REVISTA DE
URBANISMO
ISSN 0717-5051
http://revistas.uchile.cl/index.php/RU/index



# La Victoria de Pedro Aguirre Cerda: ideas para una renovación urbana sin gentrificación para Santiago*.

*La Victoria of Pedro Aguirre Cerda: ideas for an urban renewal without gentrification in Santiago*

Ernesto López (elopez@uchilefau.cl)
Profesor Asistente, Departamento de Urbanismo, U. de Chile. Doctor en Planificación Urbana, University College London.
Matías Ocaranza (matiasocaranza@gmail.com)
Arquitecto, Ayudante Departamento de Urbanismo, U. de Chile.

**Filiación**
Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile

**Resumen**
El modelo de renovación urbana en altura de Santiago, en expansión hacia áreas populares del pericentro, es una forma de acumulación de renta de suelo, con efectos de desplazamiento social, es decir, gentrificación. Sin embargo, el pericentro de Santiago es un espacio donde coexisten amplias necesidades y capacidades de densificación urbana sin desplazamiento. Tomando como caso de estudio el desarrollo urbano histórico y actual de la población La Victoria, en Pedro Aguirre Cerda (PAC), se plantea una investigación enfocada en dos perspectivas: histórica, definiendo este espacio desde la dialéctica entre movimientos sociales urbanos y producción espacial específica; y normativa, como una propuesta espacial que combina aspectos claves de mejoramiento barrial y densificación inclusiva y autosustentable. Se evidencia de esta forma la alta complejidad espacial del pericentro de Santiago de Chile, así como la existencia de alternativas de renovación residencial pericentral que sean social y políticamente inclusivas y de bajo impacto en términos de expulsión.

**Palabras Claves**
Pericentro, gentrificación, mejoramiento urbano, La Victoria, Pedro Aguirre Cerda.

***Abstract***
*The model of high-rise urban renewal sprawls towards Santiago de Chile's inner city. This model can be understood as a form of gentrification based on considerable accumulation of the rent gap, while its externalities generate social displacement and physical dilapidation. Notwithstanding, Santiago's inner city is also a lived space where both needs and capacities of urban regeneration (without displacement) coexist. Focusing on the case of La Victoria población, located in the southern municipality of Pedro Aguirre Cerda (PAC), this article seeks to address the following two topics: historically, the inner city responds to a dialectic of urban social movements and specific spatial production; normatively, as an ongoing research project shows, it is feasible to combine neighbourhood regeneration, urban density increase, and*

*La revisión bibliográfica y parte del análisis fueron producidos en el marco de los proyectos VID 101 y Fondecyt 1110037. La fase proyectual fue producida como Proyecto de tesis de título de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile, con apoyo de su Departamento de Urbanismo. Agradecemos a todas las personas entrevistadas que ayudaron a producir las ideas contenidas en este artículo y la asistencia de Renata Mendonça en la corrección final del texto.

*citizen participation. The article substantiates the high complexity of the inner city of Santiago, as well as the feasibility of low-impact, participative alternatives for inner city regeneration.*

***Key Words***
*Inner city, gentrification, urban regeneration, La Victoria, Pedro Aguirre Cerda.*

**Sumario**

Introducción

Necesidad de un urbanismo crítico: teoría y praxis para el pericentro

Desarrollo histórico del pericentro de Santiago y de la Población La Victoria

Arquitectura de La Victoria: ensayando un modelo de regeneración urbana sin expulsión

Conclusiones

Bibliografía

## Introducción

El arribo del mercado de renovación urbana a los municipios populares del pericentro de Santiago está generando importantes impactos ambientales, económicos y sociales. El modelo de desarrollo en altura en ciudades chilenas, entendido desde la política pública a la fecha como prácticamente la única alternativa de densificación específicamente pericentral, se basa en grandes volúmenes de producción inmobiliaria con alta acumulación de renta de suelo, cuya condición necesaria (aunque no suficiente) es una serie de modificaciones a los planes reguladores locales para atraer la actividad inmobiliaria. Sin embargo, por la escala de sus intervenciones, este modelo impacta fuertemente en espacios residenciales de baja altura existentes, genera externalidades asociadas al deterioro de extensas áreas y produce presión por desplazamiento, es decir, un aumento de la urgencia real o percibida por vender suelo residencial o productivo actualmente en uso, con la consecuente pérdida de cohesión social en muchos barrios. La expansión del mercado de renovación urbana hacia el pericentro ha implicado la acumulación monopólica de rentas de suelo, con participación de alrededor de 50% de capital financiero externo. Esta situación puede ser interpretada como una forma de gentrificación[1].

El aparato público chileno a nivel de gobierno nacional, regional y local, cumple roles importantes en la generación de condiciones de renta de suelo acumulable (o *rent gap*[2]), por medio de subsidios indirectos a los desarrolladores inmobiliarios (aumento de constructibilidad, sumado a alrededor de 200 UF por unidad de vivienda adquirida, o un *voucher* equivalente a US$7.500), más una serie de beneficios tributarios (constructibilidad extra por fusiones prediales y/o conjunto armónico, sumado a subsidios bancarios como protección a la morosidad de pagos de dividendos y al remate de propiedades).

La tesis gubernamental predominante en Chile, aún con escaso sustento empírico, es que el mercado existente de renovación en altura generaría beneficios generalizados en repoblamiento y regeneración urbana. En la práctica, factores como la capitalización desigual de la renta de suelo (es decir, la renta de suelo acumulada sólo por un número reducido de

[1] López 2009, 2010, 2011.
[2] Ver Smith, 1979; Clark, 1988.

financistas-desarrolladores[3]), los efectos ambientales producidos por la reconstrucción intensiva, y la devaluación de extensas zonas inmediatas a la renovación, entre otros, implican despojamiento de ese suelo y, potencialmente, desplazamiento (o más específicamente, presión por desplazamiento). Esto se debe a que la renta capitalizada por los habitantes sociales no alcanza a cubrir la demanda real de vivienda de reemplazo por parte de hogares populares, sobre todo cuando, en gran número, éstos viven de "allegados"[4].

Los instrumentos reguladores de suelo, fundamentalmente, amplían la renta potencial de suelo con el fin de atraer mercado inmobiliario. El intento del municipio de Pedro Aguirre Cerda (PAC) de modificar su Plan Regulador entre 2003 y 2005 demostró este punto. La administración municipal quiso aprobar un nuevo plan regulador local que, básicamente, proponía una serie de cambios en espacios previamente diagnosticados como menos resistentes al cambio, para reconvertir grandes piezas urbanas en desuso, generar un aumento considerable en el pago de patentes municipales por construcción y servicios, aumentar la población en esas zonas, pero sobre todo, recomponer una percepción deteriorada y marginalizada de la comuna. La estrategia inicial era simple: posibilitar, en cuatro cuadrantes municipales especificados (áreas de color en Figura 1), la renovación urbana a través de una ganancia de suelo obtenible por aumentos de constructibilidad[5]. El municipio planteaba que el nuevo plan beneficiaría a los propietarios-ocupantes, que, a partir de entonces, serían capaces de vender sus parcelas al mercado, a precios más altos.

Las zonas RU-1 y RU-2 se desarrollarían con la más alta densidad propuesta, aumentado considerablemente la capacidad de edificación permitida. La zona RU-3 (Población La Victoria) recibía una focalización especial, con ensanche de calles, cambios en las direcciones de tráfico, y especialmente, la apertura de grandes "plazas de renovación" en el centro de la población. Esas plazas producían potencialmente un sinnúmero de expropiaciones e incluso manzanas enteras desaparecerían, y se habría eliminado la vida social y comercial, como la feria semanal en el corazón de La Victoria, afectando severamente a los comerciantes locales de la comuna. La imagen objetivo de los edificios definidos para plazas y corredores era radicalmente aumentada, de ser un paisaje consistente en uno y dos pisos, pasaría a uno compuesto por bloques de cuatro o cinco pisos[6]. La propuesta municipal finalmente fue rechazada y aún no oficialmente aprobada por el gobierno local, que se retiró del diálogo al perder el control político del proceso[7].

Por el contrario, pensamos que una estructura urbana típicamente pericentral como la población La Victoria, compuesta de predios reducidos, con manzanas fragmentadas y una estructura vial y de actividades aparentemente caótica, contiene suficiente disciplina social y suelo disponible para generar alternativas de regeneración y solucionar las necesidades endógenas por más cabida en el espacio residencial – necesidades generadas por el crecimiento de los hogares y absorbidas hasta la fecha a través de allegamiento precario – sin tener que producir externalidades asociadas a la construcción en altura, ni acceso de capital inmobiliario de gran escala a las zonas pericentrales. Proponemos aquí el resultado de una

[3] Algunos autores hablan incluso de "colusión tácita" en la fijación de precios; ver Lefort y Vargas, 2011.
[4] López, 2010.
[5] López, 2010, 2011.
[6] La propuesta municipal penalizaba las tipologías en baja densidad, mientras que el tamaño mínimo de predio exigido aumentaba de 200 m2 a 500 m2. Tales cambios reducían las posibilidades de establecer intervenciones a viviendas modestas operando dentro de la norma de edificación vigente, mientras que maximizaban un interés potencial por desarrollar ese espacio en edificación en altura. El sistema de ensanche de vías principales conectoras, planteado por el municipio como una forma de mejoramiento de la conectividad de las poblaciones de la comuna, fue entendido por los habitantes de PAC como una forma de segmentar y ocultar poblaciones tradicionalmente "problemáticas", tales como La Victoria, , separándolas visualmente de las áreas orientadas a la renovación urbana.
[7] A la fecha (año 2012), el nuevo Plan Regulador de PAC es aún desconocido por las nuevas autoridades comunales, mientras que no se lee claridad en la resolución de esta aprobación, por ninguna de las partes.

investigación experimental académica de renovación sin expulsión, guiado por una metodología de diseño esencialmente participativa.

Fig 1. Anteproyecto Plan Regulador de Pedro Aguirre Cerda 2005. Fuente: PULSO Consultores (2005a, 2005b).

Por el contrario, pensamos que una estructura urbana típicamente pericentral como la población La Victoria, compuesta de predios reducidos, con manzanas fragmentadas y una estructura vial y de actividades aparentemente caótica, contiene suficiente disciplina social y suelo disponible para generar alternativas de regeneración y solucionar las necesidades endógenas por más cabida en el espacio residencial – necesidades generadas por el crecimiento de los hogares y absorbidas hasta la fecha a través de allegamiento precario – sin tener que producir externalidades asociadas a la construcción en altura, ni acceso de capital inmobiliario de gran escala a las zonas pericentrales. Proponemos aquí el resultado de una investigación experimental académica de renovación sin expulsión, guiado por una metodología de diseño esencialmente participativa.

En este artículo se estudian y proponen condiciones reales de densificación y mejoramiento urbano a aplicarse en el pericentro, tomando como caso de estudio la población La Victoria. En

la sección final, se plantean la necesidad y la factibilidad de otorgar un tratamiento específico a los espacios pericentrales chilenos, con políticas de suelo más acordes a la realidad pericentral y respuestas que demuestren mayor imaginación urbana que la repetición de modelos estandarizados de densificación, asumiendo la participación popular como condición *sine qua non* para la regeneración urbana sin acumulación de renta de suelo, y por ende, sin desplazamiento social ni gentrificación.

## Necesidad de un urbanismo crítico: teoría y praxis para el pericentro

Mirado desde lo local, los conflictos por el suelo sucedidos en PAC entre 2003 y 2005 reflejan el particular momento actual de la planificación urbana chilena, basada generalmente en acuerdos político-técnicos cupulares con escasa participación vecinal vinculante. Sin embargo, mirado desde la perspectiva global, es la propia ciudad del capitalismo neoliberal, situada para mayor efecto en economías periféricas, la que se encuentra en crisis, producto de la emergencia de sus propias contradicciones sistémicas; es decir, los límites económico-ambientales alcanzados tras su desarrollo acelerado[8]. El énfasis actual en políticas públicas meramente instrumentalizadas para la activación de crecimiento de mercado inmobiliario de carácter oligopólico, sin observación de sus externalidades, culmina en la producción de ciudades con escaso sustento político real y, dialécticamente, en desarrollos urbanos que germinan potenciales situaciones de conflicto social y ambiental que ponen en jaque la estabilidad del sistema. Sin embargo, al decir de Soja (2010), y como se intenta demostrar en este trabajo, tal contradicción presenta una oportunidad de cambio para el desarrollo de la ciudad post-crisis global 2008.

En Chile ocurre una forma particular e invisible de "gentrificación por desposesión de renta de suelo", proveniente de la interacción de distintos elementos: estrategias estatales pro-mercado (*entrepreneurial urbanism*), regulaciones urbanas locales que aumentan rentas potenciales de suelo, devaluación del espacio construido (a través de políticas públicas que limitan la renovación urbana pericentral en baja escala), y el escaso apoyo público a la densificación predial, corroborado por la inexistencia de marcos legales que lo permitan. Como resultado, los propietarios residentes – cerca del 80% de los habitantes del espacio pericentral popular de Santiago – encuentran dificultad para añadir valores de cambio y de uso a sus propiedades, mientras que la mayor parte de las rentas potenciales producidas, es decir, la ganancia máxima internalizable a partir de la edificabilidad de un predio, son acumulados por un número reducido de propietarios del capital financiero que domina el mercado inmobiliario central y pericentral. En este contexto, las rentas de suelo socialmente capitalizadas disminuyen y, ante la eventual renovación urbana en altura, la única opción para los residentes es vender a bajo precio y emigrar a localizaciones desventajosas en la periferia urbana[9]. La gentrificación del pericentro es, por ende, una cadena de procesos de desplazamiento[10].

En esta línea, Marcuse (2010) y Brenner (2009) invitan al restablecimiento académico de un urbanismo abiertamente crítico en lo político, básicamente con cuatro condiciones necesarias: primero, el rol de lo teórico en el análisis urbano es estratégico, porque la teoría no sólo tiene el poder sino que el deber de reemplazar el discurso policial dominante (sin por ello producir "recetarios" para la activación de movimientos de base urbana). En segundo lugar, el

[8] Swyngedouw, 2009.
[9] López-Morales, 2010, 2011.
[10] De las cuatro formas de desplazamiento identificadas por Slater (2009) y Marcuse (1985), dos son gravitantes en el caso chileno. *Desplazamiento exclusionario*: hogares que no pueden tener acceso a espacio urbano (propiedades, suelo, viviendas) ya que éste ha sido abandonado, gentrificado, o sujeto a especulación y los precios de las viviendas aumentan. *Presión de desplazamiento*: es la desposesión (real o potencial) de oportunidades de vida (encarecimiento de consumo, acceso a servicios, pérdida de redes sociales) que sufren hogares residentes durante la transformación de la estructura espacial asociada a la gentrificación.

urbanismo debe ser reflexivo, ya que confronta las lógicas de desarrollo urbano capitalista con sus propias contradicciones: desigualdad, exclusión y sobre-acumulación de suelo. Resolver esta dialéctica es lo que se ha denominado como un urbanismo de "justicia espacial"[11]. Tercero; el urbanismo debe desligarse del pensamiento tecnocrático instrumental y configurar sus propias orientaciones prácticas-políticas y de desarrollo social urbano. Este punto es también bastante dialéctico, ya que es la práctica revolucionaria urbana la que alimenta el pensamiento teórico, "incluso aquél que opera en niveles abstractos"[12]. Por ende, el pensamiento urbano, o podríamos hablar de "imaginación urbana", no permite ser instrumentalizado por la búsqueda de una política pública tautológica, basada en evidencia que generalmente ha sido preseleccionada en función de la consecución de ciertos fines[13]. En cuarto y último lugar, el urbanismo crítico no sólo debe investigar las formas de dominación del modo de producción capitalista, sino que excavar y encontrar las posibilidades de emancipación que son producidas, y a la vez sojuzgadas, por ese sistema.

Queda claro que una praxis ambiental y socialmente sustentable de renovación urbana debe resolver los problemas mencionados, aprovechando los soportes existentes en el lugar y las formas de organización entre los pobladores, para trabajar en conjunto estrategias de mejoramiento urbano inclusivas y que fortalezcan los vínculos entre el habitante y su espacio. Ante esto, es importante poner atención en cinco soportes fundamentales a considerar antes de una intervención: vivienda, equipamientos, espacio público, organización social e identidad. Aun así, una renovación controlada por las necesidades de los habitantes es clave para su sustentabilidad social y económica en el espacio. Al decir de Lefebvre,

> [...] la estrategia de renovación urbana, reformista en sí, se torna 'forzosamente' revolucionaria, no por la fuerza de las cosas sino porque va en contra las cosas establecidas. La estrategia urbana fundada en la ciencia de la ciudad tiene necesidad de apoyo social y fuerzas políticas para operar. No actúa por sí sola. No puede dejar de apoyarse en la presencia y la acción de la clase obrera, la única capaz de poner fin a una segregación dirigida esencialmente contra ella.[14]

Cualquier intervención debe apoyarse en la participación de los pobladores, para buscar alternativas de renovación no gentrificadoras. Por medio de la planificación urbana y arquitectónica se busca intervenir el barrio, originando ideas que surjan desde la perspectiva de los habitantes. Para el proyecto que se presentará en este trabajo[15], se desarrolló principalmente la vivienda social, partiendo de una visión crítica a las experiencias presentes hoy, y reconociendo la importancia de pensar la vivienda social del futuro, es decir, como imaginan los pobladores su propio hábitat, en términos de la conformación del espacio deseado. Según esa perspectiva, la arquitectura puede ser un catalizador del mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores y producir relaciones significativas con el lugar renovado, pero respetando la significación de los espacios de la memoria, principalmente a través del fortalecimiento del derecho a la ciudad, es decir, manteniendo en ese lugar a los pobladores originales.

Para el trabajo académico, se realizaron experiencias participativas basadas en los dos métodos existentes con un amplio soporte empírico, los métodos de Sanoff (2006) y de

[11] Soja, 2010.
[12] Brenner, 2009, p. 203.
[13] Como plantea Alan Gilbert (2007), el espacio urbano popular es usualmente leído como un espacio en crisis (*slum*) cuando esto es conveniente para su destrucción y reemplazo.
[14] Lefebvre, 1968, p. 133.
[15] El proyecto de renovación urbana para La Victoria presentado tiene como origen un proyecto de título defendido el año 2010.

Livingston (2006). El primero, programación y participación en el diseño arquitectónico, proviene del estudio que el autor hizo de varios modelos participativos existentes, como, por ejemplo, los de White (1982, 1983) y Pena (1977). Sanoff establece tres etapas: investigación, participación y desarrollo para el diseño. El método plantea realizar la fase de planificación de manera participativa, ya que participación es "la colaboración de personas que persiguen objetivos definidos por ellos", pues "el entorno funciona mejor si las personas afectadas por sus cambios están activamente involucradas en su creación y gestión"[16]. Para este autor, programar es proyectar. Las formas de participación representan distintos niveles de involucramiento social, que son la participación indirecta, la consulta, la defensa, la colaboración y la autodeterminación. Sin duda, el éxito de esta metodología está condicionado al buen desempeño de las actividades realizadas en cada una de las etapas mencionadas, así como al efectivo envolvimiento de los distintos sectores de la población en el programa. Las actividades se realizan con ciertas técnicas de participación, siendo las más comunes las asambleas, el *brainstorming* (o dinámica de "lluvia de ideas"), los juegos participativos, los talleres de diseño y la realización de mapas sociales o emotivos.

El método "Arquitecto de la Comunidad", de Livingston (2006), también conocido como "cirugía de casas", se orienta a mejorar las condiciones de un barrio remodelando las viviendas por medio de un trabajo participativo directo con las familias. A diferencia de Sanoff, Livingston establece una relación muy estrecha entre el arquitecto y su familia-cliente, tal como exponen los autores Romero y Mesías (2004).Esta metodología establece ocho pasos a seguir, agrupados en dos etapas, en la relación entre el cliente y el arquitecto. La duración de estos ocho pasos es de, aproximadamente, tres a cinco semanas. En cuanto a la participación colectiva, Livingston recomienda que ésta comience con la determinación de los objetivos comunitarios y no con el programa del proyecto. Los pasos anteriormente descritos equivalen a un desarrollo participativo con más actores que una sola familia. Por tanto, se recomienda detectar a los líderes de la comunidad y luego someter las propuestas a la consideración del resto de las familias involucradas en el proyecto.

El análisis de estos modelos participativos, exitosos en una multiplicidad de casos, nos proporciona herramientas para construir un método específico para La Victoria, y su posible aplicación en otros barrios consolidados del pericentro. Varios aspectos de estas metodologías fueron aplicados durante el desarrollo del trabajo académico, principalmente lo referido a la estructura del método en Sanoff y a las etapas del proceso en Livingston. Estos conceptos se reformularon según la realidad de la población y se profundizará sobre ellos más adelante. Adicionalmente, como elemento para entender aspectos estructurales previos al abordaje en La Victoria, se realizó un estudio de las claves sociales y espaciales del pericentro santiaguino, cuyos elementos principales se abordan a continuación.

## Desarrollo histórico del pericentro de Santiago y de la Población La Victoria

Desde la década de 1930, el pericentro se constituye como una articulación de aglomeraciones industriales, conjuntos de vivienda estatal y enclaves autoconstruidos y organizados[17]. En efecto, industrialización y modernización fueron los ejes principales en la configuración del pericentro de Santiago durante el proceso de substitución de importaciones y sus raíces político-económicas, establecidas desde comienzos del siglo XX hasta 1973. Dicho período experimentó un incremento generalizado del consumo social y posibilitó la emancipación de los movimientos sociales urbanos que reconfiguraban la geografía del actual *inner city* santiaguino[18].

[16] Sanoff, 2006, p. 48-49.
[17] Castells, 1985; Espinoza, 1988.
[18] López, 2009.

Sin embargo, la neoliberalización del país desde mediados de los años 1970 implicó el decaimiento de este conglomerado espacial. En la medida que capitales nacionales e internacionales abandonaban los circuitos primarios manufactureros alojados en el pericentro[19] y se redirigían al mercado inmobiliario suburbano[20], el espacio pericentral de Santiago comenzó a decaer de manera sistémica debido al desfase generado entre la capacidad (social) productiva fijada en ese espacio y la carencia de inversión económica destinada a la renovación (técnica) de la producción manufacturera. Asimismo, durante la dictadura militar (1973-1990) se acentúan procesos de obliteración política que focalizaban la represión en el espacio popular consolidado pericentral y esto genera mayor segregación social[21]. También, como plantea Gilbert (1993, 2002), la tasa de allegamiento, históricamente alta en el pericentro, aumentará a niveles críticos durante la dictadura, por la acción combinada de una producción de vivienda social insuficiente, un bajo acceso social al mercado de arriendo, y la rígida oposición gubernamental a las tomas de terreno. Con todo, como se explica más adelante, no será sino a partir de la década de 1990 que el suelo del pericentro comenzaría de nuevo a ser utilizado como un medio de reproducción y acumulación de capital, mediante la renovación urbana y la reinversión de capital financiero (convertido en inmobiliario), a través de una gran Zona de Renovación Urbana subsidiada, y llevada a cabo por proyectos emblemáticos, como el Anillo Interior y Ciudad Parque Bicentenario. Estos proyectos, si bien actualmente encuentran fricciones políticas para su materialización, en sus comienzos generaron incrementos importantes en la valoración del suelo urbano en sus emplazamientos y zonas aledañas[22].

El desarrollo pericentral se enmarca en la historia de la lucha por la vivienda en el siglo XX, específicamente el movimiento de pobladores como actor social transformador del orden urbano. En este contexto temporal, se pueden distinguir distintos períodos[23]. La primera etapa se inicia con las Ligas de Arrendatarios, en 1914, hasta las primeras ocupaciones de terrenos en 1946, como reivindicación por la obtención de una vivienda, pero sin desarrollarse un movimiento de pobladores como tal. La segunda etapa, desde fines de la década de 1940 hasta 1967, aproximadamente, se caracteriza por un enfrentamiento con el Estado, situándose aquí el origen del movimiento de pobladores con la conformación de los "Comités de Sin Casa" y la legitimación de las tomas de terrenos como medio de obtención de vivienda. La Toma de La Victoria, en 1957, marca un momento fundamental en la historia del movimiento social de pobladores, por ser la primera gran toma organizada de terrenos, que a partir de su experiencia y del sustento político, mostró el acto de la toma como una solución legítima.

El Estado, ante estas movilizaciones, comienza la construcción de las primeras viviendas populares, con lo que se inicia un nuevo poblamiento de la zona sur de Santiago. En 1960, a partir de las acciones populares, se va configurando el movimiento popular, no sólo portador de un proyecto, sino también con la capacidad de demandar al Estado la satisfacción de sus necesidades. La producción más intensa se dio entre 1967 y 1971, cuando se fundaron, en Santiago Sur, La Bandera y Nueva Habana; La Faena y Lo Hermida en el oriente; Violeta Parra, Che Guevara y Sara Gajardo al poniente; y Pablo Neruda, El Cortijo y La Pincoya en el sector norte[24]. Con esta serie de tomas y campamentos, no sólo se origina el movimiento social de pobladores, además se subvierte el orden del espacio urbano en la ciudad de Santiago.

Un tercer momento, de consolidación, se produce a partir de la profundización de las acciones de los pobladores, a mediados de 1960, y se interrumpe con el golpe militar en 1973. Hasta

[19] Como demuestra Castells (1974), este proceso comienza a ocurrir al menos dos años antes del golpe militar de 1973.
[20] Daher, 1991.
[21] Finn, 2006a, 2006b.
[22] López, 2009.
[23] Royo, 2005.
[24] Garcés, 2000.

este período la vivienda es considerada como un derecho, por lo que el rol de los pobladores es exigir este derecho y hacerlo valer.

> Cuando la Operación Sitio solo alcanzaba para una rápida y mínima urbanización, y cuando las tomas se multiplicaban surgieron los míticos "campamentos", que llegaron a constituir, a principios de los setenta, "la operación urbana más importante" y "la fuerza social más influyente dentro de la comunidad urbana de Santiago".[25]

La Figura 2 presenta un mapa de campamentos y proyectos de Operación Sitio en Santiago, al año 1979, además de la actual zona de aplicación del Subsidio de Renovación Urbana (ASRU) y la localización del proyecto Ciudad Parque Bicentenario, aledaño a La Victoria en la comuna PAC.

Fig 2. Localización de proyectos Operación Sitio y campamentos en Santiago (1979). Fuente: López (2009) basado en Hidalgo (2005).

[25] Ibíd. p. 404.

En el año 1970, a pesar del Plan Habitacional que había extendido las Operaciones Sitios y la construcción de viviendas económicas, se contabilizaban unas 32 mil familias a la espera de sitios o casa donde vivir en la capital. De esta forma, ya sea mediante operaciones sitio o tomas de terrenos, la capital vivió su mayor expansión. Luego, durante la dictadura militar, existe un período de represión realizada por el Estado y de resistencia por parte del movimiento de pobladores, y se impone hegemónicamente en el país, a través de la fuerza, el proyecto neoliberal, que modificaría la concepción del derecho a la vivienda y la forma de distribución del suelo urbano. Con el retorno a la democracia y el cambio del contexto político, se transforma la dinámica interna dentro del mundo popular. Hay descomposición de las organizaciones sociales y fragmentación de la acción social, que comienza a ser orientada a partir de algunas juntas de vecinos, las cuales ejercen el poder popular desde el ámbito local.

La exitosa oposición social al nuevo Plan Regulador Comunal (PRC) sucedido en PAC es un ejemplo que remite al origen del movimiento popular, cuyas características siguen existiendo en algunas organizaciones vecinales, tales como la Junta de Vecinos de La Victoria, capaz de transformar la amenaza latente de desplazamiento de la población en un asunto de interés comunal.

Es pertinente plantear que actualmente cuatro características definen el pericentro. En primer lugar, por la larga data de esfuerzos en la regularización en la propiedad de suelo que alcanzaron incluso el período de la dictadura militar, hoy existe en PAC una alta tasa de residentes-propietarios sin deuda, aproximadamente 80% del total de residentes, lo que configura un cuadro de alta estabilidad y permanencia residencial. En segundo lugar, se registra precariedad del espacio construido con predominio de uso residencial en alta densidad, en donde 40% a 60% de los hogares comparten residencia, y en donde es frecuente observar tres e incluso cuatro hogares alojando de allegados en la misma vivienda. El déficit de vivienda en La Victoria se estima en aproximadamente 600 unidades que, considerándose los 3.200 sitios, representa el 18%[26]. El alto índice de allegamiento y la falta de áreas verdes son problemas que suceden no sólo en La Victoria, sino que en gran parte de Pedro Aguirre Cerda, que es también la comuna que contiene la menor superficie de áreas verdes de toda la Región Metropolitana (1,2 $m^2$ por habitante[27]). En tercer lugar, y en contraste, el pericentro registra una alta centralidad; esencialmente bien conectado y cercano a la infraestructura localizada en el centro metropolitano. En cuarto lugar, como ya se planteó, existe una alta conciencia política y capacidad de movilización social.

La Población La Victoria es hoy un espacio arquetípico del *inner city* santiaguino. Su configuración histórica espacial respondió a un pensamiento urbanístico igualitario que procuró asignar las ubicaciones rápidamente y también lotes del mismo tamaño, a fin de evitar discriminaciones y privilegios. En la toma del 30 de Octubre de 1957 se fue ajustando el proyecto a las demandas que crecían cada día. Los arquitectos Miguel Lawner y Sergio González – en ese momento estudiantes – comenzaron suponiendo una cabida de unos dos mil lotes, pero cada noche se sumaba un nuevo comité al que no podían negarle sus derechos. Finalmente fueron 3.200 sitios de 8x16 m cada uno. La autoconstrucción como característica y patrón dominante del levantamiento de la Población fortaleció la noción de apropiación, así como la interacción entre el poblador y su vivienda.

[26] PAC es una de las comunas de Santiago con menor superficie (880 há.), posee un alto índice de allegamiento, un 9%, que corresponde a 2.432 viviendas, porcentaje elevado y mayor al promedio existente en la Región Metropolitana, de 6%. La Victoria representa, en la comuna, la población que tiene la mayor densidad (339 hab/há.), con el más alto porcentaje de viviendas que contienen allegados, aproximadamente el 18% (572 viviendas).

[27] Correspondiente a 120.941 $m^2$. Fuente: El Mercurio, 4 de Agosto de 2010.

Han pasado más de cincuenta años desde la toma y la población que se improvisó en ese lugar ha cambiado considerablemente su fisonomía, transformándose en un barrio consolidado y con gran identidad, pero no exento de problemas. Hoy La Victoria tiene unos 15.000 habitantes (en los mismos 3.200 sitios de 8x16 metros), 30 clubes deportivos, tres multicanchas y 15 centros de madres. A pesar de que los pobladores han habilitado equipamientos deportivos y comunitarios, éstos carecen de las condiciones adecuadas para los usos que ofrecen. Sucede lo mismo con las áreas verdes, que son escasas y de poca seguridad.

Fig 3. Mapa de la población La Victoria y sus hitos. Fuente: Elaboración propia.

En las entrevistas realizadas durante nuestro diagnóstico fue posible ver que los problemas que más se repiten entre los vecinos son, en primer lugar el allegamiento, seguido por las malas condiciones de habitabilidad de las viviendas, y por último el individualismo. Al ser consultados acerca de los mayores conflictos, se mencionaron la droga, el alcohol, el tráfico y la delincuencia, en menor medida, el individualismo y la línea del tren. En cuanto a que le hace falta al barrio, las respuestas más frecuentes fueron un parque, plazas con juegos y arborización, luego mejores casas y ampliaciones, y en menor medida, internet y cursos de capacitación. Ninguno de estos aspectos fue considerado como relevante al momento de

abordar el desarrollo urbano futuro de la población, por parte del municipio, entre 2003 y 2005.

**Arquitectura de La Victoria: ensayando un modelo de regeneración urbana sin expulsión**

Como se confirmó en el diagnóstico, existe la necesidad de una fuerte intervención que genere nuevas viviendas para allegados, que mejore las condiciones de habitabilidad de las existentes y, a la vez, resuelva la carencia de espacios públicos. Una densificación controlada por las necesidades de los habitantes permitiría radicar a muchas familias allegadas en la misma población donde hoy viven, preservando sus legítimas aspiraciones: poseer una casa propia y permanecer en ese lugar de la ciudad.

El modelo de regeneración urbana sin expulsión debe realizarse mediante la participación con la organización social existente. En la población La Victoria, sus organizaciones espacial y social están estructuradas por las manzanas. Es aquí la base sobre la cual se debe trabajar. En los inicios de la población en 1957, existieron hasta cinco delegados por cuadra. Actualmente, existe un representante por cada manzana. Existe otro nivel organizacional dentro de la población, formado por los Comités de Trabajo, existentes desde el origen de la toma. Algunos de éstos son el comité de salud, de educación, de allegados, de vivienda, entre otros.

Las fases de aplicación de un posible modelo de regeneración participativa se insertarían en estos tres niveles de organización de La Victoria, es decir, los Delegados por Cuadra, la Junta de Vecinos y los Comités de Trabajo (ver Figura 4). A estos niveles se aplican las etapas propuestas por Sanoff, para la programación del modelo. Nos referimos primero a la investigación para el diseño, que consideraría la participación de tipo consultiva con los delegados de cada manzana a fin de establecer un diagnóstico del espacio urbano. Segundo, la participación en el diseño, que consiste en la realización del método Livingston con las familias organizadas en un comité de vivienda (con el fin de obtener patrones de diseño que originen las unidades habitacionales). La tercera etapa es el desarrollo del diseño, aplicado por medio de talleres con la Junta de Vecinos y la población en general, para definir los objetivos y la imagen de la propuesta general.

Durante el proceso participativo realizado en La Victoria, en 2010, espontáneamente se profundizó en el trabajo directo con las familias, por dos motivos: primero por la facilidad de acceso y cercanía que se manifestó por quienes abrieron sus casas para pensar la población del futuro, y segundo por la poca vigencia o regularidad que presenta la organización de los delegados por manzana. En la práctica se trabajó, principalmente, con mujeres[28] (quienes en general toman las decisiones del hogar en la población, reconociendo la importancia del rol de la mujer en la vida social de La Victoria), enfocando el diseño de la vivienda a sus necesidades y de su familia. Se convocó a todas las generaciones, desde adultos mayores hasta niños, con el fin de pensar en cómo imaginan la población en 50 años más. Fue relevante la participación de niños y niñas, quienes en definitiva habitarán la población del futuro.

[28] El Censo del 2002, muestra que un 38% de los hogares es encabezado por una mujer, ubicando a Pedro Aguirre Cerda en el lugar 13 del ranking según la proporción de hogares con jefatura de hogar femenina. (Fuente: Municipalidad de PAC)

Fig 4. Organización social y niveles de participación en la población la victoria. Fuente: Elaboración propia en base a: Victoria (1972), Sanoff (2006) y Livingston (2006).

A pesar de que pueda resultar riesgoso mostrar alternativas de densificación luego del trabajo de participación realizado de manera experimental con algunos pobladores, es importante iniciar desde ya una reflexión sobre posibles soluciones arquitectónicas y urbanas para la demanda de viviendas al interior del barrio.

Por medio de etnografías se evidenció la situación de pobreza que se encuentra al interior de muchos hogares de la población. Las condiciones de habitabilidad no son adecuadas para una vida familiar digna y existen problemas de hacinamiento, aún mayor que las cifras estadísticas oficiales.

La vivienda se presenta como el espacio desde el cual se genera un mejoramiento en el entorno. El mejoramiento de la vivienda, por medio de una densificación acorde con el lugar, lograría no sólo la producción de más unidades que las originales, para albergar familias de allegados, además permitiría liberar suelo para espacio público, específicamente plazas con áreas verdes, en beneficio de toda la población e inclusivas con los barrios aledaños.

La densificación no es un tema menor para los pobladores; en las actividades de discusión a través de grupos focales, la posibilidad de crecimiento vertical de las viviendas generó polémica, si bien todos reconocen la necesidad de ampliarse, de generar nuevas viviendas y de liberar espacio, pocos aceptan la idea de crecer en pisos superiores. Lo máximo que toleran los vecinos adultos es hasta tres pisos, situación que cambia totalmente con los niños, quienes se mostraron muchos más abiertos a habitar en cuatro o cinco pisos, en tanto permitiera la generación de espacios públicos y plazas de juegos.

Nuestras estimaciones revelan que una densidad media de 400 hab/ha aproximadamente, en una altura de tres pisos (estableciendo la posibilidad y la estructura para construir un cuarto piso), en sectores específicos, sería suficiente para entregar nuevas viviendas que solucionen el problema de allegados. Esto cumple con las aspiraciones de los vecinos, pues cualquier

edificación de mayor altura que cuatro pisos provocaría conos de sombra que invadirían el espacio privado, afectando aún más las condiciones de ventilación y asoleamiento de los pasajes de la población.

Las condiciones que limitan la factibilidad de la construcción de bloques de viviendas en La Victoria son la pequeña dimensión de los lotes y la estrechez de las calles y calzadas. Con el fin de superar estas limitaciones, es fundamental la organización de los pobladores. Una posible intervención debiera considerar el total de una manzana para remplazar las antiguas casas por bloques de bajo impacto que contengan las familias que habitaban esa manzana en viviendas más grandes (con mayor cantidad de $m^2$), además de nuevas ampliaciones que puedan transformarse en departamentos independientes para las familias allegadas. Esta alternativa exige que las familias, organizadas por cuadras, entren en consenso acerca del reemplazo de sus antiguas viviendas por otras nuevas en la misma manzana, ahora en un bloque que permitiría ser soporte de nuevas habitaciones en los pisos superiores. Para lograr mayor altura construida en las manzanas, se plantea la posibilidad de unificar todos los lotes de la manzana, obteniéndose un ancho aproximado de 32 m. Esta nueva condición predial permitiría liberar la mitad del terreno para el espacio público, mejorando la iluminación y la ventilación al interior de las manzanas. Así, los lotes existentes de 8 x 16m se subdividen en dos y se generan nuevos terrenos, de 8 x 8m. Esta forma de loteamiento permitiría la construcción de las franjas externas, dejándose un patio interno de uso común con un perfil de 16m, como se muestra en la Figura 5.

Fig 5. Propuesta de ocupación de la manzana y tipos de vivienda propuestas. Fuente: elaboración propia.

En cuanto a la morfología de la propuesta, se rescatan y utilizan dos elementos existentes en la población, que no sólo son reconocidos por los pobladores durante el taller de diseño urbano que se realizó, sino que además son excelentes conformadores de vitalidad urbana. Nos

referimos a la fachada continua y al ochavo. Estas dos características del espacio urbano realzan la vereda y la calle como espacio público. Para esto se formula: i) el acceso a través del ochavo, para generar permanente circulación y ocupación de las esquinas por parte de los vecinos y, ii) la fachada continua, que entrega ojos que miran a la calle – al decir de Jane Jacobs – 1967 –, y cuidan el barrio y a sus niños. Los vecinos, en su mayoría, manifestaron siempre el deseo de conservar pequeños patios, por este motivo, se establece la posibilidad de un antejardín que retrasa la línea de edificación entre 2m a 4m, según la aspiración de cada familia. En el caso de quienes vivan en pisos superiores, la idea es que por medio de terrazas y circulaciones cada vez más privadas, se substituya la falta de patio en el nivel de terreno.

En una manzana renovada se consideran seis tipos de unidades habitacionales separadas en tres grupos: i) en el primer y segundo nivel se ubican aproximadamente 28 viviendas de las familias propietarias en departamentos dúplex, es decir en dos pisos con escalera interna ($64m^2$ ampliables a $128m^2$); ii) se consideran también en el primer piso 8 viviendas extendidas (con $128m^2$ en un solo piso, dejando arriba de ellas 8 nuevos dúplex y; iii) en el tercer piso o superiores, 12 viviendas para extendidas ($128m^2$ que puedan dividirse para allegados – $64m^2$ ampliables, unidad básica $32m^2$). Con la implementación de este modelo se conseguiría para una manzana tipo de $6.000m^2$ aproximadamente, la construcción de más de 48 unidades de vivienda donde actualmente existen 32 viviendas en igual número de sitios, pudiendo acoger a más de 200 habitantes por manzana, llegando a una densidad media de entre 400 hab/ha.

Una condición importante para resolver la urgencia de nuevas viviendas, es intervenir en el total de la manzana, lo que obliga a establecer criterios rigurosos para su elección. Entre los criterios más generales a ser considerados, se destacan, por ejemplo, la densidad, la cantidad de viviendas con allegados, la precariedad de las construcciones y el requerimiento de nuevas viviendas. Como se muestra en las figuras 6 y 7, este análisis puede dar cuenta de las zonas más factibles a intervenir en el área. Luego del diagnóstico se observó que estas manzanas también presentaban la mayor cantidad de familias damnificadas por el terremoto de 2010, con sus viviendas inhabitables y otras en proceso de postulación a subsidios de vivienda a través de una EGIS local, incluida en el proceso de participación.

La participación realizada mediante el método Livingston arrojó no sólo la base de la propuesta, también entregó sugerencias sobre la materialidad y la imagen soñada de sus nuevas edificaciones. Más allá de cualquier respuesta que esperásemos escuchar en cuanto a cómo imaginan su casa soñada, lo que los pobladores mencionaban era la necesidad de una casa sólida por sobre todo y luego espaciosa, ojalá con materiales durables y con poca mantención. Se incorporó en el diseño esta necesidad a través de una estructura de pilares y vigas de hormigón armado y albañilería confinada, ampliando las posibilidades de autoconstrucción; en el interior de la vivienda, a excepción de los muros húmedos, se propone tabiquería de fácil remoción para dar flexibilidad a los espacios, ya sea de ampliación o transformación al interior de la vivienda. La albañilería confinada responde a la imagen de las construcciones en la población La Victoria, y permite construir con un muro medianero bastante denso que divida cada unidad.

Los subsidios asignados por los sucesivos gobiernos democráticos post 1990 para la compra de una vivienda nueva o usada no han sido efectivos en solucionar los problemas de los allegados. Hoy, la mayor parte del subsidio a la vivienda se va en pagar los altos costos que presenta el suelo en la ciudad. Es mucho más efectivo potenciar la renovación urbana para sectores populares, acorde a sus necesidades y con la participación real de los vecinos en la construcción de su espacio.

La principal justificación de la búsqueda de un modelo de Renovación Urbana acorde a las características del pericentro y su población es la necesidad de asegurar la permanencia de los habitantes en el lugar que históricamente han conquistado. En una entrevista personal, la

presidenta de la Junta de Vecinos de La Victoria y actual concejala comunal, Gloria Rodríguez, al ser consultada sobre qué conflictos convocan a los pobladores a luchar hoy en día, dijo: "por la expulsión de los pobladores, yo creo que eso levanta polvo, creo que habría hasta muerte. La gente está dispuesta a morir por quedarse en el lugar."[29] Ante esto, creemos fundamental la exploración de una teoría/praxis para una renovación sin desplazamiento, la cual, si bien aún se encuentra en proceso de investigación, pueda resolver la contradicción entre necesidad de densificar el pericentro y las aspiraciones de permanencia con calidad de vida de los residentes locales.

Fig 6. Izquierda: Requerimiento de nuevas viviendas (n° de vivienda). Derecha: Viviendas irrecuperables (n° de viviendas). Fuente: Observatorio Urbano (2010).

[29] Entrevista realizada en Agosto de 2009.

Fig 7. Izquierda: Densidad de población por manzana (hab/ha). Derecha: Porcentaje de viviendas con hacinamiento (por manzana). Fuente: elaboración propia en base a información comunal (2010) y Observatorio Urbano.

La propuesta de intervención se considera a partir de tres escalas– vivienda, equipamiento comunitario y espacio público –, que son resueltas con distinto nivel de acercamiento o detalle. El problema de la vivienda es el principal tema a resolver: a partir de su mejoramiento, se busca generar un impacto en el barrio, una revitalización y liberación de espacio libre mediante la remodelación de lo construido, que mejore las calidades espaciales de la Población. El equipamiento comunitario sería la segunda dimensión, centrado en dos tipos de mejoramientos, el del equipamiento deportivo y de las organizaciones sociales. Parece necesario organizar las actividades en menos edificios, para unificar la dispersión de la situación actual y liberar espacio a la vivienda. El espacio público es incorporado en el plan maestro, donde se determinan principalmente las actividades que soportaran las intervenciones, en definitiva es el plan de gestión e intervención del proyecto.
El fin último de esta propuesta de regeneración urbana es la creación de espacio público, a través del mejoramiento de la vivienda. El espacio público se piensa como un espacio político, cívico, donde gracias a la diversidad y a la densidad se produce el "sinecismo" (siguiendo a Soja, 2000), es decir, la densidad con diversidad necesaria que promueve el desarrollo social de los pobladores. Entonces el espacio político es el espacio público del urbanismo crítico, lugar de relaciones sociales consientes que se transforman en identidad, cohesión social, empoderamiento y vida de barrio, todo fomentado por la participación de esos mismo habitantes. Es común se que esperen resultados más llamativos de la participación en el diseño arquitectónico y urbano, pero su aporte es de cierta forma intangible, se concentra en las posibilidades de generar relaciones humanas y emprendimientos colectivos, detonantes del empoderamiento de los pobladores con su barrio.

## Conclusiones

El modelo de Renovación Urbano para el pericentro de Santiago no puede ser el mismo que aquél aplicado al centro metropolitano, es decir, la aglomeración de bloques residenciales en altura. Se trata de dos espacialidades distintas, donde procesos históricos de producción espacial, estructuras prediales, formas de uso, propiedad del suelo, relaciones sociales, y niveles de organización, les confieren identidades distintas. Actualmente es necesario para este tipo de asentamientos medidas no convencionales de renovación, impulsadas por parte del

Estado, provistas de mecanismos de regulación del suelo que posibiliten el proceso de densificación y que favorezcan los intereses tanto de las familias propietarias como de las allegadas, que en su mayoría aspiran a permanecer en la misma comuna.

Al momento de analizar la renovación urbana del *inner city* chileno, aparecen elementos que cuestionan la estabilidad de lo logrado por las comunidades de PAC en su lucha política contra el Plan Regulador, en 2005. El movimiento vecinal, aunque respondió a estrategias permanentes de movilización y fue consciente de sus límites territoriales, fue efectivo sólo a nivel local, sin lograr intervenir en instancias superiores de gobierno regional ni establecer formas de regulación de mayor estabilidad en el tiempo. Por otra parte, la población La Victoria, si bien representa una muestra de casos bastante particulares de barrios pericentrales bien organizados y con capacidad de liderazgo a nivel local y comunal, demuestra asimismo la factibilidad de establecer dinámicas de regeneración barrial en prácticamente todas las comunas pericentrales. En cualquier caso, el ejemplo de La Victoria mostraría que los movimientos del pericentro defienden el valor de uso de su suelo, su identidad cultural y el derecho al autogobierno. El caso de PAC, por un lado, pone de manifiesto la fragmentación urbana y las pérdidas en la renta de suelo inherentes a la explotación mercantilista de la ciudad. Por el otro, aporta luces hacia la generación de una planificación urbana más incluyente, democrática y coherente con el espacio urbano popular.

Si bien en su momento fue subestimado como una coyuntura electoral particular, el caso de PAC ha sido legitimado recientemente por la ciudadanía, que reconoce además que lo que está verdaderamente en crisis son las prácticas verticales y socialmente excluyentes de la planificación urbana chilena. Por otro lado, durante 2003 y 2005, el accionar popular, contrastando con su pasado combativo, no traspasó límites institucionales ni legales[30]. Esto no sólo es efecto de las altas tasas de propiedad de suelo en el municipio (se trató de una movilización mayormente de propietarios) sino también evidencia de una suerte de actual "institucionalización" de la praxis del movimiento popular pericentral santiaguino que, pese a todo, no ha perdido su efectividad para producir cambios a escala local[31].

Las actuales políticas urbanas han fomentado la acción del sector privado en la construcción de la vivienda. Este sector, sin embargo, no logra asumir la construcción y regeneración de viviendas populares, porque éstas simplemente no obedecen a la lógica de maximización y acumulación de la renta de suelo producida. Podríamos decir que esta situación representa una de las contradicciones más evidentes de la economía "social de mercado" chilena, que deberían ser corregidas por una acción del Estado más decidida. Por esto, es necesaria la creación de nuevos espacios urbanos, ahora desde lo público, con participación democrática y efectiva de los ciudadanos. Si no se crean nuevos mecanismos reguladores del suelo que incentiven una densificación acorde a las necesidades de la población en los barrios pericentrales ya consolidados, se intensificará el actual proceso de descomposición del pericentro, expansión urbana metropolitana, y remoción de la población pobre hacia la periferia distante. Los mecanismos reguladores deben basarse en los intereses de las comunidades por sobre los intereses del mercado.

En el proceso formador de la población La Victoria, la ideología de los arquitectos y la corriente participativa de los pobladores fueron determinantes en el modelo de urbanización que allí se instauró. Esta participación organizada y fuerte extendió sus resistencias hasta hoy, oponiéndose a algunas externalidades que podrían producir el desplazamiento de sus pobladores. En este sentido, la participación de los habitantes en el proceso de diseño y producción espacial puede ser el principal mecanismo capaz de mejorar las condiciones de vida

[30] Núñez, 2006,

[31] Entre otras causas, el éxito de la lucha entre 2003 y 2005 ayudó a la entonces dirigente vecinal de La Victoria, Claudina Núñez, a ganar electoralmente la alcaldía municipal de PAC para el período 2008-2012.

y preservar la identidad local. La participación en la planificación y gestión urbanas también involucra activamente al usuario, con quién se intercambia información, se resuelven conflictos y se diseña, fortaleciendo la apropiación de los programas de mejoramiento urbano por parte de las comunidades. Lo presentado en este artículo es sólo un ejemplo, que muestra la factibilidad de avanzar en la búsqueda de una ciudad más equitativa, responsable y solidaria con el derecho a la vivienda y a un entorno residencial apropiado, aún dentro de los márgenes que impone el sistema de producción de la vivienda social en Chile. La participación hoy, además de transparentar la repolitización del urbanismo y reforzar la democracia local, se presenta como una oportunidad de resistencia colectiva a la amenaza de desplazamientos inherentes al mercado inmobiliario oligopólico de baja regulación.

Un modo actual de ver el ejercicio de la arquitectura es a través de la participación social. Es fundamental entender, primero, que la vivienda es un proceso y no un objeto, que se construye con el programa del lugar donde se inserta y con las personas que la habitan; segundo, que la construcción de las ideas sobre modos de habitar o sus necesidades es parte de un proceso social. Un urbanismo efectivo, según los autores aquí estudiados, es aquel que incorpora la participación social en todas las etapas del proyecto, diagnóstico, planificación, diseño, gestión, ejecución y evaluación, y lo considera un proceso permanente entre arquitecto y comunidad. La repolitización del urbanismo y la arquitectura que planteamos significa, entre otros aspectos, valorar los movimientos sociales como actores que contribuyen a la formación de la ciudad. Así, los métodos participativos ganan relevancia, pues se insertan en la estructura social, buscando canalizar en la elaboración de proyectos una fuerza popular organizada, logrando así materializar la producción de un espacio de manera más equilibrada en lo económico, político y social.

**Bibliografía**

BRENNER, Neil. What is critical urban theory? *City,* 2009, vols. 2 y 3, nº 13, p. 198-207.

BUTLER, Tim; ROBSON, Garry. Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods. *Urban Studies*, 2001, vol. 38, nº 12, p. 2145-2162.

CASTELLS, Manuel. *La lucha de clases en Chile*. Buenos Aires: Siglo XXI, 1974.

_____. *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. Berkeley; Los Angeles: University of California Press, 1985.

CLARK, Eric. The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmo 1860-1985. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 1988, vol. 70, nº 2, p. 241-254.

_____. The Rent Gap Re-examined. *Urban Studies*, 1995, vol. 32, nº 9, p. 1489-1503.

_____. The order and simplicity of gentrification - a political challenge. In R. ATKINSON, R.;

CORTÉS, Alexis. *"Nada por Caridad", Toma de Terrenos y Dictadura: La Identidad Territorial de La Población La Victoria.* Disertación de Magíster en Sociología dirigida por Luiz Antonio Machado da Silva. Rio de Janeiro: IUPERJ, 2009.

DAHER, Antonio. Neoliberalismo urbano en Chile. *Revista Estudios Públicos*, 1991, nº 43, p. 281-300.

ESPINOZA, Vicente. *Para una historia de los pobres de la ciudad.* 1° ed. Santiago: Ediciones SUR, 1988.

_____. Pobladores, participación social y ciudadanía: entre los pasajes y las anchas alamedas. *Revista Proposiciones*, 1993, vol. 22, p. 21-57. Santiago: Ediciones SUR.

FINN, Janet. La Victoria Comprometida: Reflections on Neoliberalism from a Santiago Población. In DANNHAEUSER, N.; WERNER, C. *Markets and Market Liberalization: Ethnographic Reflections*. Elsevier. 24**:** 209–241. (2006a)

_____. La Victoria: Claiming Memory, History, and Justice in a Santiago Población. *Journal of Community Practice,* vol. 13, nº 3, 2006b, p. 9 - 31.

GARCÉS, Mario. El poblamiento popular en Santiago. Breve reseña histórica. *Programa de Historias Locales ECO*, 2000.

_____. *Tomando su sitio: el movimiento de pobladores de Santiago, 1957-1970*. 1° ed. Santiago: LOM Ediciones, 2002.

GILBERT, Alan. *In search of a home: rental and shared housing in Latin America.* London: UCL Press, 1993.

_____. Power, Ideology and the Washington Consensus: The Development and Spread of Chilean Housing Policy. *Housing Studies,* 2002, vol. 17, nº 2, p. 305-324.

HIDALGO, Rodrigo. *La Vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago: Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos, 2005.

JACOBS, Jane. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Peninsula, 1967.

LAWNER, Miguel; ARDITI, Clara; ADRIAN, Verónica. *Proyecto de densificación en la Población Chacabuco*. Taller de Vivienda Social. Santiago, 1991.

LEFEBVRE, Henry. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: *Anthropos*, 1968.

_____. *La Revolución Urbana*. Madrid: Alianza, 1972.

LEFORT, Fernando; VARGAS, Miguel. *Tacit Collusion in the Santiago Housing Market*, IDB Working Papers, July 2011, 260 p.

LIVINGSTON, Rodolfo. *Arquitectos de familia: el método: arquitectos de la comunidad*. 1° ed. Buenos Aires: Nobuko, 2006.

LÓPEZ, Ernesto. Impacto del Crecimiento del Gran Santiago en el Deterioro Funcional de sus Espacios Pericentrales. In CAPEL, H.; HIDALGO, R*. Construyendo la Ciudad del Siglo XXI. Retos*

*y Perspectivas Urbanas en España y Chile*. Santiago: Universidad de Barcelona/Universidad Católica de Chile, 2006, p. 323-336.

_____. *Urban Entrepreneurialism and Creative Destruction: A Case-study of the Urban Renewal Strategy in the Peri-centre of Santiago de Chile, 1990-2005*. Development Planning Unit. London, University College London. Tesis PhD. 2009.

_____. Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova*, 2008, vol. 12, nº 270.

_____. Gentrification by Ground Rent Dispossession: the Shadows Cast by Large Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2011, vol. 35, nº 2.

_____. Real estate market, urban policy and entrepreneurial ideology in the 'gentrification by ground rent dispossession' of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*, 2010, vol. 9, nº 1, p. 145-173.

MARCUSE, Peter. Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 1985, vol. 28, p. 195-240.

_____. From critical urban theory to the right to the city. *City*, 2009, vol. 13, nº 2-3, p. 185-197.

_____. In defense of theory in practice. *City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action*, 2010, vol. 14, nº 1, p. 4-13.

MINVU. Actualización Plan Regulador Metropolitano de Santiago, 2008.

NÚÑEZ, Claudina. *Plan Regulador Comunal: Una Propuesta desde la Comunidad de Pedro Aguirre Cerda.* Santiago: Self edited, 2006.

PENA, W. Problem seeking: an architectural programming primer. Boston: *Cahners Books*, 1977.

PULSO S.A. Consultores. *Anteproyecto PRC Comuna de Pedro Aguirre Cerda*. Santiago: Municipalidad de PAC, 2005a, p. 132.

_____. Consultores. *Presentación Proyecto Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda*. Santiago: Municipalidad de PAC, 2005b, p. 47.

ROMERO, Gustavo; MESÍAS, Rosendo. *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat.* México: D.F. CYTED-HABYTED, 2004.

ROYO, Manuela La lucha por la vivienda: El movimiento social de pobladores ayer y hoy (1900-2005). [En línea]. Tesis en Historia dirigida por Gabriel Salazar, Santiago: Universidad de Chile, 2005.

SALAZAR, Gabriel. *La violencia en Chile, vol. I. Violencia política popular en las "grandes alamedas". Santiago 1947 - 1987 (una perspectiva histórico popular)*. 1° ed. Santiago: Ediciones SUR, 1990.

SANOFF, Hery. *Programación y participación en el diseño arquitectónico.* 1° ed. Barcelona: Ediciones UPC, 2006.

SLATER, Tom. 'A Literal Necessity to be Re-Placed': A Rejoinder to the Gentrification Debate. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008, vol. 32, nº 1, p. 212-223.

_____. Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action*, 2009, vol. 13, nº 2, p. 292-312.

SMITH, Neil. Toward a Theory of Gentrification - A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, nº 4, p. 538-548.

_____. Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of the American Geographers*, 1987, vol. 77, nº 3, p. 462-465.

_____. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: New York, Routledge, 1996.

_____. The Revolutionary Imperative. *Antipode*, 2010, vol. 41, nº 1, p. 50-65.

SOJA, Edward. *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions.* 2nd ed. Oxford-UK: Blackwell Publishers, 2000.

_____. *Seeking Spatial Justice (Globalization and Community).* Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010.

SWYNGEDOUW, Eric. The Antinomies of the Postpolitical City: In Search of a Democratic Politics of Environmental Production. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2009, vol. 33, nº 3, p. 601-620.

VICTORIA, Arístides. *Organización y lucha poblacional en el proceso de cambios*. Seminario DEPUR. Universidad de Chile, Santiago, 1972.

WHITE, E. T. Project programming: A growing architectural service. Florida: *Florida A&M*