera un gran paño de lotes continuos para construir. Esto se dio en casos puntuales donde existían terrenos estratégicos que no pudieron

ser comprados y que por ende dejaba sin efecto las negociaciones de los otros vecinos.

Actualmente algunos de ellos tienen en venta sus casas al “público general”.

## **5. Los que vendieron y que ahora viven en los nuevos departamentos construidos**

“Es que la casa me quedó muy grande, y había muchos líos entre mis hijos por la casa, así que vi la oportunidad e hice el trato con la inmobiliaria. Vendí mi terreno y ellos me dieron un departamento dentro de la misma zona. Ahora vivo mejor, más tranquila y segura”  
Mujer, 78 años

Estos son muy pocos en comparación con los anteriores. Son adultos mayores con problemas de salud o adultos mayores autónomos pero solos viviendo en casas grandes. Son habitantes que apreciaban la ubicación en que estaban, pero querían una vivienda saneada y sin problemas de materialidad. Algunos de ellos realizaron una negociación particular, vendieron a la inmobiliaria para construir una torre de edificios a cambio de un departamento de dos habitaciones y un baño en el mismo terreno. En otros casos, las familias al recibir el dinero por la venta de sus viviendas, luego de buscar una de similares características en la comuna o en comunas cercanas y no encontrarlas, decidieron comprarse un departamento en el mismo barrio. En este último caso, expresaban así su situación:

“Vendimos pensando que estábamos haciendo un buen negocio, es que si te dicen 150 millones cualquiera la piensa. Yo tenía la idea añeja que las casas valían, no sé, 30 o 40 millones, así que vendimos. Lo hicimos rápido porque las señoritas de la constructora estaban apuradas y en una semana ya había vendido. Nos dejaron vivir en nuestra casa un mes más mientras buscamos otro lugar, eso lo sentí como un favor que nos estaban haciendo, se pueden quedar sin pagar nos dijeron, pero la cosa es que en un mes no logras encontrar nada, y nosotros queríamos una casa con más jardín y con un baño más, eso era todo. Al final, tuvimos que comprar un departamento acá, fue raro, incomodo y me daba vergüenza encontrarme con mis vecinos en la feria y que me preguntaran qué pasó. Mi esposo les mentía, les decía que nos habían ofrecido más de 200 millones y que estábamos bien en el depto.”  
Mujer, 75 años.

En la siguiente gráfica se resume los cinco tipos de respuestas encontradas en el trabajo en terreno. Además, a cada respuesta se asocia una sentimiento o postura que se repetía en las entrevistas en profundidad.

Imagen N° 28: Esquema resumen de respuestas frente a la renovación urbana



Fuente: Elaboración propia, 2020.

## CONCLUSIONES

Las preguntas de investigación que guiaron este trabajo fueron: ¿Cuáles son las repercusiones y respuestas de los habitantes del barrio Arturo Prat a raíz de la política de renovación urbana que no alcanzó el resultado por el cual fue creado? Y ¿De qué manera estas repercusiones y respuestas de los habitantes permiten reconocer una dimensión afectiva en la conformación de su hábitat residencial?

En primer lugar, se analizó la política de renovación urbana como un conjunto de objetivos, decisiones y operaciones que se situaron específicamente en el barrio Arturo Prat. Se concluye que, pese al esfuerzo por impulsar el mecanismo de subsidio especial, este no tuvo el impacto esperado. Es más, la única operación importante fue la zonificación del barrio. Los antecedentes encontrados demuestran que desde fines de los años ochenta el barrio ya era identificado en el plan regulador de la comuna, pero fue en 2001 cuando se le otorga la categoría de zona de renovación urbana. Patrice Melé señala sobre el papel de la calificación jurídica del espacio, sugiriendo que los efectos que producen los mecanismos de gestión y planificación urbana “han instaurado un modo particular de territorializar la acción” (Melé, 2016). Desde la percepción de los habitantes, la zonificación de renovación urbana tiene mayor impacto que el propio plan regulador comunal. Las decenas de modificaciones que ha tenido el PRC en la zona nororiente de la comuna, pese a que han tendido a obstruir la renovación urbana no genera en las personas el alivio esperado. El hecho de que existan proyectos inmobiliarios congelados, en espera de una nueva modificación del PRC, produce un tipo de incertidumbre en los habitantes que los hace sentirse “sentenciados a la renovación”.

Respecto al análisis de la política se concluye que los siete objetivos declarados por la municipalidad que justificaban la política en el barrio<sup>10</sup>, no solo no se cumplen, sino que

---

<sup>10</sup> 1. *Promover un desarrollo armónico de la comuna*; 2. *Incentivar la construcción de vivienda*; 3. *Renovar áreas muy antiguas*; 4. *Densificar el área*; 5. *Revitalizar sectores deprimidos revirtiendo el proceso de deterioro*; 6. *Lograr un mejor aprovechamiento de la infraestructura y de los equipamientos*; 7. *Mejorar la calidad de vida en el sector*.

producen todo lo contrario a lo deseado. La ambigüedad de los objetivos publicados permite un margen de acción amplio a favor del negocio inmobiliario, y una estrecha posibilidad de las organizaciones sociales de rebatir conceptos como *desarrollo armónico*, *renovación*, *revitalización* o *mejoramiento de la calidad de vida*, entre otros. Los objetivos esbozados por la municipalidad, que justifican la política de renovación urbana en su comuna fueron interpretados por los habitantes como una ofensa, una declaración del imaginario de su comuna en donde se los dejaba fuera por ser la antítesis de lo deseado.

En relación con la caracterización de la transformación físico-espacial del hábitat residencial a causa del proceso de renovación urbana, se concluye que la magnitud de los cambios físicos es marginal, presentándose solo en los bordes de la zona de renovación urbana y dejando el interior intacto, precisamente donde se encuentran las viviendas más antiguas, icónicas del diagnóstico que justificaba la renovación. En función de esto se cataloga la renovación urbana como “fallida”, en el sentido de que no da el resultado perseguido o esperado. Por el contrario, como se ve en las repercusiones y respuestas de los habitantes, la espera por vender produce más deterioro físico en las viviendas, al decidir dejar de invertir en el mantenimiento de, por ejemplo, fachada, techo o sistema eléctrico.

Por último, al identificar y describir las repercusiones sentidas por los habitantes y las respuestas a ellas frente a la transformación de su hábitat residencial se concluye que, a pesar de existir unas repercusiones sentidas generalizadas, con pocos matices entre relato y relato, sí existe diferencias en las respuestas a ellas. Estas están relacionadas no solo con la manera diferente de significar las repercusiones sino también de un conjunto de condiciones en la que se encuentra el habitante que vive la renovación urbana, por ejemplo, las relaciones familiares previas, la ubicación de la casa, el estado legal de ellas, el momento en el ciclo de vida en que se encuentra el habitante, principalmente. Las maneras de afrontar el fenómeno son diferentes dependiendo de los recursos y posibilidades previas de cada habitante. No tener problemas legales, familiares o de salud, determinan en gran medida las decisiones que se realizan. Si bien el apego al lugar o el sentido de pertenencia son elementos importantes, al menos en esta investigación, se evidenció que no son determinantes para la decisión de irse o quedarse. Hubo casos que manifestaron gran apego, nostalgia por el paso del barrio,

gran sentido de pertenencia, presencia de red de apoyo, sin embargo, decidieron de igual manera vender su propiedad.

Esto demuestra que la manera de vivir este tipo transformaciones no se responde necesariamente a una ecuación simple donde el nivel de magnitud es igual a nivel de afectación; por el contrario, en la manera de evaluar el fenómeno entran en juego otros elementos, como las relaciones, o nulas relaciones previas entre la autoridad local y los habitantes, los significados que emergen de cada una de las acciones que se realizan, como también el ciclo vital de algunos de los vecinos, las situaciones familiares en torno a la vivienda, el sentimiento de vulnerabilidad y de incapacidad de negociar.

Por otro lado, la propia mecánica de esta intervención territorial produce alto nivel de incertidumbre en las personas. El no saber qué es lo que pasará en el futuro con el barrio, cuáles son los sitios ya comprados por las inmobiliarias, cuáles son los futuros proyectos que se construyen, si estarán cerca o lejos de sus casas, entre otras cosas. La incertidumbre por la espera, la resignación, resistencia, frustración y adaptación son las respuestas que engloban el sentir y la experiencia de los habitantes.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Arizaga, X (2017). La renovación urbana y el patrimonio de la ciudad: tres barrios de Santiago. *La Voz de La Chimba*. Vol. 41.
- Arizaga, X. (2019). Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro. *Revista EURE*. Vol. 45.
- Arriagada, C., Moreno, J., y Cartier, E. (2007). Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana: estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago, Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Astica, J. (2004). La renovación urbana, una tarea para todos. *Revista de Urbanismo*, Vol. 10.
- Auyero, J., y Swistun, D. (2007). Expuestos y confundidos. Un relato etnográfico sobre sufrimiento ambiental. *Íconos: Revista de Ciencias Sociales*. Flacso-Ecuador. Vol. 11.
- Berman, M. (1983). *All that is solid melts into air: The experience of Modernity*. London: Verso.
- Bertrand S., M., Figueroa M., R., y Larraín N., P. (1991). Renovación urbana en la Intercomuna de Santiago: Respuestas a la Ley 18.595 durante el período 1987-1990. *Revista de Geografía Norte Grande*.
- Boano, C. (2017). *El urbanismo de excepción*. Santiago de Chile: Ediciones Arq.
- Calderón, E. (2017). El papel de la dimensión afectiva en la adquisición del lenguaje materno. *Revista Alteridades*, Vol. 27.
- Campos Medina, L., Silva Roquefort, R., y Gaete Reyes, M. (2017). El rol de las emociones y los afectos en la producción del hábitat y el territorio. *Revista INVI*, Vol. 32.
- Campos, L., y Medic, A. (2014). *Hábitat residencial: instrucciones de uso*. Santiago de Chile: Instituto de la Vivienda.
- Carrasco, G. (2017). Desarrollo urbano y patrimonio: entre la renovación y la conservación. En Imilan, W., Larenas, J., Carrasco, G., & Rivera, S. *¿Hacia dónde va la vivienda en Chile?* Instituto de la Vivienda.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge.
- Coing, H. (1966). *Rénovation urbaine et changement social*. Paris, Éd. ouvrières.

Contreras, Y. (2011). La gestión inmobiliaria en el centro de Santiago de Chile. ¿Traje a la medida del mercado inmobiliario? Juárez, México.

Contrucci, P. (2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. Revista EURE. Vol. 37.

Corporación para el Desarrollo de Santiago. CORDESAN, (1987). Imperativo de la recuperación urbana: algunos costos de la expansión. Santiago de Chile. Documento de Trabajo Ureta, A.; Musalem, L.; Domeyki, J.; Hofer, M. y Sostén.

Curso Interamericano en Preparación y Evaluación de Proyectos de Inversión CIAPEP, (1985). Costo nacional diferencial de localizar viviendas básicas.

Ekdahl, K. (2011). Renovación urbana en el centro de Santiago: Dinámicas de barrio y procesos de transformación en micro territorios (Tesis para optar el Título Profesional de Geógrafa). Universidad de Chile. Santiago.

Giglia, A (2012). El habitar y la cultura: perspectivas teóricas y de investigación. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Giglia, A. (2017). Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. Scripta Nova; Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Vol. 331.

Hidalgo, R., y Janoschka, M (2014). La ciudad neoliberal. gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.

Hidalgo, R., y Zunino, H. (1992). Consideraciones preliminares para un proyecto de renovación urbana en un área central de la ciudad de Santiago, Chile. Revista de Geografía, 11, 31-45.

Honorato, T. (2018): Factores que interfieren en el desarrollo Inmobiliario residencial en zonas de Renovación Urbana, el caso de la comuna de Ñuñoa. (Actividad formativa para optar al grado de Magister en Dirección y Administración de proyectos Inmobiliarios) Universidad de Chile. Santiago.

Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, (2015). Plan de Desarrollo Comunal 2016-2021. Santiago, Chile.

Ilustre Municipalidad de Santiago, (1991). Propuesta de desarrollo para la renovación de Santiago. Santiago, Chile. Ediciones IMS.

Inzulza-Contardo, J., & Díaz Parra, I. (2016). Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudio de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile). *Revista de Geografía Norte Grande*, Vol. 64.

Janoschka, M.; Sequera, J. & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin-American - a critical dialogue. *International journal of urban and regional research*. Vol. 38.

Lacaze, J. P. (2010 [1990]). *Les Méthodes de l'urbanisme*. París: Presses Universitaires de France.

Le Breton, D. (2009). Entre el dolor y el sufrimiento: abordaje antropológico. *The Psychiatric Information*. Vol. 85.

Lindón, A. (2009). La construcción socio-espacial de la ciudad. Desde la perspectiva del sujeto-cuerpo y el sujeto sentimiento. XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires.

López, E., Arriagada, C., Gasic, I., y Meza, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del área metropolitana del gran Santiago. *Santiago. Eure*. Vol. 41.

López, E., Meza, D. y Gasic I. (2012). Urbanismo Pro-empresarial en Chile: Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Santiago, Chile. *Revista INVI*. Vol. 27.

López, E., Meza, D. y Gasic I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: El historial de la renovación urbana del sector de Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*. Vol. 58.

Marcuse, P. (1985), *Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City*. *Journal of Urban and Contemporary Law*. Vol. 28.

Melé, P. (2016). Incertidumbres y regulaciones urbanas: el papel de la calificación jurídica del espacio.

Ministerio de Hacienda (1987) Ley N° 18.595 “Otorga beneficio tributario para zonas de renovación urbana”. Santiago, Chile. *Diario Oficial*.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, (1979) Política Nacional de Desarrollo Urbano. Chile, 1979. *Revista EURE*, Santiago. Vol. 22, septiembre.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, (1988). Decreto Supremo N° 44. Reglamento del Sistema General unificado del subsidio habitacional. MINVU: Santiago, Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, (2007). Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana: estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago, Chile.

Necochea, A., & Icaza, A. (1990). Una estrategia democrática de renovación urbana residencial. El caso de la comuna de Santiago. *Revista EURE*, Vol. 48.

Piron, O. (2002). *Renouvellement urbain. Analyse systémique*. Paris. Plan Urbanisme Construction Architecture.

Poblete, P., y Saball, P. (2007) Prólogo de Evaluación del impacto del subsidio de renovación urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006. Santiago, Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Pontificia Universidad Católica de Chile, (1988). Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de Santiago.

Rojas, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Desarrollo Sostenible.

Schlack, E., y Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos: Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *ARQ (Santiago)*, Vol. 79.

Schiappacasse, P., y Müller, B. (2008). El Deterioro Urbano en Grandes Áreas Urbanas Europeas. Aproximaciones teóricas y metodológicas. *URBANO*. Vol. 18.

Sepúlveda, R. (2005). Bases conceptuales de un sistema de información en vivienda para el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Santiago. INVI.

Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto de “gentrificación”. La mirada anglosajona. *Biblio 3W*, revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Vol. 20.

Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *Journal City*. Vol. 12.

The Ñuñork Times, (2015). Vecinos de Pucará denuncian la construcción de edificio de 14 Pisos con el fin de destruir la población Arturo Prat. Publicado el jueves 12 de noviembre de 2015. Disponible en <https://nunorktimes.cl/2015/11/12/vecinos-de-pucara-denuncian-la-construccion-de-edificio-de-14-pisos-con-el-fin-de-destruir-la-poblacion-arturo-prat/>

Universidad de Chile. Instituto de la Vivienda. (2013). *Glosario INVI del Hábitat Residencial*.

Valenzuela, M. (2003). Programa de repoblamiento comuna de Santiago: Un programa de Gestión urbana. Urbano. Vol. 6.

Vergara, C., y Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? EURE (Santiago). Vol. 41.

Zoido, F., De La Vega, S., Morales, G., Mas, R. y Lois, R. (2000). Diccionario de Geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio, Ariel, Barcelona.