

# **ESTRATEGIAS PARA LA REGENERACIÓN URBANO-HABITACIONAL EN ÁREAS VULNERABLES**

## **Estudio comparativo entre aprendizajes de políticas internacionales e iniciativas chilenas**

Strategies for urban-housing renewal in vulnerable areas

Comparative study between international policy learnings and Chilean initiatives

**Calderón, Javier Rodrigo**  
Universidad Católica del Norte  
javierrcalderon@gmail.com

### **RESUMEN**

El documento pretende relevar mecanismos inexistentes o insuficientes para la gestión del reciclaje urbano en Chile, específicamente de polígonos compuestos por conjuntos habitacionales cuya configuración urbana/habitacional resulta altamente deficitaria o irrecuperable. Esto a través de la revisión de los programas: Empowerment Zone de Estados Unidos, New Commitment to Neighbourhood Renewal de Inglaterra y la Llei de Barris de Cataluña, para luego revisar el programa chileno de Regeneración de condominios sociales, desarrollando un análisis comparativo de los diferentes mecanismos de cada programa. Concluyendo que las estrategias en estos territorios tienen que integrar políticas físicas, económicas y sociales, junto con crear un tejido de cooperación óptima entre distintos actores; como la comunidad, las organizaciones locales, el tercer sector, el sector privado y el sector público, con el fin que ayuden a gatillar, acelerar e innovar en las actuaciones que puedan producir sinergias que transformen los territorios.

**Palabras clave:** Políticas públicas, Normas Urbanas, Renovación urbana, Barrios vulnerables.

**Bloque temático:** Regeneración urbano-habitacional.

### **ABSTRACT**

The document aims to reveal nonexistent or insufficient mechanisms for the management of urban recycling in Chile, specifically polygons composed of housing complexes whose urban / residential configuration is highly deficient or unrecoverable. This through the review of the programs: Empowerment Zone of the United States, New Commitment to Neighborhood Renewal of England and the Llei de Barris of Catalonia, to then revise the Chilean program of Social Condominium Regeneration, developing a comparative analysis of the different mechanisms of each program. Concluding that the strategies or mechanisms in these territories have to integrate physical, economic and social policies, together with creating a web of optimal cooperation between different actors; as the community, local organizations, the third sector, the private sector and the public sector, in order to help trigger, accelerate and innovate in actions that can produce synergies that transform the territory.

**Keywords:** Urban Policy, Urban Standards, Urban Rehabilitation, Vulnerable neighborhoods.

**Topic:** Urban-housing regeneration.

## 1. Introducción

La vivienda ha sido un motor fundamental para el desarrollo de las ciudades chilenas, esto a través de una política habitacional que fomenta una tenencia en propiedad, la cual se detona en el año 1978 a través del DS N° 188, programa de subsidios habitacionales, que transfiere recursos por medio de un bono o subsidio a los jefes de familia que cumplan las características para ser beneficiados de una vivienda, (MINVU 2004) como no contar con un inmueble o encontrarse en los tramos más vulnerables del país, este financiamiento subsidia la demanda y así garantiza la oferta, dejando de lado la ejecución directa del estado e incentivando la construcción de viviendas por parte de las inmobiliarias y empresas privadas.

Por medio de este modelo, desde finales de los años ochenta hasta los inicios de siglo XXI, en Chile se desarrollo una construcción masiva de viviendas sociales en la periferia de las ciudades, “se disminuyó el déficit habitacional de casi un millón en 1990, a menos de 400.000 en 2009, déficit que hoy se concentra principalmente en familias allegadas.” (Caldera 2012, 6). En paralelo y de manera gradual se hicieron presente las problemáticas cualitativas en el parque habitacional construido, traspasando las problemáticas sociales a los barrios de vivienda financiada por el estado. Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (2004, 53) nos plantea “que una política exitosa de financiamiento de vivienda ha terminado creando un nuevo problema de vivienda y urbano: un enorme stock de viviendas sociales inadecuadas que requiere atención “. Situación que se puede ver reflejada en la producción de Condominios Sociales durante los años 1984 y 1996, donde se ejecutó el 31% del total nacional al 2013, que corresponden a 110.151 departamentos en edificios o blocks en serie, de tres o cuatros pisos, bajo la precaria ley de vivienda horizontal que no regulaba de forma clara la administración ni la propiedad común del suelo, junto con soluciones que no contaban con un estándar de edificación adecuado y con una superficie promedio de 42 mt<sup>2</sup> por departamento. (MINVU 2013)

Esta situación a generado el desarrollo de iniciativas y programas de rehabilitación urbana para estos conjuntos habitacionales, “llevadas a cabo entre 2005 y 2013 - El Volcán, Población Las Viñitas, Mártires del Carbón, Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, Programa Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad” (MINVU 2018, 49), este último demolió cerca de 3.000 departamentos en sus casos pilotos, esto para disminuir la densidad habitacional y poder desarrollar proyectos de espacios públicos en el suelo restante, y desde el 2015 con el programa de regeneración de conjuntos habitacionales, el cual fue evaluada no positivamente por el Ministerio de Hacienda (2016, 39) recomendando la “no incorporación para el año 2017 de nuevos conjuntos habitacionales al programa, de ese modo poder desplegar un ejercicio riguroso y sistemático de observación y sistematización de la intervención en curso”, con el fin de evaluar y definir de manera más precisa los mecanismos e instrumentos a desarrollar en este tipo de intervenciones.



Fig. 01 Inicio del programa de recuperación de condominios sociales, segunda oportunidad, en el sector Bajos de Mena, Puente Alto.  
Fuente: (Biobiochile.cl, 2013)

## 2. Objetivo y metodología

Después de la segunda Guerra mundial, en Europa existieron tasas de construcción similares a las de Chile durante los años 90', con una construcción anual de diez viviendas por cada mil habitantes, (Rodríguez y Sugranyes 2004), como en la Comunidad Autónoma de Cataluña, en que la proliferación de áreas degradadas en las afueras de las ciudades obligó en algunos casos a sustituir el chabolismo, asentamientos humanos marginales, en lo que se ha llamado barroquismo vertical, creando altas densidades de vivienda alrededor del núcleo urbano (Diputació de Barcelona 2003) estos polígonos no responden a formas de crecimiento natural de la ciudad, son piezas autónomas que a lo largo del tiempo han ido incorporándose de forma más o menos articulada en el continuo urbano y han sido en su inmensa mayoría privatizados, aun cuando fueron construidos como vivienda pública. (Pareja y Simó 2006). Esta situación de los marginales de los años 60's en Barcelona, junto con una tenencia en propiedad de la vivienda, una concentración de familias vulnerables de origen chabolista, su situación periférica, su morfología urbana homogénea o sus soluciones habitacionales en altura, nos generan un panorama relativamente semejante al fenómeno chileno.

En el estudio de Regeneración urbana en Chile y Cataluña nos plantea que el éxito de la regeneración urbana en Barcelona, se "ha podido consolidar gracias a una rica legislación urbana donde existe una variedad de mecanismos e instrumentos para la intervención urbana que Chile no posee, como la cuota de vivienda social,

la posibilidad de la administración local de ser mejor postor en las transacciones y (...) mecanismos de expropiación con un sentido social y de relocalización de familias”. (Campos-Medina, y otros 2009, 206-207)

Por lo tanto, el objetivo del estudio es relevar mecanismos inexistentes o insuficientes para la gestión del reciclaje urbano de polígonos compuestos por conjuntos habitacionales chilenos, cuya configuración urbana/habitacional resulta altamente deficitaria o irrecuperable, junto con encontrarse emplazados en las “denominadas áreas de vulnerabilidad territorial (...) área difusa, homogénea y continua, caracterizada por concentrar altos niveles de vulnerabilidad social” (Bustos 2016, 205) a través de un análisis comparativo entre los programas chilenos y programas emblemáticos de otros países que aborden este tema.

La metodología para saber cuales son los mecanismos más débiles e inexistentes para la gestión Chilena en el reciclaje urbana en áreas vulnerables, será a través de una revisión de 3 programas internacionales emblemáticos del reciclaje urbano; el Zone / Enterprise Community de Estados Unidos, el New Commitment to Neighbourhood Renewal de Inglaterra y la Llei de Barris de Cataluña, luego se revisa el programa chileno de Regeneración de condominios sociales, identificando los diferentes mecanismos de cada programa, con el fin de poder desarrollar un análisis comparativo entre la política chilena y los diferentes casos.



Fig. 02 Demolición vivienda publica barrio Turó de la Paire en Barcelona Fuente: (La Vanguardia, 2002)

### 3. Programas de Regeneración Urbana/Habitacional

Los conceptos en materias del reciclaje urbano son diversas, ya sea por parte de la academia o de lo público, pero podemos destacar a los autores Castrillo, Matesanz, Sánchez & Sevilla (2014) que nos plantean que la regeneración urbana “es una vía para la recuperación económica que además garantiza un modelo basado en la sostenibilidad y en la integración de los aspectos sociales, económicos y ambientales” (p.129), perspectiva que apuntarán en el tiempo los diferentes programas a revisar, los que a su vez no se pueden comparar en igualdad de condiciones, ya que todas difieren en sus contextos políticos, sociales y económicos.

### 3.1 Empowerment Zone / Enterprise Community de Estados Unidos.

En el año 1993, nace el programa Empowerment Zone / Enterprise Community, política que enfatizó estrategias de oferta basados en el mercado para hacer frente al declive urbano en zonas de alta pobreza y desempleo, sobre todo en forma de incentivos y desgravaciones fiscales para las empresas locales, (Universidad de Rutgers 2016) para la regeneración del tejido económico de los barrios, junto con una subvención a los servicios sociales y las organizaciones comunitarias, tras el concepto de las community building, basado en la importancia que se concede a los valores de las comunidades locales, con el fin de dar respuesta a las problemáticas sociales que había generado los programas anteriormente ejecutados como el urban renewal en los 60's a los 80's.

Este beneficio se desarrollaba durante 10 años y los montos era alrededor de 100 millones de dólares para las zonas urbanas seleccionadas, estas se elegían a través de un concurso y tenían que contemplar una población entre 50.000 y 200.000 habitantes, con un máximo de 52 KM<sup>2</sup>, con un índice de pobreza no inferior al 25%, junto con ciertos criterios geográficos y de vulnerabilidad social.

Se construye un plan estratégico que comprendan los objetivos y acciones que se tienen que desarrollar, el cual tiene definido reglas claras y precisas, con el fin que tenga la libertad necesaria para que cada comunidad pueda crear su propia estrategia. De hecho, **las organizaciones locales, deciden si desarrollar la intervención directamente con el municipio o confiar la gestión a una sociedad sin ánimo de lucro, creadas para ese fin.**

Esta visión se desarrolla desde una participación con los diferentes residentes y organizaciones en el territorio, ya sea de carácter federal o local. Esta estrategia de desarrollo participativo, tiene la intención de potenciar el arraigo, activar el capital social y la capacidad de toma de decisiones de la comunidad. Para formalizar el plan, se firma un acuerdo entre las diferentes organizaciones, en donde se definen todas las iniciativas a desarrollar, junto con la construcción de diferentes consejos autónomos, los cuales se desarrollarán según las necesidades e iniciativas planteadas en el plan de intervención del barrio.

Estas iniciativas económicas que se incentivan en el territorio, generan nuevos puestos de trabajo para los residentes, ya sea través de la formación de capital social, la creación de servicios para la inserción laboral, la eliminación de todas aquellas barreras que impiden el acceso al trabajo, o bien creando centros de asistencia para las PYMES, facilitando el acceso a préstamos bancarios u otras organizaciones con el mismo fin, creando proyectos de microcréditos y/o programas de préstamos.

La propuesta u objetivo del programa, fue la creación de comunidades vivibles, con un enfoque en el desarrollo económico, físico, ambiental y humano de la comunidad, preservando y rescatando el entorno público y los sitios de interés histórico, junto con una reconversión y regeneración del territorio.

A pesar de los cambios políticos que sucedieron durante el desarrollo de los planes, esto no afectó a la estrategia original gracias a un sistema de gobernanza de los proyectos, los cuales eran encabezados por organismos del tercer sector, ya que son organizaciones locales con un interés a largo plazo en el territorio. Estas tomaron un papel relevante en la decisión y en la gestión de la intervención, con propuestas innovadoras y con un alto nivel de participación comunitaria, y en los casos en que el municipio tomará esta labor, se fueron desarrollando iniciativas más convencionales y menos abiertas, se especula que esto sucedió, ya que los ayuntamientos absorbían los fondos en sus programas y actuaciones habituales. Por esta razón, en los siguientes llamados existe un cambio de la estrategia, **disminuyendo las subvenciones para programas sociales y educativos, y aumentan los incentivos fiscales para las empresas, con el fin de aumentar la creación de empleo.** (Aparicio y Nanni 2011)

### 3.2 New Commitment to Neighbourhood Renewal de Inglaterra

A principios del siglo XXI, en Inglaterra nace el Plan de acción New Commitment to Neighbourhood Renewal, el cual afirma que el lugar donde viven los ciudadanos influye en las oportunidades vitales de la ciudad. Por lo tanto, el **objetivo de este plan, es la de mejorar a largo plazo, entre 10 a 20 años, la calidad de vida de estas zonas desfavorecidas, con el fin de equipararlas con las demás zonas de la ciudad, mediante la mejora de sus servicios.** (National Strategy Action Plan 2001)

El plan de actuación tenía una política sectorial, mainstream, y una local, ad-hoc, que contaba con los programas específicos de regeneración urbana; junto con una dirección única a nivel nacional, la National Renewal Unit; un sistema de gestión y de desarrollo a nivel local, las Local Strategic Partnership, que organiza todos los agentes públicos y privados que intervienen en el territorio; y un programa de gestión que se desarrolla a través de dos agencias nacionales; la Agencia nacional para la vivienda y regeneración urbana, HCA – Homes and Communities, la cual ve la regeneración física y social del territorio, y las agencias de desarrollo regional, RDA, regional Development Agencies, que se ocupa de la regeneración económica, el cual es un elemento que cobra el protagonismo a medida que se desarrolla el programa, tan así que la evaluación posterior del programa será a través de indicadores de crecimiento económico y relacionados con el aumento de empleo. El plan tenía como objeto la mejora de la eficiencia económica del barrio, el aumento del empleo y la creación de lugares para vivir que sean sostenibles.

Con respecto a la regeneración física se destacan dos programas, Property and Regeneration Programme, que se enfoca en la ampliación de la oferta habitacional a precios accesibles mediante convenios público-privados y las organizaciones locales, con el fin de recuperar suelo para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales. Y el Housing Market Renewal Pathfinders, el cual intenta enfrentar los fenómenos de despoblación que han tenido los territorios, mediante proyectos de rehabilitación, demolición, reconstrucción y facilidades para adquirir la vivienda.

La selección de las zonas de actuación se desarrolla a través de un concurso, y deben ser parte de las áreas prioritarias, zonas excluidas y de bajo nivel socio económico, junto con tener entre 1000 a 3000 habitantes.

Los incrementos de los recursos del programa han intentado reforzar la capacidad del liderazgo local y fortalecer el tejido social, a través de una estrategia que potenciaría un ente específico, con una lógica de gestor de barrio, neighborhood manager, el cual liderará el conjunto de proyectos integrados en cada territorio, reforzando la dimensión económica y social, esto a través de las EDC, Economic Development Companies, o las CDC, City Development Companies, las cuales son entidades mixtas que incorporan tanto al ayuntamiento, como a la administración central, las entidades privadas o los agentes sociales, y que buscan el desarrollo económico y/o urbano de territorios específicos.

Estas entidades canalizan sus recursos, a través de transferencias financieras de diferentes programas, los cuales varían según el tipo de actuación que se desarrolle en el barrio, esta situación complejiza la gestión y la flexibilidad administrativa de la intervención, por lo que se propuso concentrar los fondos en una única subvención, la cual se entregó desde nivel central, con el fin que las entidades gestionen o realicen el abanico de proyectos que tenga cada territorio. El financiamiento tenía seis áreas obligatorias, seguridad ciudadana, educación, empleo, salud, vivienda y calidad de vida. (Aparicio y Nanni 2011)

### 3.3 Llei de Barris de Catalunya

Las competencias de legislación urbanísticas y de orden territorial en España, son de responsabilidad de la comunidad autónoma correspondiente, es por esto, que los programas, estrategias o iniciativas varían según cada territorio, como en Catalunya con la Llei de Barris, aprobada el año 2004, la cual corresponde a la Ley de

mejora de barrios, áreas urbanas y ciudades que requieren atención especial. Esta se creó, para enfrentar los problemas en áreas donde se concentran procesos de regresión urbanística, problemas demográficos y carencias económicas y sociales.

El objetivo del programa es ser el “instrumento para la contribución financiera de la Generalidad, a los proyectos de intervención integral (...) que tienen el objetivo de mejorarlas desde el punto de vista urbanístico, social, económico y ambiental, presentados por sus municipios”. (Generalitat de Catalunya 2004, 2-3) Esta ley apostó por la remodelación de barrios de vivienda pública, a través de una serie de operaciones que cambiarían el barrio de forma física y social.

Esta intervención se desarrolla a través de un fondo de fomento de contribución financiera, que se hará cargo entre el 50% y el 75% del coste total del proyecto, con un tope máximo de 20 millones de euros, desarrollados en 4 años, entre las intervenciones prioritarias del Fondo de financiación de la ley, se dio prioridad a las actuaciones que se aplicaban en polígonos de viviendas públicas. Por lo tanto, se reconoce como zona de actuación prioritaria, la ciudad construida de las últimas décadas que se ha visto desfavorecida y segregada. (Portolés 2014)

Estos barrios se seleccionan a través de un concurso entre municipios que desarrolla la Generalitat de Catalunya, según criterios de evaluación, como la situación del barrio por medio de indicadores estadísticos objetivos relativos a cuatro campos, déficits urbanísticos y de equipamientos, estructura y dinámica demográfica, problemas económicos y ambientales, y déficits económicos y desarrollo local. En segundo lugar, se evalúa el proyecto presentado por el ayuntamiento, el cual tiene una influencia decisiva para seleccionar los barrios, por eso se afirma **que la Ley de barrios no es tanto un programa para barrios con problemas, sino un programa para barrios con proyectos que sirven para afrontar los problemas**. Los proyectos deben tratar de forma integral las problemáticas del barrio, interviniendo simultáneamente en todos los aspectos que le afectan, abarcando un conjunto de actuaciones diferentes y heterogéneas, aplicadas de forma transversal.

Este programa se componía de un plan compuesto por un conjunto de proyectos de intervención integral, los PII, herramienta que definirá la estrategia que tendrá cada barrio a intervenir, estos eran desarrollados por los ayuntamientos y cumplían la función de describir y analizar el contexto que motiva y justifica la intervención, junto con establecer una estrategia de diferentes ámbitos de actuaciones en el barrio, ya sea de carácter físico, social y de sustentabilidad. (Campos-Medina, y otros 2009)

Estas iniciativas se destacan por tener una gestión liderada principalmente por los municipios, y con un presupuesto dedicado fuertemente en los proyectos de infraestructura urbana, es decir de una gestión tradicional, con un liderazgo en las diferentes administraciones, por lo que las organizaciones del tercer sector o las organizaciones de base, no cobran un mayor protagonismo en la gestión de los recursos, similar a la Politique de la Ville de Francia, esto sumado a que las iniciativas de carácter físico, opacan cualquier despliegue de alguna intervención de mayor envergadura en el ámbito económico como en el social, esto hace suponer que el liderazgo de la administración, repercute en la limitada expansión de las organizaciones del tercer sector y las sin fines de lucro, que son principalmente de carácter local.

### **3.4 Programa de Regeneración de Conjuntos habitacionales de Chile**

En el año 2015, el gobierno de Chile desarrolla el programa de regeneración de conjuntos habitacionales, que tiene “como fin contribuir a mejorar la calidad de vida de los vecinos que habitan en barrios en situación de vulnerabilidad social, con deterioro habitacional y urbano. Más específicamente, su propósito consiste en regenerar conjuntos de vivienda social cuya configuración urbano-habitacional presenta accesibilidades,

vialidades, áreas verdes y equipamientos insuficientes o deteriorados, organizaciones comunitarias debilitadas y deficiencias en torno a la superficie y habitabilidad de las viviendas.” (MINVU 2018, 45)

El objeto de atención del programa corresponde al conjunto habitacional y su entorno inmediato, en donde el conjunto corresponde a un proyecto de loteo con construcción simultánea, es decir, una reparcelación en donde ejecutan las obras urbanas y habitacionales en un mismo acto, resultando una serie de terrenos que corresponden a sesiones viales, áreas verdes y equipamiento, junto con una serie de lotes en donde en cada uno de ellos se emplaza un condominio de vivienda social, los cuales corresponden a edificaciones divididas en unidades habitacionales con un fin social, los cuales están emplazadas en un terreno de dominio común, por lo que existirán bienes exclusivos como las unidades de vivienda, y bienes comunes, como los accesos, las escaleras, etc. Por otra parte, el entorno inmediato corresponde a los bienes nacionales de uso público, como las circulaciones, las áreas verdes, los equipamientos o los servicios aledaños, donde se identifiquen problemáticas, como basurales, zonas de inundación, etc. (Ministerio de Hacienda Gobierno de Chile 2016) Estos conjuntos habitacionales son seleccionados mediante concursos nacionales y/o regionales, siendo la División de Desarrollo Urbano MINVU la institución encargada de evaluar y seleccionar los casos postulados.

Como resultado de esta intervención, se espera remodelar integralmente el conjunto habitacional, abordado en sus múltiples escalas, desde la vivienda, el barrio y los entornos urbanos. para esto, el programa cuenta con seis componentes; los planes maestros con las estrategias de gestión habitacional, urbana y social; la rehabilitación de viviendas corresponde a las obras de ampliación y readecuación de viviendas y fusión de departamentos; la construcción de nuevas viviendas en el mismo terreno del conjunto habitacional o en nuevos terrenos; las obras viales y de urbanización que implican la apertura de nuevas vías, la ejecución de obras de habilitación necesarias, obras sanitarias y/o el mejoramiento de las existentes; las obras de equipamiento y espacio público, como mejoramiento o construcción de sedes sociales, equipamientos deportivos, plazas, entre otros; y las asesorías en el ámbito técnico, social y jurídico.

La intervención se compone de tres fases; la de diagnóstico que corresponde al desarrollo de estudios y análisis habitacionales, jurídicos, urbanos y sociales; el plan maestro de regeneración que consiste en acordar y definir con la comunidad y las autoridades locales una cartera de iniciativas en materia urbana, habitacional y social; y la ejecución del plan maestro, que consiste en el diseño, ejecución y entrega de las obras urbanas y habitacionales e iniciativas sociales. Respecto al financiamiento del programa este es de carácter sectorial, y ejecutado por los Servicios regionales de vivienda y urbanización, con tres líneas de financiamiento interno: inversión directa, la adquisición de activos no financieros; y la transferencia de capital, correspondientes a subsidios habitacionales.

La implementación de los planes maestros supone una serie de alteraciones a los loteos originales, y por lo tanto, a las condiciones fijadas en los planos reguladores comunales de cada caso, por lo que el sistema normativo actual, no tiene las condiciones adecuadas para la fluida ejecución de estos proyectos, ya que los instrumentos como la modificación de densidad y altura, la desafectación de bienes nacionales de uso público, vialidades y áreas verdes, las cesiones o permutas de equipamiento y los cambios de uso de suelo, son procesos que pueden demorar entre 1,5 a 3 años, retrasando el desarrollo del plan, ya que es un “resguardo normativo para cautelar la existencia del bien de uso público, los equipamientos y los procesos de validación de los instrumentos de planificación territorial, pero se transforman en medidas exageradas para los cambios que se plantean a través de planes como los de regeneración” (MINVU 2018, 57)



#### 4. Mecanismo y estrategias relevantes

Los primeros programas chilenos que abordaron la regeneración de conjuntos habitacionales, se enfocaban en disminuir la densidad habitacional, a través de la demolición de viviendas, para luego desarrollar proyectos de espacios públicos en los terrenos resultantes, esto es muy diferente al enfoque de los programas de Estados Unidos e Inglaterra, los cuales privilegian la diversidad urbana, como garante de una mayor flexibilidad y adaptación del barrio, potenciando el intercambio y el comercio local, junto con generar sinergias entre las diferentes operaciones ejecutadas, ya sea de carácter público o privado.

El programa de Estados Unidos nos plantea que la activación del tejido económico de los barrios es esencial, por lo que no solo hay que construir plazas y viviendas, hay que potenciar infraestructura como las plantas bajas, para generar actividades diversas, ya sea comercial, administrativo o de servicios, potenciando el intercambio de diferentes actores de la ciudad en el barrio.

Otro elemento a destacar, es la creación de mecanismos que den oportunidades de desarrollo económico a las familias del barrio, como los incentivos fiscales a las empresas generados en Inglaterra, para la contratación de los vecinos o para potenciar el emprendimiento local, junto con un proceso de protección de las redes sociales y de cohesión social entre las familias que llegan al barrio y las que ya son residentes, ya que fomentar la diversidad social es una estrategia indispensable en estas intervenciones.

Según los casos estudiados, el proceso de transformación de un barrio dura décadas en tener resultados relevantes, por lo que es clave la construcción o la vinculación de entidades paralelas o externas a las de la administración, que puedan llevar el proceso alejado de colores políticos y procesos administrativos muy complejos. Como las construcciones de consorcio público privado, o las entidades del tercer sector, agentes claves en los planes de transformación, gracias a su proximidad al territorio y la capacidad de adaptación, que los convierte en un intermediario imprescindible entre los diferentes niveles de la administración, y la comunidad beneficiada.

Por otro lado, es fundamental el compromiso de los gobiernos locales para el desarrollo de estos programas, tal como es el concurso de la Lei de Barri en Cataluña, que solicita un proyecto acabado por parte del ayuntamiento, por lo que el concurso es para financiar la ejecución del plan. Pero a la vez, no es posible ejecutar la transformación de un barrio con un único actor, por lo que se tiene que generar un ambiente propicio tanto para los inversores como para la comunidad, esto a través de diferentes instrumentos, como las inversiones directas o el desarrollo de incentivos fiscales para las empresas privadas y las diferentes entidades económicas, coordinadas a través del plan y liderada a través de un gestor como los neighborhood manager de Inglaterra.

#### 5. Conclusiones

Tras el análisis desarrollado entre las diferentes experiencias o programas internacionales, y el programa chileno de regeneración, se concluye que para desarrollar una transformación real en los territorios vulnerables, este tiene que ser desde una mirada más local y multidimensional, desarrollando un cambio no solo de los instrumentos o estrategias de gestión, si no un cambio radical de cómo hasta el día de hoy se han desarrollado las políticas de vivienda en el país, las cuales han sido a través una mirada sectorial, y para cambiar el paradigma, estas tienen que desarrollarse desde una mirada multi-sectorial, la cual debe ser gestionada por un ente distinto al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, un gestor territorial que tenga la capacidad de integrar políticas de tipo física, económica, educacional y social, ya sean los Gobiernos Regionales o Entidades público privadas de mayor envergadura, con el fin de que puedan construir un escenario propicio para la integración de agentes y proyectos, es decir, la capacidad de conseguir crear un tejido de cooperación óptima entre

distintos actores, como la comunidad, las organizaciones locales, el tercer sector, el sector privado y el sector público, condiciones que ayuden a gatillar, acelerar e innovar en las actuaciones que puedan producir sinergias en el territorio.

## BIBLIOGRAFÍA

APARICIO, ÁNGEL, Y ROBERTA DI NANNI. (2011). *Modelos de Gestión de la Regeneración urbana* .

BUSTOS , MÓNICA . (2016). «Áreas de interés para la gestión pública: aproximaciones para el diseño de una metodología de focalización territorial.» *Revista INVI*, 31(87) 203-235.

CALDERA, AIDA. (2012). *Building Blocks for a Better Functioning Housing Market in Chile*.

CAMPOS-MEDINA, FERNANDO, LIDIA GARCÍA-FERRANDO, JORGE LARENAS-SALAS, Y MONTSERRAT SIMÓ-SOLSONA. (2009). *Regeneración urbana en Chile y Cataluña. Análisis de estrategias en fases de diseño e implementación*.

COCIÑA, CAMILA. (2016). «Habitar desigualdades: Políticas Urbanas y el despliegue de la vida en Bajos de Mena.» *Serie Documentos de Trabajo PNUD - Desigualdad Nº 2016/05*.

DIPUTACIÓ DE BARCELONA. (2003). «Estudi dels mètodes aplicables a la política de rehabilitació de centres urbans. .» Barcelona.

GENERALITAT DE CATALUNYA. (2004). *Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial*.

MINISTERIO DE HACIENDA GOBIERNO DE CHILE . (2016). «Evaluación Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales y Programa de Regeneración de Condominios Sociales.» Dipres , Santiago .

MINVU. (2004). *Chile, Un siglo de políticas en Vivienda y Barrio*. Santiago de Chile: Pehuén Editores Ltda.

MINVU. (2013). *77 años de Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales*.

MINVU. (2018). «Oficio Nº 183 del 9 de Marzo del 2018, Informe Condominios de Vivienda Social.» Santiago.

NATIONAL STRATEGY ACTION PLAN. (2001). *A New Commitment to Neighbourhood Renewal*. London: Crown copyright.

PAREJA, MONTSERRAT, Y MONTSE SIMÓ. (2006). «La renovación de la periferia urbana en España: un planteamiento desde los barrios.» *Derecho urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial* 107-144.

PORTOLÉS, MIGUEL. (2014). *Residencialización, Estudio de experiencias en la integración y rehabilitación urbana de polígonos y grupos de viviendas de promoción pública en Europa*. Valencia.

RODRÍGUEZ, ALFREDO , Y ANA SUGRANYES . (2004). «El problema de vivienda de los "con techo".» *Revista eure*, 30(91) 53.

SEVILLA , ALVARO, MARÍA CASTRILLO, ÁNGELA MATESANZ , Y DOMINGO SÁNCHEZ. (2014). «¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado.» *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global (n. 126)* 129-139.

UNIVERSIDAD DE RUTGERS. (2016). *The Encyclopedia of Greater Philadelphia*. 1 de 1. <https://philadelphiaencyclopedia.org/archive/enterprise-zones-and-empowerment-zones/>.