



Universidad de Concepción



SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN  
 TRANSFORMACIÓN URBANA DE  
**TUCAPEL BAJO** (1985 - 2014)  
 Evolución urbana de la vivienda social en Chile.  
 SEMINARIO PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADA DE ARQUITECTURA.



Autora: **Valentina Augusta Cortés Urra.** Profesora guía: **Claudia García Lima.**

Fecha: **Diciembre 2014.**

### *Agradecimientos...*

*A mi familia por su apoyo incondicional en este proceso de titulación definitorio en mi vida, en especial a mi madre Muriel Urra Roa, mis tías Nubia Urra Roa, Irene Urra Roa y mi prima Nancy Llancafil Urra. Que han motivado mi continuación de estudios y han sido mis mentoras ayudándome en estos 26 años de vida.*

*A mi profesora guía Claudia García Lima por su orientación, consejos, apoyo a lo largo de mis estudios y sobre todo por su gran paciencia al corregir cada etapa del presente seminario.*

*A los docentes Claudia Hempel Maack, Fanny Lavanchy Needham y Ricardo Utz Barriga que me han aconsejado continuamente durante el desarrollo de mi carrera.*



*A Pilar Villagra Burgos dirigente de TucapeL Bajo agradezco su amabilidad y buena voluntad al tratar conmigo.*

*Al académico Juan Carrasco y al Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS) del Proyecto Fondap, por el financiamiento entregado a este estudio.*

*Finalmente agradecer a mi amigos Daniela Maldonado, Claudia Valenzuela, Alejandra Contreras y Patricio Díaz, por incentivarne continuamente y motivarme a seguir mis sueños.*

*A todos ellos muchas gracias...*

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	7
<b>1.1 PROBLEMATIZACIÓN</b> .....	9
a) Planteamiento del problema de investigación.....	9
b) Hipótesis de trabajo.....	11
c) Objetivo general del estudio.....	11
d) Objetivos específicos.....	11
e) Justificación del tema.....	12
<b>II. MARCO TEÓRICO</b> .....	13
<b>2.1 CONCEPTOS CLAVE</b> .....	14
a) Evolución urbana de la “ciudad Latinoamericana”.....	14
b) Variables de crecimiento urbano.....	18
c) Segregación Social.....	20
d) Segregación residencial.....	22
<b>2.2 CONTEXTO HISTÓRICO VIVIENDA SOCIAL EN CHILE</b> .....	27
<b>2.3 POLÍTICAS PÚBLICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN, ENTRE 1985 Y 2014</b> .....	34
<b>2.4 SÍNTESIS MARCO TEÓRICO</b> .....	43
<b>III. METODOLOGÍA</b> .....	45
a) Esquema general de la investigación.....	46
b) Definición del área de estudio.....	47
c) Definición de acciones.....	48
<b>IV. ANÁLISIS URBANO TUCAPEL BAJO</b> .....	50
<b>4.1 Periodo 1: Viviendas irregulares, (1960-1969)</b> .....	51
a. Rol del barrio en la ciudad y su contexto inmediato.....	51
b. Geografía área urbana de estudio.....	52
c. Vialidad y accesibilidad.....	53
d. Crecimiento urbano y grano.....	54
<b>4.2 Periodo 2: viviendas plan Vivienda Básica (1985), “Población nueva esperanza”</b> .....	56
a. Rol del barrio en la ciudad y su contexto inmediato.....	56
b. Políticas públicas, Plan de vivienda Básica (1979).....	56
c. Geografía y áreas verdes.....	57
d. Vialidad y accesibilidad.....	58
e. Crecimiento urbano y grano.....	60
f. Tipologías de vivienda.....	61
<b>4.3 Periodo 3: Viviendas programa Fondo Solidario de Vivienda (2005), “Población Tucapel Bajo I”</b> .....	63
a. Rol del barrio en la ciudad y su contexto inmediato.....	63
b. Políticas públicas, Programa Fondo solidario de vivienda I (2005).....	64
c. Geografía y áreas verdes.....	65
d. Riesgos Naturales y antrópicos.....	66
e. Vialidad y accesibilidad.....	67
f. Crecimiento urbano y grano.....	69
g. Tipologías de vivienda.....	70
<b>4.4 Periodo 4: Viviendas Población Tucapel Bajo actualidad, año 2014</b> .....	72
a. Rol del barrio en la ciudad y su contexto inmediato.....	72
b. Geografía y áreas verdes.....	73
c. Riesgos Naturales y antrópicos.....	74
d. Vialidad y accesibilidad.....	75
e. Movilidad.....	76

f.	Equipamiento.....	77
g.	Hitos de referencia pieza urbana.....	78
h.	Hitos de referencia internos pieza urbana.....	79
i.	Crecimiento urbano y grano.....	80
j.	Tipologías vivienda.....	81
<b>V.</b>	<b>RESULTADOS Y CONCLUSIONES</b> .....	<b>82</b>
5.1	Conclusiones generales.....	84
5.2	Conclusiones evolución y transformación urbana Tucape Bajo.....	85
<b>VI.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>90</b>



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Asentamiento precario en Santiago, Chile.....	8	Figura 22: Ejemplo isla de Precariedad, Área de estudio Tucapel Bajo.....	26
Figura 2: Catastro viviendas sociales en Concepción sector centro 2013. ....	10	Figura 23: Cambio regional campamentos 2011 - 2013.....	27
Figura 3: Panorámica Tucapel Bajo I.....	11	Figura 24: Campamento Tucapel Bajo.....	28
Figura 4: Imagen Tucapel Bajo I.....	12	Figura 25: Ejemplo vivienda DFL n°2, 74 m2 construidos.....	29
Figura 5: Imagen Tucapel Bajo II.....	12	Figura 26: Evolución vivienda social en Chile.....	30
Figura 6: Modelo de evolución estructural de la ciudad Latinoamérica.....	14	Figura 27: Permisos de edificación viviendas en Chile.....	32
Figura 7: Diagrama del desarrollo urbano, político, social y económico de la ciudad Latinoamericana.....	15	Figura 28: Viviendas autorizadas por tramo de superficie, Chile.....	33
Figura 8: Crecimiento y formación del AMC.....	17	Figura 29: Vivienda ampliada en Santiago, Chile.....	34
Figura 9: Crecimiento urbano en bloques Portal San Pedro.....	18	Figura 30: Esquema catastro variables de análisis y transformación, vivienda social en Chile.....	44
Figura 10: Variables de análisis crecimiento urbano.....	18	Figura 31: Esquema General de la investigación.....	46
Figura 11: Crecimiento Suburbano y ensanche de vías Barcelona.....	19	Figura 32: Planimetría general área de estudio Tucapel Bajo (2013).....	47
Figura 12: Crecimiento en Bloques Ribera Bío-Bío (1992-2002).....	19	Figura 33: Plano Concepción centro, año 1960.....	51
Figura 13: Crecimiento Ciudad Jardín, Lonco (1992-2002).....	19	Figura 34: Imagen satelital viviendas irregulares, año 1960 – 1976.....	51
Figura 14: Crecimiento Tucapel Bajo (1976-2011).....	19	Figura 35: Plano configurantes geográficos, año 1960. ....	52
Figura 15: Vivienda espontaneas, Santiago, Chile.....	20	Figura 36: Plano configurantes geográficos, año 1969.....	52
Figura 16: Paraisópolis, São Paulo – Brasil.....	21	Figura 37: Corte urbano Viviendas irregulares, año 1960.....	52
Figura 17: Imagen Los Ángeles, USA. ....	22	Figura 38: Plano vialidad Viviendas Irregulares, año 1960.....	53
Figura 18: Nuevo modelo de ciudad Latinoamérica.....	24	Figura 39: Plano vialidad Viviendas Irregulares, año 1969.....	53
Figura 19: Ejemplo isla de riqueza, Península Andalué.....	25	Figura 40: Corte urbano Viviendas irregulares, año 1969. ....	53
Figura 20: Ejemplo isla de producción, Barrio industrial Hualpén.....	25	Figura 41: Plano crecimiento urbano Viviendas irregulares, año 1960.....	54
Figura 21: Ejemplo isla de consumo, Mall Plaza Trébol.....	25	Figura 42: Plano de Llenos y vacíos, año 1960.....	54
		Figura 43: Plano crecimiento urbano Viviendas irregulares, año 1969.....	55
		Figura 44: Plano de Llenos y vacíos, año 1969.....	55

Figura 45: Imagen satelital viviendas regularizadas población “Nueva Esperanza”, año 1985.....	56	Figura 64: Área verde central, calle Irene Frei.....	65
Figura 46: Plano configurantes geográficos, año 1985.....	57	Figura 65: Área verde remate, calle Manuel Gutiérrez.....	65
Figura 47: Corte urbano población “Nueva Esperanza”, año 1985.....	57	Figura 66: Área verde acceso, calle Juan de Dios Rivera.....	65
Figura 48: Vista calle Tucapel.....	58	Figura 67: Contaminación calle Manuel Gutiérrez, año 2008.....	66
Figura 49: Plano vialidad población “Nueva Esperanza”, año 1985.....	58	Figura 68: Vía sin pavimento, escombros - abandono, año 2008.....	66
Figura 50: Corte calle Tucapel.....	58	Figura 69: Aposamiento agua por mal drenaje – Quema pastizales, calle Manuel Gutiérrez, año 2008.....	66
Figura 51: Plano vialidad interior población “Nueva Esperanza”, año 1985. ....	59	Figura 70: Vista M. Gutiérrez hacia Juan de Dios rivera, desniveles y línea alta tensión, año 2005 - 2008.....	66
Figura 52: Imágenes vías sector “Nueva Esperanza”, año 1985.....	59	Figura 71: Vista calle Castellón hacia y desde el conjunto “Tucapel Bajo” ..	67
Figura 53: Plano crecimiento urbano población “Nueva Esperanza”, año 1985.....	60	Figura 72: Plano vialidad Población “Tucapel Bajo”, año 2005.....	67
Figura 54: Plano de llenos y vacíos, año 1985.....	60	Figura 73: Plano vialidad interior población “Tucapel Bajo I”, año 2005.....	68
Figura 55: Vivienda social, Población “Nueva Esperanza”.....	61	Figura 74: Imagen vías sector “Tucapel Bajo I”.....	68
Figura 56: pasaje 4, Población “Nueva Esperanza”. ....	61	Figura 75: Plano crecimiento urbano Población “Tucapel Bajo I”, año 2005. ....	69
Figura 57: Loteo población inicial “Nueva Esperanza”, programa “Vivienda Básica”. ....	61	Figura 76: Plano de llenos y vacíos, año 2005.....	69
Figura 58: Población “Nueva Esperanza”, 1985 – 2012.....	62	Figura 77: Tipología de crecimiento urbano, año 2005.....	69
Figura 59: Imagen satelital despeje terreno, “Población Tucapel Bajo I”, año 2005.....	63	Figura 78: Tipología vivienda tipo A y tipo A Ampliada.....	70
Figura 60: Acceso población “Tucapel Bajo I”. ....	63	Figura 79: Población Tucapel Bajo I.....	71
Figura 61: Imagen satelital proyecto “Población Tucapel Bajo I, año 2011. ....	64	Figura 80: Imagen satelital Tucapel Bajo, año 2014. ....	72
Figura 62: Corte urbano población “Tucapel Bajo I”, año 2005 -2011.....	64	Figura 81: Corte urbano Población “Tucapel Bajo”, año 2014.....	72
Figura 63: Plano configurantes geográficos, año 2005 -2011.....	65	Figura 82: Plano crecimiento Urbano Tucapel Bajo, año 2014.....	73
		Figura 83: Vista área verde sector “Nueva Esperanza”.....	73
		Figura 84: Aumento de contaminación calle Manuel Gutiérrez, año 2014. ....	74

Figura 85: Vista escombros y basura en sitio eriazo en área de vega, año 2014.....	74	Figura 101: Plano crecimiento urbano Tucapel Bajo I, año 2014.....	80
Figura 86: Vista esquina Castellón M. Gutiérrez.....	74	Figura 102: Plano de llenos y vacíos, año 2014.....	80
Figura 87: Vista sitio eriazo, frente a Tucapel Bajo I .....	74	Figura 103: Crecimiento urbano Tucapel Bajo.....	80
Figura 88: Aposamiento agua mal drenaje vías, calle Manuel Gutiérrez, año 2014.....	74	Figura 104: Vivienda irregular.....	81
Figura 89: Vista M. Gutiérrez sin pavimento en estado de abandono, año 2014.....	74	Figura 105: Vivienda irregular.....	81
Figura 90: Plano vialidad Tucapel Bajo I, año 2014.....	75	Figura 106: Vivienda 1985, ampliada.....	81
Figura 91: Corte pasaje tipo .....	75	Figura 107: Vivienda 1985, ampliada.....	81
Figura 92: Corte calle Castellón.....	75	Figura 108: Vivienda 2005, ampliada.....	81
Figura 93: Corte calle M. Gutiérrez.....	75	Figura 109: Vivienda 2005, original.....	81
Figura 94: Recorridos Peatonales y vehiculares.....	76	Figura 110: Esquema catastro variables de transformación urbana Tucapel Bajo.....	86
Figura 95: Paraderos de locomoción colectiva.....	76	Figura 111: Crecimiento urbano Tucapel Bajo y variables de crecimiento urbano, (Solá-Morales, 1997).....	88
Figura 96: Equipamiento Tucapel Bajo I, año 2014.....	77		
Figura 97: Equipamientos contexto inmediato.....	78	<b>ÍNDICE TABLAS</b>	
Figura 98: Vista hitos de referencia.....	78	Tabla 1: Distribución de población, viviendas y superficie, AMC.....	9
Figura 99: Espacialización equipamientos área de estudio.....	79	Tabla 2: Compra vivienda con subsidio (quintil ingreso).....	33
Figura 100: Vista equipamientos área de estudio.....	79	Tabla 3: Políticas y programas de obtención vivienda Social en Chile, periodo 1932 - 2014.....	35

# CAPITULO I INTRODUCCIÓN



## I. INTRODUCCIÓN

El presente seminario expone el análisis del crecimiento y la transformación urbana del área de estudio correspondiente al barrio Tucapel Bajo, emplazado en el centro de la ciudad de Concepción, VIII región, Chile.

El proceso buscó analizar el crecimiento y transformación urbana de la vivienda social en Chile, a través de un caso de estudio en la ciudad de Concepción, entre los años 1985 y 2014. El período de la investigación se desarrolló considerando tres periodos intermedios de tiempo, escogidos por ser los hitos relevantes e influyentes en su evolución, que se expresan finalmente en la transformación urbana del sector. El estudio fue realizado con la finalidad de responder a la interrogante de si el desarrollo evolutivo de conjuntos de vivienda social en Chile, responde a un patrón de crecimiento urbano. De esta forma se trabajó con el sector Tucapel Bajo que desde su inicio tuvo una apropiación irregular, de crecimiento espontáneo en el territorio, emplazado en un área de vegas y vegetación arbustiva. Que posteriormente evolucionó lentamente a través de los años por medio de proyectos y programas de gobierno, hasta transformarse en la pieza urbana reconocida en la actualidad.

En el desarrollo de la investigación se mostró el aporte de diversos autores, expresando sus teorías del surgimiento de la vivienda social en la ciudad Latinoamericana. El contexto histórico y político en que esta tipología surge como solución habitacional, las políticas públicas y programas de vivienda que responden a esta solución desde el inicio de su

desarrollo, explicando el aporte de cada una, a que usuarios Beneficia y que tipología de vivienda otorga. En paralelo se expuso la definición de las variables físicas, morfológicas y políticas del crecimiento urbano, usadas como herramientas referenciales para el desarrollo del análisis del área de estudio, exhibido en la siguiente etapa. Del que finalmente se determinó el proceso de evolución y transformación urbana del área de estudio.

**FIGURA 1.** Asentamiento precario en Santiago, Chile.



Fuente: Plataforma urbana de Arquitectura, diciembre 2011.

## 1.1 PROBLEMATIZACIÓN

### a) Planteamiento del problema de investigación

La presente investigación surge a raíz de la observación de la rápida expansión urbana observada en el Censo (2002), generada en el Área Metropolitana de Concepción (AMC) producida por el desarrollo explosivo de centros poblados, producto de la industrialización y la centralización como exponen los autores Hoffman & Glysing (2010).

A nivel demográfico la población en Chile aumentó en 1,32% promedio anual (censo 2002). A nivel regional, la VIII región del Biobío aumentó su población un 7,3% en relación al censo anterior; acogiendo al 12,3% de la población total de Chile. Es así la segunda región con más habitantes, precedida por la región metropolitana con un 40,1% de población total. El AMC corresponde al 5,7% de la población de Chile, considera 10 comunas: Concepción, Hualpén, Penco, Lota, Hualqui, Coronel, Chiguayante, San Pedro de la Paz y Talcahuano. Que a nivel metropolitano alcanza 871.258 habitantes con una extensión de 221,15 Km<sup>2</sup> (Censo, 2002).

Concepción alberga al 11,61% de la población de la Región del Biobío, con 216.061 habitantes de los cuales 103.860 son hombres y 112.201 mujeres, alcanzando los 214.234 habitantes (Tabla 1). Por otro lado el 98,12% de los habitantes corresponde a población urbana, mientras que el 1,88% es rural (INE, 2002). En la Tabla 1 se observa el aumento explosivo de la población y viviendas, para el AMC y Concepción. La población aumentó de 800.577 a 871.258

habitantes entre el año 1992 y 2002, con proyecciones de alcanzar los 922.491 habitantes en el año 2012. Un aumento de 100.000 habitantes aproximadamente, que impacta al AMC y sus comunas principalmente Concepción, donde se proyecta un aumento de 20.000 viviendas para el año 2012.

**TABLA 1.** Distribución de población, viviendas y superficie, AMC.

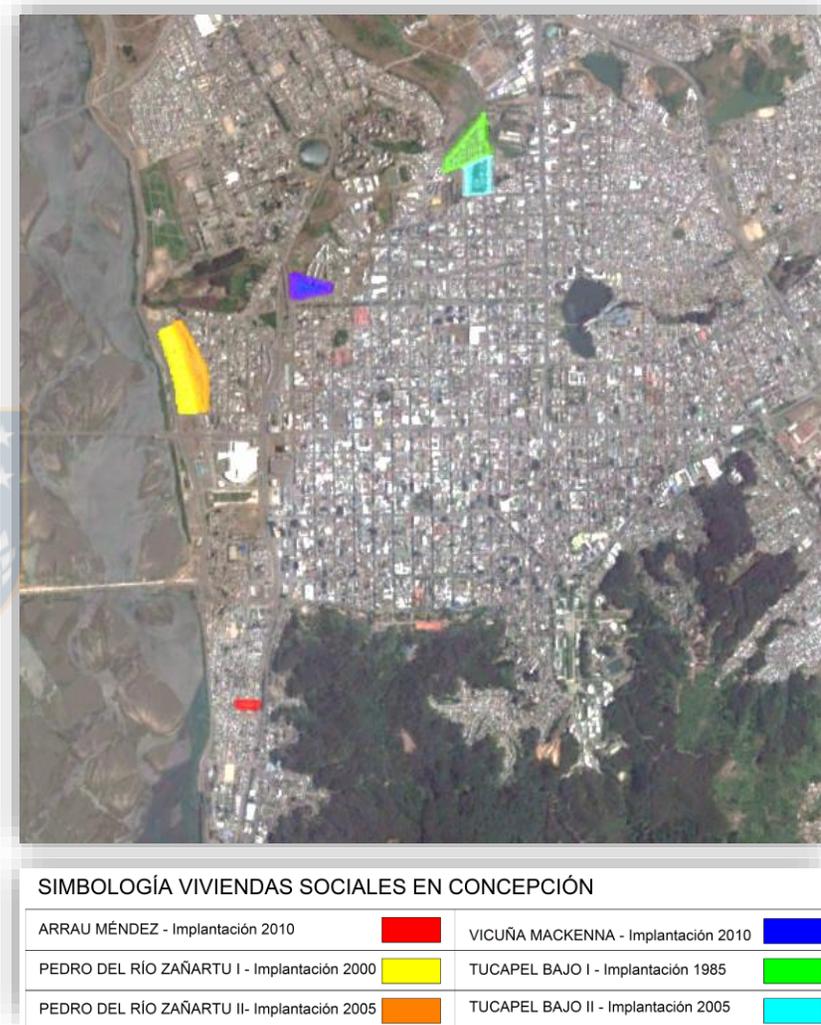
Comuna	Población 1992 (Nº)	Población 2002	Proyección población 2012	Viviendas 1992 (Nº)	Viviendas 2002	Proyección viviendas 2012	Superficie (ha)
Concepción	208.095	217.322	214.234	49.816	61.416	74.548	21.892
Coronel	83.402	95.482	108.855	20.216	26.597	35.572	27.806
Chiguayante	55.574	81.411	84.880	12.961	22.255	26.012	7.495
Lota	50.676	49.387	48.687	11.315	13.036	15.643	11.464
Penco	40.444	45.849	46.261	9.253	12.216	14.253	10.777
San Pedro de la Paz	66.465	79.714	121.655	15.916	21.699	40.121	11.258
Talcahuano	155.937	163.995	150.881	35.133	65.053	45.927	14.578
Tomé	49.354	52.654	54.508	12.560	15.915	20.249	49.514
Hualpén	90.630	85.444	92.530	19.887	22.814	27.744	5.350
<b>AMC</b>	<b>800.577</b>	<b>871.258</b>	<b>922.491</b>	<b>187.057</b>	<b>238.182</b>	<b>300.069</b>	<b>154.782</b>

Fuente: Elaboración propia, datos base INE.

Según estudios de Rojas & Plata (2010), el uso de suelo predominante en el AMC es el uso residencial. Los autores postulan que como consecuencia del crecimiento urbano antes mencionado del AMC, la población se distribuye de forma desigual en el tejido urbano. Tal desigualdad es acrecentada por la alta demanda de viviendas y servicios orientados a satisfacer las necesidades básicas de los habitantes, las cuales son difícilmente logradas, por la falta de coordinación entre la planificación comunal - regional y los instrumentos de planificación urbana existentes.

De esta forma, con el aumento demográfico, el crecimiento desorganizado de las ciudades (Fuentes & Pérez, 2010), la desigualdad económica y la necesidad de viviendas de los habitantes, surge la problemática de “Ocupación irregular de asentamientos de viviendas” en áreas urbanas no aptas para su desarrollo, que con el pasar del tiempo ha sido necesario abordarlas con diferentes soluciones habitacionales, Políticas Públicas Urbanas e instrumentos de planificación territorial. Estas ocupaciones se emplazan generalmente en zonas no adecuadas o de riesgos naturales, que afectan a los sistemas ecológicos. A su vez se observa que estos conjuntos habitacionales no logran integrarse con el resto de la ciudad en los que están inmersos (Rojas & Plata, 2010). Ejemplos perceptibles que responden a estas problemáticas, son los conjuntos de vivienda social situados en la mayoría de casos en áreas periféricas como, el sector Vicuña Mackenna instalado al término de la calle Manuel Rodríguez, bajo la rotonda de Arturo Prat con Avenida 21 de Mayo; Arrau Méndez ubicado, en Pedro de Valdivia Bajo camino a Chiguayante; Pedro del río Zañartu ubicada, en nueva costanera limitando con el río Bío-Bío y Tucapel Bajo situada en el remate de la calle Tucapel y Juan de Dios Rivera, entre otras (SERVIU, 2013). Han sido ubicados en áreas periféricas a consecuencia de su origen espontáneo, factores económicos, entre otros. En este contexto se sitúa el caso de estudio elegido para análisis de esta investigación, emplazado en el área llamada Tucapel Bajo, que corresponde a un área potencial de vivienda social que inició su desarrollo con ocupación de áreas urbanas de forma irregular (Figura 1).

**FIGURA 2.** Catastro viviendas sociales en Concepción sector centro 2013.



Fuente: Elaboración propia, con datos catastro Vivienda Social, MINVU.

### b) Hipótesis de trabajo

El proceso de transformación urbana del sector Tucapel Bajo obedece a un patrón de crecimiento evolutivo de la vivienda social en Chile, desde su conformación como asentamiento irregular, hasta la formalización y consolidación del barrio a partir de las políticas públicas e instrumentos de planificación urbana.

### c) Objetivo general del estudio.

Analizar la evolución urbana de la vivienda social en Tucapel Bajo, identificando si las variables que caracterizan este proceso de transformación son coherentes al patrón de crecimiento urbano de vivienda social en Chile entre el periodo 1985 y 2013. El estudio de Tucapel Bajo se realiza con la finalidad obtener información tipo sobre un caso de vivienda social en la ciudad, que servirá de orientación para mejorar nuevos proyectos futuros de vivienda social y la planificación urbana que involucra esta tipología de vivienda.

### d) Objetivos específicos

1. Definir y analizar las Políticas Públicas, Instrumentos de Gestión y Planificación, que definieron los procesos de evolución y transformación de la vivienda social en Chile, durante el periodo de estudio entre 1985 y 2013.
2. Identificar las variables de análisis físicas y morfológicas que influyeron en la transformación urbana de la vivienda social en Chile.
3. Identificar los hitos claves del proceso de evolución y transformación urbana en el caso de Tucapel Bajo.
4. Validar las variables de análisis de los procesos de evolución y transformación urbana, identificadas en los objetivos específicos precedentes en el caso de estudio Tucapel Bajo, analizando si la conformación y desarrollo del área de estudio responde a un patrón de crecimiento de vivienda social y planificación urbana en Chile.

**FIGURA 3.** Panorámica Tucapel Bajo I.



Fuente: Elaboración propia

### e) Justificación del tema

El estudio se justifica en cuanto busca comprender la evolución y las variables de transformación de la vivienda social en Chile y las consecuencias positivas y negativas de las acciones del estado a través de las políticas públicas.

El proceso de estudio se realiza a través del análisis de “Tucapel Bajo” (Figura 4 y 5), un ejemplo de barrio de vivienda social que responde a un patrón de crecimiento irregular en territorio, que posteriormente es regularizado con la gestión de las políticas públicas. Se busca entender en qué contexto histórico surge el conjunto, las variables morfológicas que influyen en su desarrollo, las gestión de las políticas públicas y el seguimiento de estas en el desarrollo del barrio, la inserción y la incidencia que tiene la pieza en el tejido urbano de la ciudad. El periodo de tiempo de estudio, analizado es entre 1985 y 2013, periodo en que surge Tucapel Bajo y se desarrolla hasta llegar al tejido urbano que se reconoce en la actualidad.

Finalmente entender este proceso aporta en la reflexión y debate para mejorar el desarrollo urbano de la vivienda social, las políticas públicas, los instrumentos de planificación y gestión urbana. Para finalmente avanzar en la búsqueda de una mayor integración de la vivienda social en la ciudad y el país.

**FIGURA 4.** Imagen Tucapel Bajo I.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 5.** Imagen Tucapel Bajo II.



Fuente: Elaboración propia.

## CAPITULO II MARCO TEÓRICO



## II. MARCO TEÓRICO

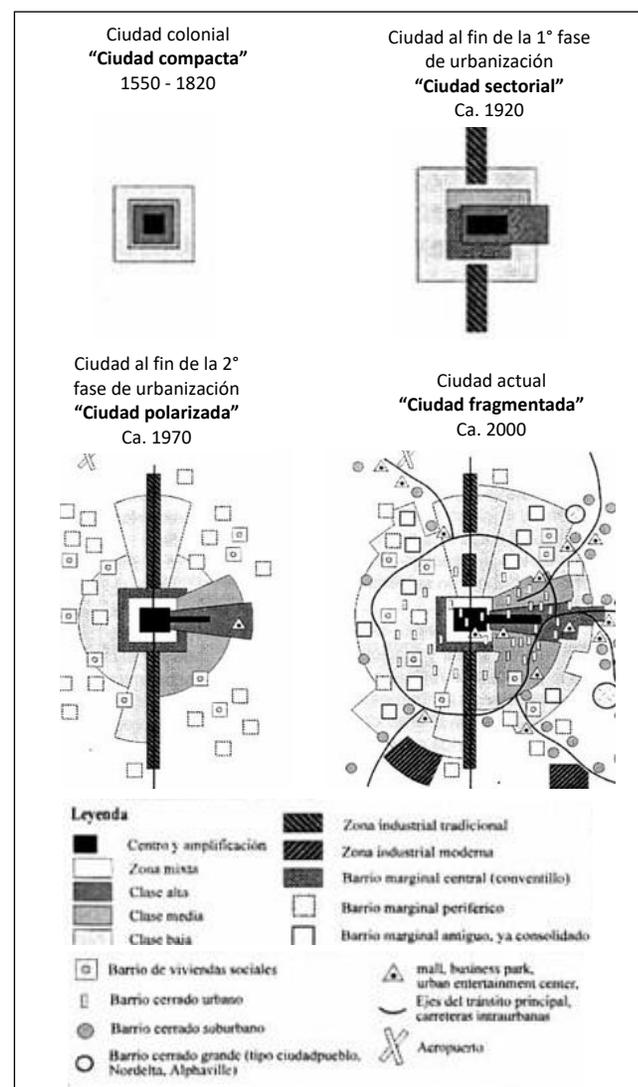
### 2.1 CONCEPTOS CLAVE

a) Evolución urbana de la “Ciudad Latinoamericana”.

Borsdorf (2003), expone el proceso de evolución de las ciudades en Latinoamérica a través de un modelo que grafica las tendencias urbanísticas desde una ciudad denominada “ciudad compacta”, hasta su transformación en una “ciudad fragmentada”. El autor considera los factores de la globalización que reestructuraron la ciudad, desde un punto de vista socio-espacial, como la distribución de las clases sociales, los equipamientos y servicios; y desde una visión de los elementos de desarrollo urbano como la vivienda social y barrios marginales (Figura 6). La estructuración se basa en 4 periodos que se localizan temporalmente al final de cada fase de urbanización:

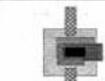
- La primera la denominó el autor como ciudad colonial (1550–1820), y corresponde a un período de planificación reglamentada de estructura centralizada, organizada en torno a la plaza central. En el aspecto funcional es una ciudad compacta centralizada, que agrupa los servicios principales y las residencias de las clases altas en el centro, luego las clases medias, para terminar con las clases bajas emplazadas en la periferia de la ciudad.

FIGURA 6. Modelo de evolución estructural de la ciudad Latinoamericana



Fuente: Borsdorf 2003.

**FIGURA 7.** Diagrama del desarrollo urbano, político, social y económico de la ciudad Latinoamericana.

Fase	1500-1820	1820-1920	1920-1970	1970 hasta hoy
<b>Desarrollo urbano</b>	Época colonial	Primera fase de urbanización	Segunda fase de urbanización	Reestructuración
<b>Modelo urbano de la fase específica</b>				
<b>Principio de la estructuración espacial</b>	Pendiente centro-perifera	Linealidad	Polarización	Fragmentación
<b>Símbolo</b>	Plaza	<i>Boulevard</i> (paseo, prado, alameda)	Barrio alto ↔ barrio marginal	Barrios cerrados, <i>malls</i> , <i>business parks</i>
<b>Crecimiento</b>	Crecimiento natural	Inmigración (europea)	Migración interna	Estancamiento demográfico en las metrópolis, crecimiento en ciudades de tamaño intermedio por migración
<b>Estilos arquitectónicos</b>	Renacimiento, barroco	Clasicismo o historicismo	Moderno	Postmoderno
<b>Circulación</b>	Tracción a sangre (caballo, carretas)	Ferrocarril, tranvía	Metro, buses, colectivos, suburbanos, automóvil	Autopista intraurbana, predominio de la propiedad del automóvil, tecnologías digitales que posibilitan el trabajo a distancia.
<b>Política externa</b>	Colonia	Panamericanismo hispano → estado nacional panamericanismo continental	Autarquismo → posición entre los mundos 1, 2 ó 3	Panamericanismo militar → neocolonialismo estadounidense
<b>Desarrollo económico</b>	Explotación	Economía agraria interna → economía de exportación de recursos	Desarrollo hacia adentro, industrialización para la sustitución de importaciones	Desarrollismo → dependientismo → neoliberalismo: transformación económica, globalización
<b>Desarrollo socio-político</b>	Sociedad colonial	Conservadurismo → liberalismo	Populismo, socialismo	Redemocratización después de gobiernos militares, orientación capitalista aun bajo gobiernos de la izquierda

Fuente: Borsdorf 2002, modificado por Borsdorf, Bärh y Janoschka (2002).

- La segunda corresponde a la primera fase de urbanización denominada ciudad sectorial (1820-1920), en que se reorganiza la estructura social y económica, surge la industria y el ferrocarril con la exportación de la mano de obra con la llegada de inmigrantes europeos, existe tendencia a las modas urbanísticas como la alameda, el paseo, el boulevard y la villa. En relación a la estructura urbana se rompe con la estructura circular de la ciudad colonial y se expande el centro de forma lineal con un carácter comercial destinado a las clases altas. Las clases altas se expanden cercanas a las áreas comerciales y las clases bajas usan las casas abandonadas de los ricos para formar conventillos y vecindades.
- La tercera es la segunda fase de urbanización (1920-1970), en cuanto a la economía pierde fuerza la idea de exportación y se fortalece la de importación. Emigran los campesinos a áreas rurales periféricas. Aumenta la industrialización alrededor del ferrocarril, surgen las autopistas. Las clases bajas se apropian del centro con conventillos denominadas “casitas” y “cites”. De forma simultánea surgen los barrios marginales llamados “barriadas” o “villas miseria” y surge la vivienda social igualmente emplazada en la periferia de la ciudad. La clase alta se sitúa lejos de la ciudad en barrios exclusivos cerrados, denominados barrios altos y aparecen los centros comerciales, shoppings y clubs privados. En este periodo se intensifica la ciudad dual de Mollenkoff & Castells (1991) aumentando la brecha entre ricos y

pobres y "coexistencia de mundos aislados" según Saraví (2008).

- La cuarta fase es la ciudad fragmentada (1970-2000), que rescata 2 principios estructurales, la tendencia a la sectorización - linealidad y el crecimiento celular. En el aspecto vial se mantiene el uso del ferrocarril siendo propulsor del crecimiento lineal, a su vez aumenta la modernización de las autopistas intraurbanas y se crean nuevas autopistas periurbanas conectadas con la periferia que nuevamente es atractiva para la clase media y alta (Meyer-Kriesten & Bähr, 2004); el aumento de automóvil y autopistas genera un crecimiento basado en nodos fragmentados. De esta forma, la estructura espacial se condiciona por el crecimiento celular en la periferia, que en las ciudades de mayor pobreza se traducen en vivienda social, asentamientos precarios y marginales; y en las ciudades de grandes recursos se expresa en grandes paños de mega proyectos urbanos (Janoschka, 2002), de carácter recreacional, laboral y de servicios, amurallados y vigilados las 24 horas. Surgen las zonas rurales o "parcelas de agrado" emplazadas en el límite de la urbanización, normadas a tener más de 5.000 m<sup>2</sup>, donde la subdivisión predial no es permitida. Aumentan los compradores de grandes recursos, quienes en futuro declaran el terreno como urbanizado y son vendidos con altas ganancias. La importancia de entender la visión macro de la evolución de la ciudad Latinoamericana, proviene de entender el proceso de

evolución que ha tenido "la ciudad", tanto en nuestro País como en el AMC, en que se observa una repetición del modelo expuesto anteriormente por Borsdorf explicado más adelante.

Hoffman & Glysing (2010) explican que el AMC, surge con Concepción en el 1550, como un puerto militar situado en Penco fundado por los españoles, caracterizado por una trama reticular. Tras un periodo de guerra aborigen y terremotos, se traslada en 1752 a su ubicación actual en el Valle de la Mocha entre los ríos Biobío y Andalién, en un área pantanosa, con accidentes geográficos (Mazzei y Pacheco 1985, citados por Hoffman & Glysing, 2010). Desde el año 1765 al 1865 la población aumenta el doble de 6100 a 14.000 habitantes, en este periodo Concepción se convierte en un punto de importancia económica por su posición central en territorio, y en torno a este nacen nuevos núcleos productivos Talcahuano, Penco, Tomé, Coronel y Lota. La ciudad se estructura en torno a un área central, con áreas periféricas o rurales. Ya en 1890 el tejido se densifica y tiene su primera expansión aumentando a los 54.000 habitantes. En 1939 producto del terremoto, la aparición del ferrocarril y grandes vías conectoras de transporte, se reconstruye la ciudad alcanzando los 86.000 habitantes en una superficie urbana de 1.527 hectáreas. Posteriormente en el año 1949, aparece las industrias menores, la Siderúrgica Huachipato, y en respuesta aparecen los barrios obreros, donde la población alcanza los 160.000 habitantes, extendiéndose a Hualpencillo y San Pedro de la Paz.

**FIGURA 8.** Crecimiento y formación del AMC.



Fuente: (Pérez & Salinas, 2007).

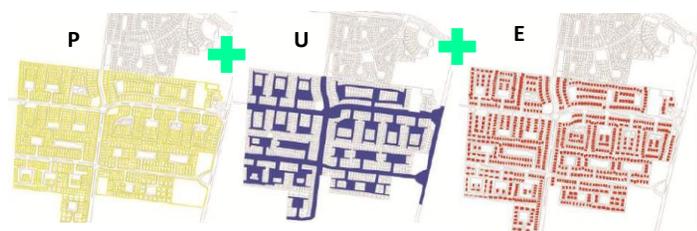
Hacia el 2012 la población proyectada aumenta a 922.491 habitantes para el AMC y 214.234 habitantes para la ciudad de Concepción (Tabla 1). En conclusión se observa que la evolución del AMC y Concepción (Figura 8), correspondientes al emplazamiento del área de estudio. Responden al modelo de evolución de ciudad planteado por Borsdorf. Ya no existe la “ciudad compacta” que tiene un ordenamiento marcado por las clases sociales, sino que como plantean Hoffman & Glysing (2010), “El claro modelo de damero es abandonado en las nuevas urbanizaciones, la ciudad se convierte en un mosaico donde los fuertemente dependientes de los servicios de área central se desarrollan en forma dispersa”. La ciudad se organiza en base a una fragmentación de las estructuras urbanas (Pérez & Salinas, 2007), organización dispersa de equipamientos, servicios y residencia, que separa la función de los elementos socio-espaciales. Situación agravada con el uso de muros y barreras usados por todas las clases sociales, que logran en definitiva separa a las islas de pobreza de las de riqueza (Janoschka, 2002).

En definitiva se concluye que la fragmentación territorial del AMC y Concepción, reconocida por los autores expuestos, es producto del modelo de ciudad Latinoamericana actual, “Ciudad fragmentada” de Borsdorf, concebida a partir de diferentes **“variables de crecimiento urbano”** explicadas a continuación. Que junto con la “Desigualdad social” influyen de forma negativa en la espacialización de los habitantes en la ciudad, extendiendo la brecha de las clases sociales (Teoría del espejo), aumentando y agravando la **“Segregación Social”** y **“Segregación Residencial”** de la ciudad, Profundizadas más adelante.

b) Variables de crecimiento urbano

Entendido el concepto “Ciudad fragmentada” se deduce que en el AMC y Concepción existen diferentes formas de crecimiento urbano; como las planteadas por Solá-Morales en su libro “Las formas de crecimiento urbano” (1997). Este determina que el tejido de la ciudad es producto de la mezcla de las variables de crecimiento urbano, entendidas como un conjunto de operaciones materiales de construcción de la ciudad. Estas variables son tres: urbanización, parcelación, edificación. Solá-Morales plantea que: “Estas tres operaciones no son actos simultáneos ni encadenados de igual manera, al contrario, de sus múltiples formas de combinarse en el tiempo y en el espacio se origina la riqueza morfológica de las ciudades”. De esta manera se concibe que Urbanización es la operación de construcción de los elementos físicos de la ciudad, las calles y los espacios públicos. Parcelación es la transformación de suelo rustico en urbano, como atribución de uso urbano a un suelo, con el desarrollo de solares, lotes y predios. Edificación es la construcción de construcciones ya sean las viviendas o los edificios (Figura 9).

FIGURA 9. Crecimiento urbano en bloques Portal San Pedro.



Fuente. Anónimo (2013), modificado.

De la secuencia de las operaciones antes mencionadas se obtienen las distintas tipologías estructurales de ciudad expuestas en la Figura 10, según Solá-Morales.

FIGURA 10. Variables de análisis crecimiento urbano.

Parcelación	Urbanización	Edificación
Ensanche	<b>P</b> + <b>U</b> + <b>E</b>	
Crecimiento suburbano	<b>U</b> + <b>P</b> + <b>E</b>	
Urbanización marginal	<b>P</b> + <b>E</b>	
Ciudad-jardín	<b>UP</b> + <b>E</b>	
Barraca	<b>E</b>	
Polígonos	<b>PUE</b>	

Fuente. Extraído de Las formas de crecimiento urbano, Solá-Morales (1997).

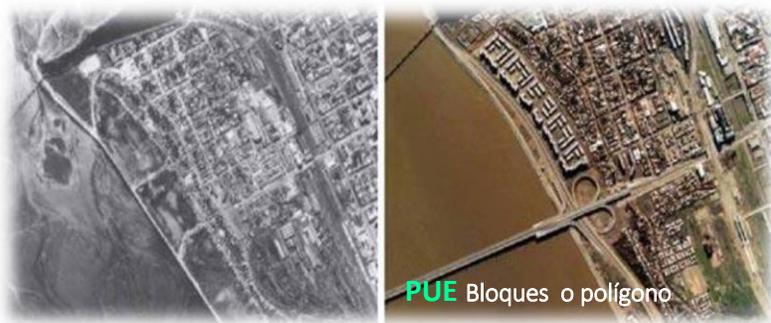
Las primeras variables corresponden a los procesos reconocidos por el planeamiento territorial como el ensanche de vías, el crecimiento suburbano (Figura 11), polígonos construidos de forma simultánea por bloques (Figura 12) y ciudad jardín (Figura 13).

**FIGURA 11.** Crecimiento Suburbano y ensanche de vías Barcelona.



Fuente. Anónimo (2013), modificado por Cortés 2014.

**FIGURA 12.** Crecimiento en Bloques Ribera Bío-Bío (1992-2002).



Fuente. Salinas y Pérez (2007), modificado por Cortés 2014.

Las segundas variables son los métodos no reconocidos por el planeamiento, realizados de forma irregular por los

habitantes como respuesta a la “Segregación Social” y “Residencial” de la ciudad explicadas a continuación, que se espacializan en “Bolsones de Pobreza” de urbanización irregular, llamadas barracas, invasiones y urbanizaciones marginales caracterizadas por la construcción de la vivienda social (Figura 14).

**FIGURA 13.** Crecimiento Ciudad Jardín, Lonco (1992-2002).



Fuente. Salinas y Pérez (2007), modificado por Cortés 2014.

**FIGURA 14.** Crecimiento Tucapel Bajo (1976-2011)



Fuente. Extracción foto (Sáez, 2014), modificado por Cortés 2014.

### c) Segregación Social

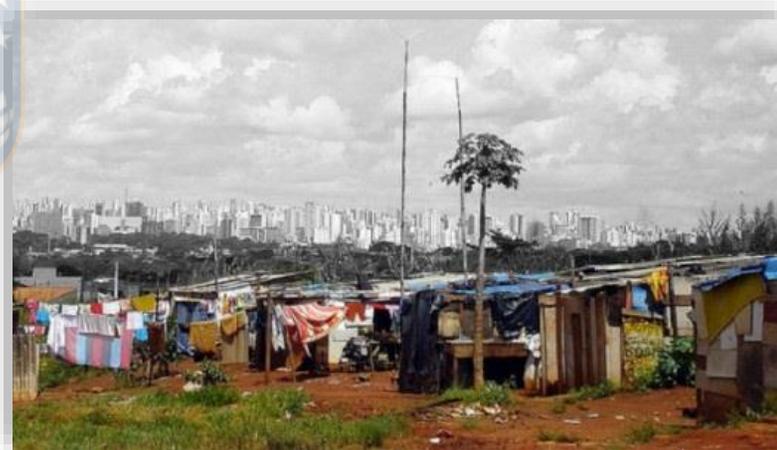
El término segregación se refiere a la separación o marginación de una persona o un grupo, por motivos sociales, políticos y culturales (DRAE, 2001). Puyol (1986) la define como, “poner aparte una o más categorías de población, ya sea con una finalidad consciente o mediante acción selectiva más menos consciente de influencias económicas y culturales”. Vilasagra (1995) plantea a su vez que la segregación social es el reflejo de la diferenciación socio - cultural, la estratificación social y pluralismo de las ciudades actuales, que al espacializarse en el territorio se denomina “segregación residencial”. Mollenkof & Castells (1991) exponen que en Latinoamérica se reconoce la ciudad como dual y polarizada, ya que refleja las disparidades sociales y la segregación social que es la principal conformadora de la “Clase baja”.

En Chile a nivel sociológico (Figura 15), la segregación social es un problema permanente que funciona como recurso de la ambiciosa Elite y el Estado para mantener su identidad social, con objetivo de lograr ser una ciudad desarrollada. El Estado opera a través de las políticas públicas “de Equilibrio”, que no responden a las necesidades de todos los actores de la sociedad. Por consiguiente aumenta la desigualdad entre las clases sociales y la cantidad de población, se generan “islas” cerradas para la Elite que se autosegrega buscando generar barrios privados (Figura 9) y margina en las áreas residuales del territorio a los grupos que no caben en esta

<sup>1</sup> Referida a la existencia de profundas e injustas diferencias entre los distintos grupos socioeconómicos en cuanto a la accesibilidad a los recursos y

estructura social, correspondiente a los estratos de pobreza denominados “marginales” o “informales” (Sabatini & Brain, La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”, 2008). Que pierden su capital social; lazos sociales (Roitman, 2003), vecinales y culturales, Logrando como consecuencia la desintegración social en los habitantes. Concluyendo la segregación social es el reflejo de la “Desigualdad social”<sup>1</sup>, la estratificación y desintegración social de la sociedad (Sabatini & Brain, 2008).

**FIGURA 15.** Vivienda espontaneas, Santiago, Chile.



Fuente: Plataforma Urbana de arquitectura.

oportunidades, corresponde a una característica del capitalismo, Sonia Roitman, 2003.

Finalmente a un nivel espacial, la segregación social se expresa en la ciudad, en la espacialización de las residencias. Donde la agrupación de barrios no se produce por preservar su identidad o cultura símil, sino por la autosegregación de los individuos por razones políticas, históricas y económicas; como la falta o exceso de medios, pobreza y degradación social en la que se encuentran. De esta forma se obliga a los habitantes a erradicarse en barrios homogéneos de difícil acceso y déficit de equipamiento, segregados, emplazados en sitios expuestos a riesgos naturales (Romero, 2014), aislados físicamente. En tal situación no habría un contacto social, ya que los habitantes no tienen el valor prioritario de vivir en comunidad en un barrio privado, "no hay contrato social sin contacto social" (Blakely & Snyder, 1997).

En el AMC la segregación social se hace presente en la generación de barrios que presentan una separación progresiva de funciones y espacios sociales, como es el caso de la vivienda social, emplazadas en áreas periféricas de difícil acceso o en áreas centrales aisladas (Figura 16), que responden a la llamada Segregación Residencial analizada a continuación.

**FIGURA 16.** Paraisópolis, São Paulo – Brasil.



Fuente: Plataforma Urbana de Arquitectura (10 Junio 2014)  
<http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-366785/segregacion-en-6-fotografias-desigualdad-a-vuelo-de-pajaro>.

#### d) Segregación residencial

La Organización de las Naciones Unidas (ONU, 1969), en lo referido a la segregación residencial define que la segregación es “todas aquellas medidas destinadas a dividir a la población según criterios raciales, creando reservas y guetos separados (...) expropiando los bienes raíces de uno u otro grupo de individuos” (OACDH, 1969).

Otras definiciones la definen como reflejo de la desigualdad y segregación social espacializada en las ciudades, denominada como la “Teoría del Espejo” (Sabatini, Cáceres, & Cerda, 2001). El segregacionismo se manifiesta entonces, en la pobreza, la exclusión social, en la accesibilidad a los recursos y servicios tanto privados como públicos, donde la población accede a un servicio y otro según su grupo social. De la misma forma el fenómeno aplicado en el territorio, se presenta en diferencias en la distribución de la población donde los barrios residenciales son separados en las ciudades según su grupo social, generando islas urbanas o guetos.

Sabatini y colaboradores (2001) plantean que en América Latina la segregación residencial comienza a partir del Siglo XX derivada del modelo capitalista y el modelo de “ciudad compacta” analizado anteriormente, que centraliza a los grupos de mayores ingresos en una dirección geográfica. Contexto en que en paralelo surge la teoría de la modernidad de Rostow (1960), donde el hombre solo se preocupa de consumir productos y bienes sin pensar en sus necesidades reales. Con la finalidad de elevar su estatus, pertenecer a una elite social para formar “ciudades de país desarrollado”

(Sabatini, 2001). El consumo es agravado con la aparición del automóvil, debilitación del uso tren y tranvía que facilitan el desarrollo de suburbios en las ciudades, con la expansión del mercado que privatiza los servicios, orientados a las clases altas al igual que el mercado inmobiliario, que ofrece muchas oportunidades de elección para las clases altas dejando pocas posibilidades a las clases de menores ingresos (Janoschka, 2002).

Las ciudades, por tanto se desarrollan bajo el concepto de centro periferia del economista Raúl Prebisch (1959), citado por (Gabay, 2008), donde el modelo se conforma por áreas centrales de comercio y residencia donde se concentran los grupos inferiores de la escala social. A su vez el desarrollo de áreas periféricas donde se concentran los grupos de mayores recursos que se aíslan en áreas lejanas de la ciudad.

**FIGURA 17.** Imagen Los Ángeles, USA.



Fuente: Artículo 10 Segregated Urban Areas in the United States.

Son tres los patrones tradicionales de segregación residencial en Latinoamérica (Sabatini, 2001):

- El primero es la concentración espacial de los grupos con ingresos medios ascendentes y altos, situados en las periferias cercanas de la ciudad (desde el centro histórico hasta la periferia).
- El segundo es la conformación de amplias áreas de residencia de los grupos de escasos recursos en la periferia lejana y en sectores deteriorados cercanos al centro.
- El último patrón es la diversidad de clases sociales de “renta alta” y su agrupamiento en comunidades de elites, que forman islas funcionales de bienestar con alto nivel de servicios - consumo. Las que requieren una serie de medidas legales y formales que prohíben aspectos como: alturas, tamaños mínimos de predios, especificaciones en tipologías arquitectónicas como el cercado de áreas residenciales en complejos habitacionales vigilados (Bähr & Mertins, 1981), entre otros. De esta forma la clase de mayor ingreso excluye a la clase obrera y habitantes de escasos recursos, generando una barrera que los limita física y socialmente. Observada a nivel de accesibilidad de servicios, oportunidad de obtener viviendas, como también en la distribución y uso de suelo (Janoschka,

2002). Donde los habitantes de menor ingreso se espacializan, en aglomeraciones de pobreza denominadas “No-go-áreas”<sup>2</sup> emplazadas en las periferias de las ciudades, que intensifican la desigualdad y desintegración sociales (Degoutin, 2002).

Janoschka (2002) y Sabatini (2001), exponen que el modelo de ciudad Latinoamericana ha cambiado su morfología, de una ciudad Metrópolis a una “ciudad isla” producto de la fragmentación del territorio. Proceso que responde a un cambio en la estructura y funciones de las ciudades, que aíslan los espacios urbanos mediante la construcción de rejas o muros. De forma paralela a este nuevo ordenamiento de ciudad, se genera un cambio en el patrón tradicional de segregación, observado con transformaciones en el tejido a distintas escalas. A una escala mayor, se produce un aumento de la mezcla social, reflejada en la disminución de la polarización entre la ciudad rica y pobre; en cambio para una escala menor se refuerza el patrón segregatorio.

---

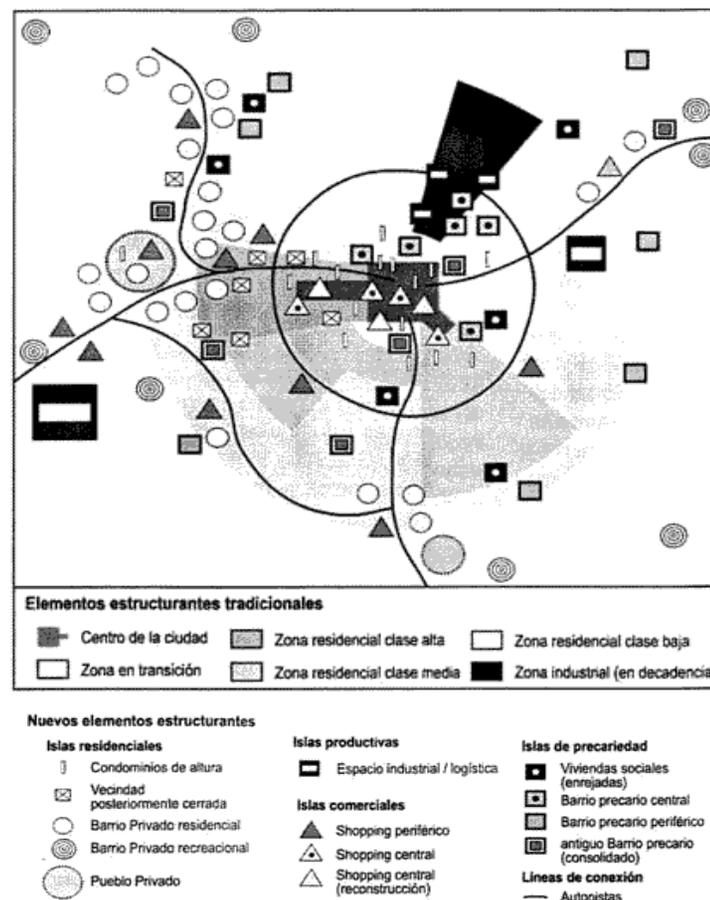
<sup>2</sup> Región o zona prohibida en la que las autoridades gobernantes han perdido el control, Oxford Dictionary.

De esta forma Sabatini (2001) y Janoschka (2002) exhiben los factores de evolución que agravan la segregación residencial, cortan la idea de la ciudad latinoamericana tradicional (Sabatini & Cáceres, 2004), abierta con espacios públicos. Para transformarse en un modelo de ciudad Fragmentada similar a la ciudad norteamericana (Figura 18):

- Fragmentación territorial, expresada en el desarrollo de “islas urbanas” producto de la dispersión de infraestructura, servicios urbanos y barrios privados:
  - a) Construcción de malls o Shopping periférico y centrales denominadas “Islas Comerciales”, colegios, universidades y clubs privadas.
  - b) Desarrollo de barrios residenciales llamadas “Islas residenciales” vigiladas y cerradas, ubicados en las áreas de residencia de clase alta cercanas a las vías de transporte principales de la ciudad.
  - c) Suburbanización de la industria emplazada en torno a las carreteras, llamadas “Islas productivas”.
  - d) Desarrollo de barrios precarios y viviendas sociales aisladas con difícil acceso y altos grados de peligrosidad.
  
- Desigualdad en la accesibilidad de servicios y equipamientos urbanos, que se enfocan en satisfacer a los grupos de mayores ingresos y sus respectivas áreas de influencia, excluyendo a las clases de menores ingresos.

- El cambio en el uso del transporte público, donde el ferrocarril que pierde protagonismo y las autopistas toman el rol principal apropiándose de las ciudades.

**FIGURA 18.** Nuevo modelo de ciudad Latinoamericana.



Fuente: Janoschka (2002).

Basado en el modelo expuesto con anterioridad (Figura 18), Janoschka (2001), enseña que la ciudad tradicional comprende un centro, zonas residenciales de clase alta, media y baja, zonas industriales y transiciones. Que con los factores de evolución cambia y surge un nuevo modelo de ciudad compuesto de 4 estructuras insulares superpuestas sobre la ciudad tradicional como se observa en la Figura 18.

- **Islas de riqueza:** Conformadas por áreas residenciales cerradas (Vilasagra, 1995) y megaproyectos integrados con equipamientos - servicios, condominios urbanos aislados, cerrados, vigilados, ubicados en áreas centrales y reconocidas como sectores de las clases medias y altas, que impiden el libre acceso de los no residentes (Figura 19).
- **Islas de producción:** compuesto por 2 tipos de áreas, las nuevas de carácter privado y las existentes que forman un eje industrial en la ciudad (Figura 20).
- **Islas de consumo:** centros urbanos construidos con infraestructura nueva y existente. Principalmente ubicados en la periferia de la ciudad (Figura 21).
- **Islas de precariedad:** correspondientes a barrios marginales, precarios y barrios de vivienda social, como también los barrios ilegales o informales regularizados posteriormente a través de sus municipios, emplazados en la periferia en los bordes y límites de la ciudad (Figura 22).

**FIGURA 19.** Ejemplo isla de riqueza, Península Andalué.



Fuente: Fotografía puerto Andalué, [www.elinmobiliario.cl](http://www.elinmobiliario.cl).

**FIGURA 20.** Ejemplo isla de producción, Barrio industrial Hualpén.



Fuente: Fotografía Rene Robles.

**FIGURA 21.** Ejemplo isla de consumo, Mall Plaza Trébol.



Fuente: [www.soychile.cl](http://www.soychile.cl).

Aplicados los conceptos de segregación social y residencial en el área de estudio tanto para el AMC como para Concepción, se observa consecuentemente que las estructuras insulares de Janoschka (2001), se presentan en el ordenamiento de la ciudad, concentrando los procesos y actividades en los nodos centrales desconcentrando las actividades hacia las periferias (Mattos & Hidalgo, 2007) .

Se reconocen islas de riqueza con la aparición de los barrios cerrados (Meyer-Kriesten & Bähr, 2004), producto de las inmobiliarias , situados en la periferia o en áreas de difícil acceso del transporte público, como Andalué, Idahue en San Pedro y Lomas de San Andrés, los altos Concepción y Lomas de San Sebastián, entre otros (Figura 19). En paralelo se reconocen las islas de consumo expresadas a través de malls y Strip-center emplazados en el centro y periferia de la ciudad (Figura 21), como también la presencia de comercio menor en el eje comercial del centro y sus calles aledañas (Freire, Maipú, etc.). Respecto a las islas de producción estas se emplazan en la periferia en las comunas aledañas, ya que la ciudad de Concepción no tiene un rol productivo sino, tiene un rol de servicios y administración. Refuerzo a las estructuras mencionadas el aumento explosivo de redes de carreteras, autopistas y automóviles, cierran las islas de actividades por sus limitantes de accesibilidad (Sabatini & Brain, 2008), aumentando la grieta social. A modo conclusivo se entiende que la segregación social es la diferenciación y estratificación de la sociedad, y que la segregación residencial es producto de la segregación social, que se espacializa mediante el mercado inmobiliario y logra distanciar a las diferentes clases sociales (Carreño, 2009). Generando islas de precariedad instaladas en sectores

marginales y precarios, reconocidas como tomas de terreno, asentamientos precarios o vivienda social (Figura 1), que es el objeto de análisis al que apunta entender en este seminario, el estudio de “la evolución de la vivienda social en Chile a través, del análisis de la transformación urbana del sector Tucape Bajo”. Sector reconocido como una isla de precariedad (Figura 22), producto del modelo de ciudad fragmentada y la segregación en todos sus aspectos. De esta forma en la siguiente etapa se analizara la evolución de la vivienda social en Chile.

**FIGURA 22.** Ejemplo isla de Precariedad, Área de estudio Tucape Bajo.



Fuente: Cortés, 2012.

## 2.2 CONTEXTO HISTÓRICO VIVIENDA SOCIAL EN CHILE

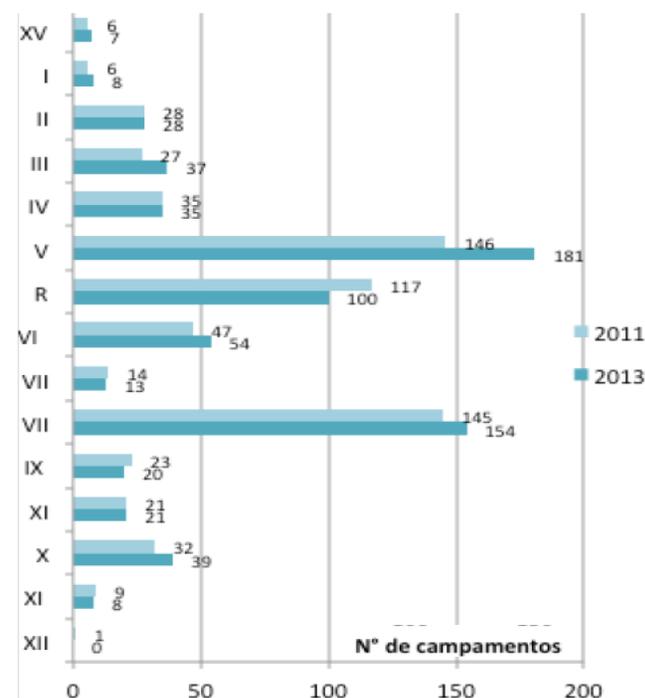
### “Tomas de Terreno” y “Campamentos”

Para comprender el contexto histórico de la vivienda social en Chile, es necesario explicar los términos asociados que la contextualizan como; toma de terreno, asentamiento precario o campamento, observando en qué contexto surgen y como dan origen a lo que finalmente se entenderá como vivienda social.

El término Campamento según los autores Aravena y Colaboradores (2005), es definido como “asentamientos informales, irregulares, originados de una invasión o toma de terrenos de un grupo de familias que no tienen títulos de propiedad de sus viviendas y que éstas son precarias”. Esta tipología de agrupación surge entre 1970 y 1979 (Ministerio de Desarrollo Social, 2013), como reflejo de la fragmentación producto de la segregación de los habitantes en las ciudades; a modo de lucha organizada por el derecho de habitar el centro de las ciudades que les proporcionan una geografía de oportunidades, equipamiento, servicios y redes. Su objetivo es evitar la gentrificación que las obliga a situarse en la periferia de la ciudad (Sabatini & Brain, 2008), en áreas inseguras que generan desconfianza en el barrio (Brain, Concha, & Campo, 2003). Como exponen los pobladores del movimiento de allegado en lucha de Peñalolén: "Mientras vemos cómo se construyen viviendas lujosas y grandes parques para los ricos de la comuna, nosotros nos vemos forzados a migrar hacia la periferia, a lugares donde hoy no hay empleo ni tampoco servicios básicos, como hospitales o colegios" (Pobladores, 2006). Los habitantes que han sufrido la erradicación exponen que prefieren sus viviendas en el

campamento (Figura 24), por sobre la vivienda social nueva, valoran una mejor localización por sobre el tamaño de la vivienda y mejoras en la solución habitacional de las viviendas, y por último el 70% apoya la idea que distribuir las viviendas sociales en todo el territorio para así evitar la concentración de estas (MINVU, 2002).

FIGURA 23. Cambio regional campamentos 2011 - 2013.



Fuente: Fundación Un techo para Chile, 2013.

En la actualidad en la VIII Región y el AMC, la situación de los campamentos es preocupante, ya que a pesar de la gran variedad de programas de obtención y mejora de vivienda, la cantidad de estos es proporcional a las cifras nacionales, siendo la segunda en el país con mayor cantidad de habitantes y aumento de campamentos con 145 en el 2011 y 154 en el 2013 (Figura 23). Por lo general estos asentamientos precarios responden a un patrón común de evolución urbano, que transforma los tejidos en los que se insertan, habitualmente se ubican en áreas privadas (MINVU, 2012) cercanas a las oportunidades, fuentes laborales y servicios, generalmente emplazadas al interior de la ciudad en espacios intersticiales producto de la formalización de los loteos y propiedades de clase alta y media del país. Algunas de las problemáticas producidas por la ubicación de esta tipología de asentamientos en el territorio; son los riesgos de inundaciones por ubicarse en zonas de alto riesgo en torno a la ribera de ríos, lagunas o canales, riesgo ambiental por cercanía a basurales, peligro de remoción en masa y/o desplazamiento por emplazarse cerca de quebradas y falta de accesibilidad de servicios por situarse en la periferia a orillas de carretera.

Este proceso de toma de terrenos de forma irregular, el reconocimiento de campamento es un patrón que se repite en Concepción y también en el área de estudio **Tucapel Bajo** (Figura 22 y 24). Que comienza su organización con la toma de terreno y desarrollo de asentamientos precarios en torno al humedal Paicavi, que con el paso de los años por medio de gestión y políticas públicas es regularizado en un barrio de vivienda social ubicado alrededor de su ubicación inicial. En

que se reconocen las problemáticas de su falta de planificación y seguimiento de su evolución urbana.

De esta forma se entenderá el presente seminario expondrá el concepto de vivienda social y su evolución en Chile, comprendiendo en qué contexto se desarrolla y que soluciones habitacionales provee a los habitantes tanto del país como del caso de estudio.

**FIGURA 24.** Campamento Tucapel Bajo.



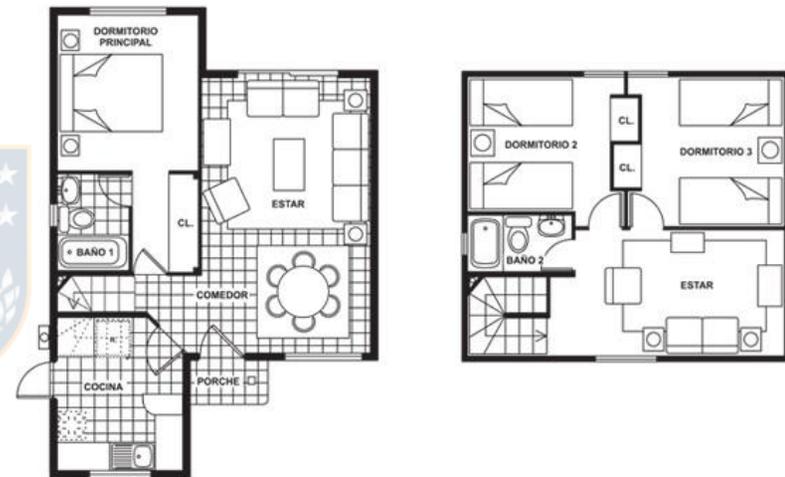
Fuente: Cortés, 2012.

## “Vivienda social”

A un nivel legislativo vivienda social es entendida como “vivienda económica” de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cuyo valor de tasación no sea superior a las 400 UF y las 520 UF para condominios de vivienda social (MINVU, 2011). Cuyas características técnicas y de urbanización se ajusten a las normativas vigentes (Aravena, y otros, 2005). La vivienda social en tanto surge como una respuesta a la problemática de toma de terreno y campamentos en el país, que responde a con una solución habitacional de vivienda económica definitiva que no supera los 140 m<sup>2</sup> de superficie edificada, ni una tasación de 400 UF (O.G.U.C), que generalmente se emplaza a los habitantes en la periferia, en terrenos o sitios de bajo costo de suelo (Donoso, 1999). Las viviendas son construidas en conformidad con las disposiciones del D.F.L n°2 (Figura 25), y a través de la gestión de instituciones estatales como el Ministerio de Vivienda y urbanismo (MINVU), Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) y las distintas corporaciones de vivienda, de servicios habitacionales y de mejoramiento urbano, que se han creado en el tiempo en función de responder a esta problemática.

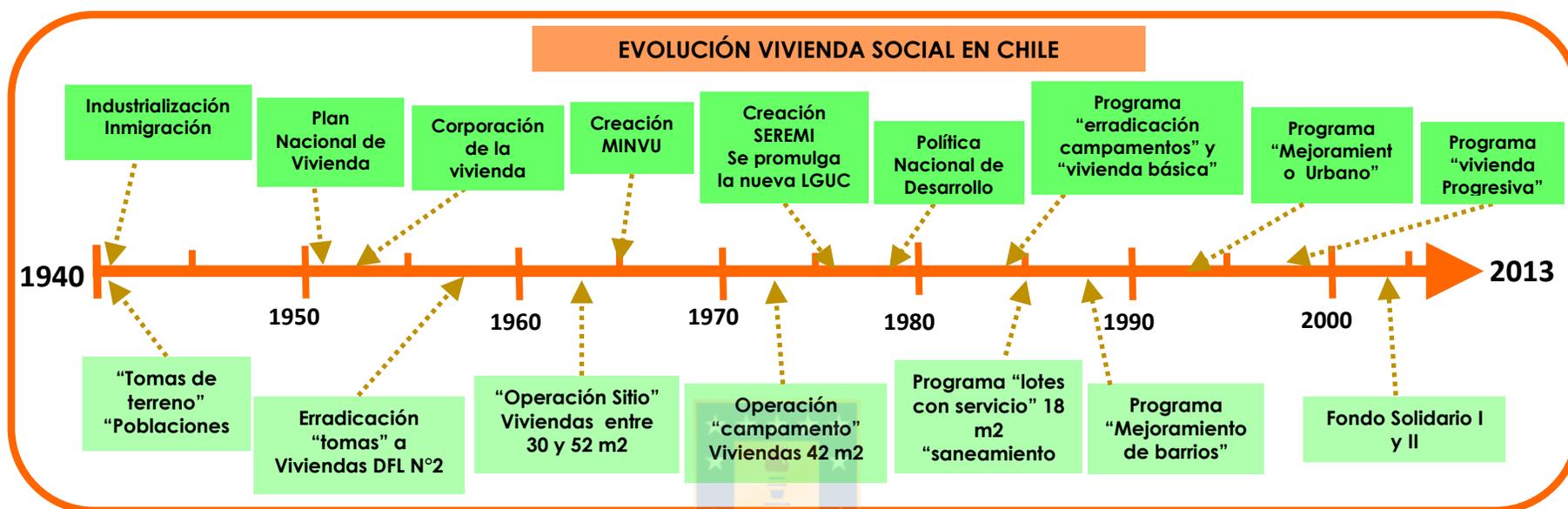
Por consiguiente en la Figura 26 se expone una línea de tiempo generada con la recopilación de los hitos históricos que determinaron la evolución de la vivienda social en Chile y en el caso del estudio.

**FIGURA 25.** Ejemplo vivienda DFL n°2, 74 m<sup>2</sup> construidos.



Fuente: <http://www.enaco.cl/donde/v-region/puerta-del-sol-2>, primer nivel de 46 m<sup>2</sup>, segundo piso de 28 m<sup>2</sup>. 3 dormitorios, 2 baños, estar. Comedor, cocina con mobiliario básico.

FIGURA 26. Evolución vivienda social en Chile



Fuente: Elaboración propia.

En Chile, desde el año 1906 se implementaron las primeras iniciativas estatales para resolver la problemática del déficit habitacional, el desarrollo de conventillos y las deficientes condiciones de vida de los habitantes (Hidalgo, 1999). Surge la Ley 1.838 (1906) "sobre habitaciones obreras", y producto de las huelgas de trabajadores se promulga el D. L 308 (1925), que impulsó la construcción de la vivienda obrera. Las instituciones a cargo en ese periodo recaían al "Consejo Superior de Bienestar Social", que es reemplazado por la "Junta Central de habitación popular" (DFL n°33), que posteriormente derivó en la creación de la "Caja de la habitación Popular" (1936). En los años 40 producto de la fragmentación de las ciudades, la segregación social y

urbana, surgieron las "tomas de terreno" o "poblaciones callampas", en este periodo incrementó la demanda del uso de suelo habitacional con la llegada inmigrantes, consecuencia de la escasa respuesta del Estado higienista a resolver la problemática habitacional producida por la industrialización (Donoso, 1999). En este periodo (1944) se dictó la Ordenanza Especial de Urbanismo y Construcciones Económicas (Chamorro, 2013) y la ley 6.640 que autorizó al presidente de la república a contratar préstamos bancarios destinados a levantar viviendas populares o "viviendas de emergencias". En 1948 se implementó la Ley Pereira n°9.135 otorgó incentivos a las empresas inmobiliarias para construir viviendas económicas.

En los años 50 surgen los “Planes Nacionales de Vivienda”, enfocados principalmente a responder a la necesidad de vivienda de las clases medias, antes que las clases populares (MINVU, 2011). De la denominada “Caja de la Habitación Popular” creada en los años 30 (Hidalgo, 1999) y el “Plan Nacional de la Vivienda” nace la corporación de la vivienda CORVI (Ley n°16.391, DFL n°285) y “el Programa de Erradicación de Tomas” del gobierno de Jorge Alessandri en que se implementó el modelo de viviendas del DFL n°2 exentas de los impuestos de primera categoría (Chamorro, 2013), con un máximo de 140 m<sup>2</sup>, emplazadas en áreas limítrofes. En este periodo se incentivó a las empresas inmobiliarias privadas a que edificar viviendas para los grupos de menor poder adquisitivo.

En los 60’, periodo de Gobierno de Eduardo Frei Montalva se creó el MINVU, Ley n° 16.391 (Chamorro, 2013), en conjunto con instituciones de apoyo a los asuntos de vivienda; CORVI, Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), Corporación de obras urbanas (COU) y la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) que persiguen renovar las áreas deterioradas de las ciudades. En paralelo se generó el programa “operación sitio” (Hidalgo, 1999) orientado a los sectores de extrema pobreza, que adjudicaba sitios semiurbanizados con viviendas entre 30 y 52 m<sup>2</sup>, ubicados de forma provisoria en el terreno. Esta propuesta incentivó la autoconstrucción de la vivienda por parte de los habitantes, obteniendo como resultado el aumento de poblaciones “Callampas”, “Campamentos” o “Tomas” por uso de materiales no adecuados y falta de asesoría para realizar las construcciones (Nash & Paredes, 2011). En este periodo se implementó el diseño de conjuntos de viviendas,

llamadas “poblaciones” que en un inicio incluía programa de equipamiento público como escuelas, centros asistenciales y deportivos, que no fueron implementados hasta etapas posteriores.

Desde los años 70 periodo correspondiente al gobierno popular (MINVU, 2012), las tomas de terreno aumentaron de forma explosiva (Aravena y otros, 2005), se reconocieron como “campamentos” y se desarrollaron concentradas en los “barrios altos” de Santiago. Situación aprobada por el Presidente Salvador Allende que declara, no reprimirá las organizaciones populares (Sabatini, 2008). En esta etapa surge el programa “operación campamento” y el “Programa habitacional” destinados a familias en situación de emergencia. Según Aravena y otros (2005) el asentamiento de las familias en campamentos situados en áreas aledañas a los barrios altos, se produce con la finalidad de evitar el riesgo a la represión policial, originado en las áreas que tienen un menor valor del suelo. Al finalizar el periodo se realizan poblaciones en loteos de viviendas unifamiliares y conjuntos en bloques de viviendas colectivas (Guajardo, 2006).

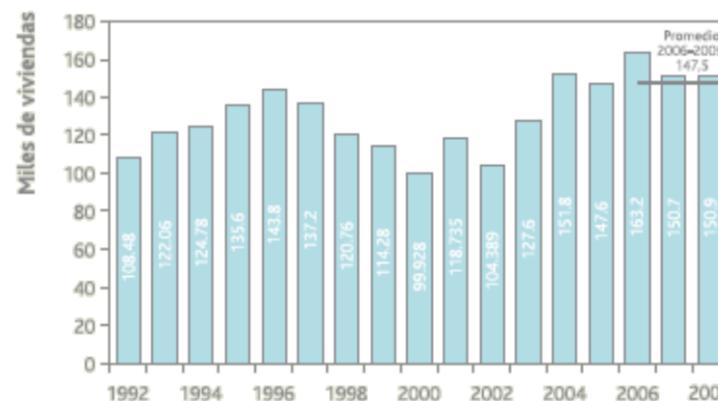
En los 80’, se desarrolló la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU, 1979) con la finalidad de regular los terrenos urbanos, los usos de suelo y eliminar los límites de expansión urbana (Sabatini, 1997), de esta forma se dio paso libre al mercado de suelo. En paralelo nace el programa vivienda básica que se enfoca en la generación de “subsídios habitacionales” (Hidalgo, 1999) otorgados según el factor demanda de viviendas. Este programa consideró la “Vivienda básica” como el primer paso para una vivienda social. A su

vez se incentivó el ahorro de las familias, que sumado a un crédito hipotecario completaba el precio de la vivienda, que respondía a sus necesidades (Chamorro, 2013). En este tiempo se realizaron planes de gobierno que buscan erradicar los campamentos, en barrios de vivienda social. Se generan viviendas públicas de forma masiva (Aravena, y otros, 2005), que no lograron disminuir el déficit de vivienda, sino lo contrario aumentaron el desarrollo de campamentos proporcionalmente a la cantidad de población (Donoso, 1999). Los programas de erradicación implementados fueron; el programa “Lotes con servicio”, que legalizó los lotes utilizados por las familias de forma irregular e instaló servicios higiénicos (caseta sanitaria) y el programa de “saneamiento” que aporta la cocina y baño. Todos los programas de erradicación de campamentos efectuados en este tiempo, relocalizaron a las familias en viviendas definitivas subsidiadas por el Estado, emplazadas en áreas periféricas sin equipamiento, ni servicios básicos (Morales & Rojas, 1989).

En los 90’, se creó la Dirección de Proyectos Urbanos (DPU) del MINVU y análogamente se generaron nuevos programas de Gobierno, como el “Vivienda Básica y Subsidio General Unificado” enfocados en los grupos de familias que tuvieron un ahorro mínimo de postulación. El programa “Vivienda Progresiva” se dirigió a las familias de allegados. El programa “Mejoramiento de Barrios” y “Mejoramiento Urbano” proveyeron de estos servicios a los sectores que se encuentran desprovistos de estos, ambos se enfocaron en las familias sin capacidad de ahorro. En el año 1996 surge el programa “Chile Barrios” (Donoso, 1999), los permisos de edificación aumentan, se construyen cerca de 150 mil

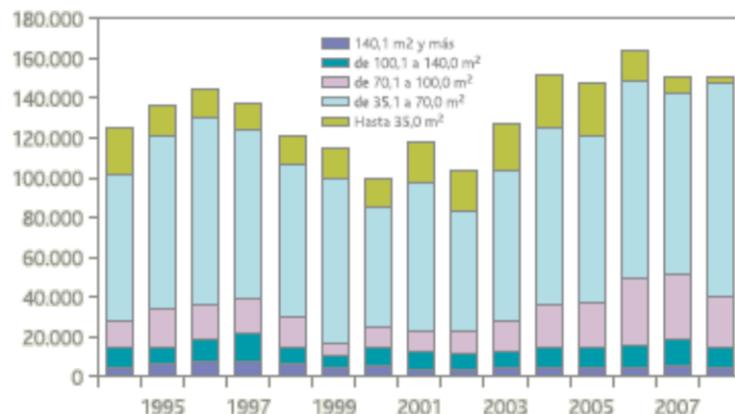
viviendas, con la modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcción (Cámara Chilena de la Construcción, 2011). La construcción masiva de viviendas disminuyó de forma cuantitativa el déficit habitacional (Figura 27), pero no se resolvieron las problemáticas de accesibilidad a los equipamientos servicios, calidad y superficie de la vivienda (Donoso, 1999), como se observa en la Figura 28 en que la mayor cantidad de viviendas construidas en este periodo corresponde a viviendas con superficie hasta los 35 m2 y entre 35 y 70 m2 que no es suficiente para una familia en crecimiento. A finales del 1996, el catastro de asentamientos precarios expone que estos, aumentaron en un 40%, acrecentando el desarrollo de “bolsones de pobreza segregados”, producidos en la ciudad (Donoso, 1999). Desde 1999 rige la Ley de descuentos tributarios para viviendas del DFL n° 2, que reactiva el sector económico pero no aumenta la producción de viviendas, producto de la crisis económica internacional del año 2000.

**FIGURA 27.** Permisos de edificación viviendas en Chile.



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción, Agosto 2011.

**FIGURA 28.** Viviendas autorizadas por tramo de superficie, Chile.



Fuente: INE.

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción, Agosto 2011.

Posteriormente, en el año 2000 se constituye el “Consejo Nacional para la Reforma Urbana”, “El Comité Bicentenario” en que se estructuran Antofagasta, Valparaíso, Santiago y Concepción. Se dicta el D.S. 75, la “Nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones” y finalmente se aprueba el D.S 245 que reglamentó al programa concursable de espacios públicos enfocados en barrios patrimoniales que se encuentren en deterioro. Desde el año 2001 en adelante, producto de la aplicación de los descuentos tributarios del DFL n°2, aumenta el desarrollo de viviendas y se mantiene así hasta la actualidad como muestra la Figura 21. En el 2005 cambia la LGUC enfatizando sus propuestas en la mejora en la calidad de vida de los habitantes y propone el aumento de superficie de la vivienda. De esta forma en el 2006 se implementa la “Nueva Política Habitacional”, el programa “Fondo Solidario I Y II” (MINVU, 2006) y el programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda”. Que logra disminuir el déficit de

vivienda social y aumenta su superficie o estas tienen la posibilidad de crecer en superficie (Ducci, 2007), con la finalidad de lograr una mejor calidad de vida en los habitantes. De esta forma los permisos de viviendas hasta 35 m2 disminuyen a prácticamente cero en el último año y los permisos entre 35 y 70 m2, y 70 y 140 m2 aumentan. En el 2008 existen cerca de 533 campamentos con 28.578 familias residentes, cifra que aumentó a 657 campamentos en el 2011 según datos del MINVU y la Fundación un techo para Chile (2013). Desde el año 2011 rige la “Nueva Política Habitacional” que tiene por objeto la integración social de las viviendas y sus habitantes. En relación a los subsidios se otorgan según la clasificación de las familias (Tabla 3) de acuerdo a su quintil de ingreso, sumado al ahorro del postulante y la puntuación de la Ficha de protección social (FPS). Que con la obtención de crédito hipotecario, lograba la obtención de una vivienda construida. A finales de este periodo si bien, aumenta la superficie de la vivienda y aumenta al doble la cantidad de subsidios estatales otorgados desde el año 1992 al 2011 aún no se termina con la pobreza, la agrupación de campamentos, la segregación y el déficit habitacional del País (Aravena, y otros, 2005).

**TABLA 2.** Compra vivienda con subsidio (quintil ingreso).

Quintil de ingreso	Propietarios con subsidio habitacional 1992	Propietarios con subsidio habitacional 2011	Variación neta
I	144.194	316.024	171.830
II	159.732	324.805	165.073
III	170.180	319.947	149.767
IV	166.240	303.473	137.233
V	117.433	173.864	56.431
Todos	757.779	1.438.113	680.334

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción, Abril 2013.

### 2.3 POLÍTICAS PÚBLICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN, ENTRE 1985 Y 2014

En relación a las políticas urbanas, como país aún no hemos desarrollado alguna oficial que regule el ordenamiento de los centros poblados y de transporte. Solo se ha avanzado en el desarrollo de borradores que han dado las medidas básicas para desarrollar la ciudad (MINVU, 2014). De tal manera el territorio se ha ordenado hasta entonces con planos de vialidad, urbanización que definen las líneas oficiales para construir en la ciudad y los límites respectivos entre la línea de edificación para delimitar límites entre la propiedad pública y la privada. Los primeros intentos de política nacional de vivienda fueron en 1931, Gobierno Carlos Ibáñez del Campo (Tabla 3), enfocada en solucionar problemas relacionados con el terremoto de Talca de 1928. Posteriormente se implementó en 1929 una ley preliminar 4.563 sobre “construcciones asísmicas y urbanizaciones”, con 12 artículos que establecían normas básicas para construir, sumados a la obligatoriedad de contar con planos de la ciudad. Consecutivamente surgió la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), promulgadas en 1931, terminadas en 1936. Propulsoras de la actual legislación Chilena. Por último se desarrolla en 1979 la “Política de Desarrollo Urbano” que es reemplazada en 1985 y derogada en el 2000 (MINVU, 2014).

Aravena y otros (2005) plantean que, en la actualidad la gestión de las Políticas Públicas y Programas de vivienda, han disminuido el déficit de vivienda comparado con las décadas anteriores. La problemática actual de los habitantes “con

techo” que viven en condiciones de pobreza, exclusión, violencia y segregación. Las políticas habitacionales en conjunto con programas de vivienda han pretendido disminuir el déficit habitacional, proporcionando viviendas sociales a los habitantes de escasos recursos, principalmente de los primeros quintiles de ingresos. De esta forma las políticas públicas han tenido éxito a un nivel cuantitativo, con la cantidad de viviendas terminadas entregadas en terrenos urbanizados y semiurbanizados. Sin embargo han actuado de manera deficiente al resolver las necesidades reales y la calidad de vida de los residentes. Antecedente de esto fueron las fuertes lluvias del año 2007 y el terremoto del año 2010 que destruyó gran parte de las viviendas entregadas, por su deficiente solución arquitectónica fueron reparadas en su mayoría por el MINVU. Como también la falta de flexibilidad en la proyección de posibles ampliaciones de la vivienda, debido al crecimiento de las familias; que en la mayoría de los casos recurren ampliar sus viviendas con materiales inadecuados, sin lógica arquitectónica funcional adecuada (Figura 29).

**FIGURA 29.** Vivienda ampliada en Santiago, Chile.



Fuente: Libro “Los con Techo” (Rodríguez, 2005).

**TABLA 3.** Políticas y programas de obtención vivienda Social en Chile, periodo 1932 - 2014.

AÑO	GOBIERNO	PROGRAMA	EJECUTA / GESTIONA	APORTA	REQUISITOS
1901 - 1924	Germán Riesco hasta el Gobierno de Arturo Alessandri.	Programa "Habitaciones para obreros". (1906)	Presidente de la Republica, Consejos habitacionales obreros, Municipalidades. Ley n°1.838	Como organismo constructor: construye habitaciones higiénicas y baratas destinadas a su arrendamiento o venta. (Conventillo, Cité, pasaje). Higienizador: rehabilitación viviendas que no cumple con los requerimientos mínimos, demolición por inhabilitabilidad. Como normalizador: exención tributaria, agua potable, pavimentación, alcantarillado y antejardín 4 m.	Familias de escasos recursos y obreros asalariados (a través del arriendo).
1932 1938	Arturo Alessandri Palma.	"Caja de la Habitación Popular" (1935).	Gobierno, Ley N° 5.950 (1936).	Préstamos a 27 años de plazo, con bajos interés. En que se deja el predio como garantía.	Familias que vivían en conventillos o campamentos (callampas).
1938 1941	Pedro Aguirre Cerda.	Programa "Directo de la Caja de Habitación Popular"	Ley N° 5.950 (1938),	Construcción viviendas económicas para la venta a largo plazo o en arrendamiento, Urbanización de Barrios Obreros, Concesiones de Subsidio, Otorgamiento de garantía del Estado, Fomento de huertos obreros y Huerto familiar, Jardín obrero y familiar	Obreros
1941 1946	Juan Ríos Morales.	"Préstamos para compra de viviendas populares".	Presidente de la República, Ley 6.640.	Préstamos bancarios para levantar viviendas económicas o populares.	Familias que vivían en conventillos o campamentos (callampas).
1946 1952	Gabriel González Videla.	Programa "viviendas de Emergencia". (1949).	Fundación de viviendas y asistencia social D. n° 4.250 (1954) Ley 9.542, Ley 9.545, Ley 9.976.	Viviendas en arriendo con valores bajos a familias en estado de emergencia, objetivo de este programa "la readaptación al medio social de las familias que vivían en conventillos o callampas".	Familias en estado de emergencia que vivían en conventillos o campamentos (callampas). Las familias deben ser objeto previo de trabajo social de la Fundación.
		Programa de Autoconstrucción y ayuda mutua (PRACAM), 1951.	Convenio fondo común de vivienda (1951).	<b>Primera etapa:</b> Sitio Urbanizado con servicios sanitarios. <b>Segunda etapa:</b> Vivienda de 49 m2 por autoconstrucción en bloque de cemento con asesoría técnico-administrativa.	Familias de los sectores de menor ingreso, que conformaban las organizaciones de pobladores en comités de más de 30 familias.

1952 1958	Carlos Ibáñez del Campo.	"Plan Nacional de Vivienda".	DFL n°285 (1953).	Viviendas económicas que no superen los 140 m2 construidos, edificadas por instituciones estatales. Otorga beneficios económicos como; la rebaja en el 50% del pago de impuesto territorial y contribución de bienes raíces, rebaja de 50% del valor de la inscripción en el conservador de bienes raíces, arriendo libre de impuestos, rebaja de impuesto de timbres y estampillas y por ultimo exención del impuesto a la herencia y donaciones.	Familia considerada "Asentamiento Precario", "población callampa" o "toma de terreno".
1958 1964	Jorge Alessandri Rodríguez.	Plan "Erradicación de Tomas de terreno a terrenos urbanizados".	Cartera de vivienda y Corporación de vivienda (CORVI), DFL n°285. Mas el ahorro del postulante.	<b>Primera etapa:</b> Sitios urbanizados y loteados, con una caseta sanitaria en cada lote de 8 m2 mínimo, en los cuales se instalaban provisoriamente las viviendas primitivas de los pobladores al fondo de los lotes, para luego realizar, por autoconstrucción o por contrato con empresas especializadas, la vivienda definitiva en la parte delantera. <b>Segunda etapa:</b> Vivienda económica ampliable acogida al DFL n°2 (1959), de máximo entre 38 a 40 m2 construidos y 140 m2 de predio. Viviendas terminadas por autoconstrucción de sus propietarios, emplazadas en la periferia de la ciudad.	Familias calificadas a través de un sistema de puntaje; Matrimonio 20 puntos, carga familiar 10 puntos, cuotas ahorro por cada 100, 10 puntos. El puntaje exigido: viviendas tipo mínimo 60 puntos, media 90 puntos con 100 cuotas de ahorro al momento de la entrega de la vivienda. Dividendo entre 15% y 25% del ingreso familiar, plazo 30 años, interés 4% anual.
		Programa "Plan Habitacional Chile", promulgación del DFL n°2 (1959).	Cartera de vivienda y Corporación de vivienda (CORVI), DFL n°2. Mas el ahorro del postulante.	Terreno urbanizado y la edificación de un núcleo inicial de vivienda que era como mínimo una caseta sanitaria (baño y cocina), de 8 m2 en total. Las viviendas medias consultaba entre 35 y 84 m2 edificados, correspondiendo esta última superficie a un programa de 4 dormitorios. Las viviendas de tipo superior comprendía superficies entre 60 y 84 m2, consultaba terminaciones de más calidad que las de tipo medio.	Familias de ingresos mínimos (Vivienda Básica, 60 puntos). Obreros y empleados de rentas bajas (viviendas medias, 90 puntos). Empleados de rentas intermedias (viviendas de tipo superior). Mas el ahorro requerido por cada tipología de vivienda.
1964 1970	Eduardo Frei Montalva.	Programa "Operación sitio" y "Operación Tiza" (1965).	CORVI, CORHABIT, de acuerdo a Las directrices del plan de ahorro popular. Decreto supremo n° 715 (1966).	Operación sitio: sitios o terrenos semiurbanizados de 9m x 18 metros lotes entre 160 y 170 m2, Dotados de servicios básicos, urbanización y equipamiento comunitario; como letrinas, calles ripiadas, soleras, agua potable y electricidad. Este programa promueve la autoconstrucción llegando a construir viviendas entre 30 y 52 m2. <b>Operación Tiza:</b> trazados de 9m x 18 metros, lotes entre 160 y 170 m2 con cierros de alambre.	Sectores de extrema pobreza y damnificados por los temporales del invierno de 1965 en la Zona del Gran Santiago. El postulante debe tener al menos 20 cuotas de ahorro, y al llegar a las 68 recibe su predio urbanizado
		Programa "Plan de Ahorro Popular" (PAP), 1967.	Decreto Supremo n°553 (1967).	El programa se divide en 5; <b>PAP 1 (Operación sitio):</b> demarca predios de 170m2, empareja terrenos, cierros perimetrales de alambre, genera vialidades, red de electricidad general y alumbrado público, sin empalme domiciliario, Red agua (pilones cada 100m) y asesora la construcción de pozo negro. <b>PAP 2 (Sitio Urbanizado):</b> demarca predios de 170m2, empareja terrenos, cierros perimetrales de alambre, genera vialidades, red	Orientado a familias que perciban un sueldo de menos de 100.000 al mes. Que deseen una vivienda mejor y cumplan con el ahorro previo. requerimientos: PAP 1: Ahorro inicial: 20 cuotas de ahorro. Mensual: 4 cuotas de ahorro durante 12 meses. Derecho a préstamo de 880 cuotas de ahorro, más su ahorro.

				<p>de electricidad general y alumbrado público, sin empalme domiciliario, Red agua sin pilones y medidores y asesora la construcción de pozo negro.</p> <p><b>PAP 3 (Sitio urbanizado + Vivienda básica 20m2):</b> Empalme de agua potable, luz eléctrica y conexión a la unión de alcantarillado. - Vivienda de 20 m2 aprox. (sala dormitorio, baño, cocina con instalaciones completas y artefactos sanitarios).</p> <p><b>PAP 4 (Sitio urbanizado + vivienda 42 m2):</b> Empalme de agua Potable, luz eléctrica y conexión a la unión de alcantarillado. Vivienda de 42 m2 aprox. (dos dormitorios, sala de estar, baño y cocina con instalaciones completas y artefactos sanitarios).</p> <p><b>PAP 5 (Departamento de 36 m2):</b> Vivienda aproximada de 45 m2 en edificio colectivo.</p>	<p>PAP 2: Ahorro inicial: 20 cuotas de ahorro. Mensual: 4 cuotas de ahorro durante 12 meses. Se obtiene: Derecho a préstamo de 839 cuotas de ahorro, más su ahorro.</p> <p>PAP 3: - Ahorro inicial: 110 cuotas de ahorro. Mensual: 9 cuotas de ahorro durante 24 meses. Se obtiene: Derecho a préstamo de 2.017 cuotas de ahorro, más su ahorro.</p> <p>PAP 4: Ahorro inicial: 142 cuotas de ahorro. Mensual: 12 cuotas de ahorro durante 24 meses. Se obtiene: Derecho a préstamo de 2.683 cuotas de ahorro, más su ahorro.</p> <p>PAP 5: Ahorro inicial: 170 cuotas de ahorro. Mensual: 15 cuotas de ahorro durante 24 meses. Se obtiene: Derecho a préstamo de 3.980 cuotas de ahorro, más su ahorro.</p>
		Programa "Operación 20.000/70 o Autofabricación" (1970).	Ahorro sistemático (sistema de ahorro y préstamos). Trabajo personal de 3 horas diarias (21 horas. semanales). Asistencia técnica social y administrativa.	<p><b>Primera Etapa:</b> Vivienda básica 36 m2 por autoconstrucción en paneles, sin división interior ni Revestimiento, ni instalaciones.</p> <p><b>Segunda Etapa:</b> Terminar completamente la vivienda.</p> <p><b>Tercera Etapa:</b> Ampliación de 18 m2 completando 54 m2 en total.</p>	<p>Sectores de menores ingresos, que ahorren 68 cuotas según las siguientes etapas:</p> <p><b>Primera etapa:</b> 17 cuotas, ahorro de 3 meses y de la Corporación, cancelable a largo plazo en unidades reajustables y con un interés nominal mínimo.</p> <p><b>Segunda Etapa:</b> Terminar completamente la vivienda. Préstamo que consolidado al de etapa anterior se cancela a largo plazo en forma similar.</p>
<b>1970</b> <b>1973</b>	Salvador Allende Gossens.	Plan de emergencia "Operación Campamento" (1971).	CORHABIT.	Viviendas mediaguas o departamentos entre 36, 38 y 50 m2. Similar a la operación de sitio, esta entrega sitios urbanizados con trazados de calle, lotes regulares, provisión de agua, servicios higiénicos y equipamiento comunitario. Rechaza la autoconstrucción individual y privilegia el trabajo colectivo.	Personas que formarán parte de operaciones de grupo, programadas o en ejecución. Postulantes del Plan de Ahorro Popular y damnificados del sismo. Personas cuya postulación tenía el carácter de derecho adquirido. Simples postulantes que no sean dueños de alguna vivienda o su cónyuge. Tener un ahorro de 20 cuotas.
		"Programa habitacional" (1972).	CORVI, CORMU, CORHABIT Ley 17.663.	Vivienda social con sus respectivos terrenos. Además de la remodelación y rehabilitación urbana, emergencia, equipamiento comunitario y social, relleno urbano, mejoramiento de poblaciones y urbanización de sitios y equipamiento social.	Sectores poblaciones de menores ingresos (que no superen los 3,5 vitales).

1973 1989	Augusto José Ramón Pinochet Ugarte.	Programa "Subsidio Habitacional a la demanda" (1978).	D.S. n°188 (1978).	Compra o construcción de vivienda económica, de carácter definitivo, nueva o usada, urbana o rural. La aplicación del subsidio a la adquisición de viviendas usadas sólo podía efectuarse cuando la operación se había formalizado durante los últimos 8 meses de vigencia del Certificado de Subsidio Habitacional respectivo.	Familias de recursos medios bajos, que por ahorro y sueldo no pueden acceder a una solución habitacional definitiva. Ahorro previo, subsidio estatal y crédito hipotecario.
		"Política Nacional de Desarrollo Urbano" (PNDU, 1979).	MINVU, Ley General de Urbanismo Y construcción (LGUC) y Decreto Ley n°458.	Elimina los límites de expansión urbana, planteando que el suelo no es un recurso escaso. Por su enfoque en mejorar la renta inmobiliaria, renueva las áreas deterioradas, elimina las restricciones y otorga autonomía al mercado de la vivienda y los usos de suelo que ahora se definen por su rentabilidad. El estado invierte en vialidad y equipamiento urbano. Se implementa el derecho de los habitantes a obtener mejores oportunidades de equipamiento, servicios y vivienda.	
		Programa "Vivienda Básica para la marginalidad" (1979).	SERVIU. D.L n°1.088 (1975) reglamentado por el D.S. n°314 (1975) y D.L n°2.552 (1979), D.S n° 152 (1979).	Vivienda nueva completa, pareada de 1 o 2 pisos, departamento en bloque de 3 pisos, sin terminaciones con una superficie de 34 - 40 m2 en un sitio general de 60 a 100 m2. Con un valor entre las 200 y 400 UF con un promedio de 320 UF. (Licitación pública). Tipos de soluciones de vivienda: <b>Tipo A:</b> Un piso, estar comedor, dos dormitorios, cocina comedor, superficie máxima de 34 m2 y un terreno de 100 m2. <b>Tipo B:</b> Dos o más pisos, programa similar y superficie máxima de 36 m2 y un terreno de 60 m2. <b>Tipo C:</b> tres pisos o más (departamentos), superficie máxima de 40 m2 y programa de 3 dormitorios.	Familias de bajos ingresos habitando en áreas marginales allegados, en situaciones similares y familias que requieren ser erradicadas, por condiciones de precariedad, inseguridad, carencias, sanidad, o por ser terrenos inapropiados. El programa actúa con subsidio directo del estado, crédito hipotecario, con el ahorro del postulante y su ubicación en la ficha CAS.
		Programa "Subsidio Variable" (1980).	MINVU, SEREMI y SERVIU. D.S n°351 (1980). D.O. n°30.875 (1981).	Ayuda estatal directa de subsidio para financiar la vivienda, no puede exceder a 200 UF o del monto máximo que corresponda al tramo en el que postula. Subsidio que pagará el SERVIU será, como máximo, el indicado en el Certificado de Subsidio Habitacional Variable, el que en ningún caso podrá ser superior al 75% del valor de tasación de la vivienda.	Personas naturales que no hayan sido propietarias de una vivienda, por cualquiera de los medios y/o instituciones estatales. Presentar tasación vivienda, certificado de Subsidio Habitacional Variable, Copia de inscripción de dominio vigente de la vivienda adquirida, Permiso de Edificación y Recepción, Prohibición de enajenar durante 5 años (desde la fecha de pago). El puntaje tiene relación a las UF del precio menos las 200 UF dadas por el estado.

	Programa de "Subsidio Habitacional a la demanda, atención al sector rural" (1980).	D.S n° 206 (1980). D.S n°92 (1984). D.S n°167 (1986).	El Sistema no sólo contemplaba la construcción de viviendas en predios individuales, sino que también fomentaba la formación de villorrios u otras formas de agrupamientos en el sector rural, con lo que facilitaba la provisión de servicios comunitarios (educación, salud, redes de Urbanización, etc.). El subsidio estipulado es de 200 UF y como máximo 260 m2.	Familias de recursos modestos, que habitan permanentemente en el sector rural. Ahorro familias, selección por puntaje ya sea de forma individual colectiva. Composición grupo familiar que postula. Acreditar ser poseedor de los derechos del predio.
	Programa "Saneamiento de poblaciones. Lotes de servicio" (1982).	Decreto Supremo n°235 (1985). Ley n° 18.138, reglamentada por el D.S n°804 (1982).	Radicación y legalización de propiedades obtenidas de forma irregular (Títulos de dominio). Sitio urbano rectangulares (lotes con servicios) de 100 m2. Con vivienda económica de máximo 18 m2 precio 220 UF máximo, con caseta sanitaria superficie mínima de 6 m2 y máxima de 12 m2 (baño y cocina) con un costo máximo de 110 UF en un terreno de 100m2 mínimos por familia, con cierros perimetrales madera o malla. Equipamiento mínimo para más de 100 unidades (Jardín infantil, centro abierto de 500m2 y 250m2 para locales comerciales). Construcción de redes públicas Instalación de infraestructura sanitaria, alcantarillado, electricidad y pavimentación. Planimetría completa y título de dominio.	Familias urbanas y rurales, que habitaban en situación de extrema pobreza, sin condiciones sanitarias mínimas y en la gran mayoría de los casos, sin ser propietario del sitio en que vivían. Poblaciones que según su municipio respondan a una urgencia habitacional por marginalidad urbana y sanitaria, condiciones de pobreza del 80% y puntaje CAS bajo los 600 puntos.
	Programa "Mejoramiento de barrios" (PMB-1982).	SUBDERE, Gobierno Regional, Municipios, Secretaria Regional de Planificación y Coordinación (SERPLAC). D.S n°804 (1982). D.S. n° 829 (1998).	Mejora de barrios y campamentos irregulares con déficit de servicios básicos. Financiamiento para diseños de arquitectura e ingeniería, asistencia en inspecciones y asistencias técnicas, adquisiciones de terreno, obras, saneamientos y títulos, planas de tratamiento agua servidas. Mejoramiento manejo de residuos sólidos, energización, infraestructura rural. Financiamiento para mejoras de terrenos para: Vivienda, soluciones sanitarias, centros de transferencias, rellenos y vertederos, centros de acopio, disposición final de escombros, fines deportivos y recreativos, cementerios o similares.	
	Programa "Especial Trabajadores (PET). Programa especial de construcción de viviendas sociales" (1985)	D.S n°235 (1985)	Subsidio de máximo 9º UF, que financie una vivienda nueva con terminaciones básicas, de 40 a 50 m2 de superficie, de 1 o 2 pisos pareadas o un departamento en edificios de 3 pisos o más. Esta vivienda, debe ser parte del programa organizado por la entidad a través de la cual se postula.	Trabajadores que pertenezcan a un sindicato, organización gremial o similar, que quieren solucionar de forma colectiva su problemática habitacional, que tengan una renta estable no inferior a 11 UF mensual Ter solvencia económica. Ahorro mínimo de 40 UF Y libre postulación a crédito hipotecario. Postulación en grupo avalados por sindicatos o municipios.

		“Política Nacional de Desarrollo Urbano” (PNDU, 1985)	MINVU, LGUC, Plan regulador y ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC)	Considera el suelo como un recurso escaso y la libre iniciativa dada al mercado es regulada por el estado subsidiario con la finalidad de disminuir la segregación. Se prioriza la construcción de áreas consolidadas, para evitar la excesiva extensión urbana. Regula las condiciones mínimas de vivienda asegurando habitabilidad satisfactoria para los habitantes. Define los equipamientos de las ciudades trabajando a escala regional, interurbana y urbana en el plan regulador organizándolos por categoría en salud, cultura, culto, educación, seguridad, áreas verdes, etc. Por último establece la coordinación de proyectos de infraestructura y planificación urbana.	
1990 1994	Patricio Aylwin Azócar.	Programa “Mejoramiento Urbano”	MINVU Y SERVIU.	Realiza mejoramientos para ampliar la red de accesibilidad de los equipamientos y servicio, a los programas habitacionales.	
		Programa “Subsidio General Unificado”.	MINVU Y SERVIU.	Financia una parte del valor de la vivienda. Hasta 1995 sólo podía utilizarse para vivienda nueva y desde 1996 fue también posible usarlos para la adquisición de viviendas usadas.	Familias que tengan el Ahorro para la vivienda más crédito hipotecario si es necesario.
		Programa “Vivienda Progresiva”.	MINVU Y SERVIU.	<b>Primera etapa:</b> caseta básica sanitaria con baño y cocina no superior a 24 m <sup>2</sup> , en un sitio entre 60 y 100m <sup>2</sup> . <b>Segunda etapa:</b> consiste en la autoconstrucción de la vivienda llegando a 45 m <sup>2</sup> máximo.	Familias de allegados en condiciones de pobreza y marginación, sin casa. En área urbana y rural (primeros quintiles de ingresos).
1990 2000	Eduardo Frei Ruiz – Tagle.	Programa “Chile Barrio” (1996).	MINVU, Ministerio de Bienes Nacionales, Ministerio de planificación y cooperación, Subsecretaría de desarrollo regional y administración, y el servicio nacional de capacitación y empleo.	El programa abarca un nivel central, regional y local comunal. Se realiza en 2 fases la primera en 1997 con 20 asentamientos de la V, VIII, X y Región metropolitana (RM). La segunda considera el periodo desde 1998 a 2001 y actúa sobre 952 asentamientos. El programa opera según las características específicas de cada asentamiento, considera la participación de la comunidad. Otorga a las familias acceso a estructura urbana, vivienda, luz, agua, solución sanitaria, mejorando su capital social emplazando las viviendas cerca de equipamientos urbanos.	Familias en situación de campamento que se encuentran en condición de pobreza compleja. Datos obtenidos del catastro nacional de asentamientos precarios.

2000 2006	Ricardo Lagos Escobar.	“La Nueva Política Habitacional”.	MINVU, Decreto supremo n° 174 (2005).	Considera la realidad regional y local. Intervención estatal que orienta 60% del gasto del MINVU a las familias de menores ingresos. Plantea mantener el equilibrio socioespacial con la finalidad de disminuir la segregación residencial, plantean finalmente aumentar la participación de los privados en el financiamiento de las viviendas. Disminuye el déficit de vivienda social, aumenta su superficie reglamentada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).	Familias indigentes y pobres sin capacidad de pago.
		Programa “Vivienda Social Dinámica Sin Deuda”.	MINVU, Decreto supremo n° 174 (2006).	Vivienda de m2 con posibilidad de ampliación hasta los 50 m2, similar al programa vivienda progresiva, esta solución busca combinar calidad con cantidad de viviendas. El subsidio corresponde al 280 UF, sumado con el 10 UF del postulante, no supera las 300 UF. El subsidio sirve para conjuntos de hasta 300 unidades de viviendas con subconjuntos de 60 viviendas que incluirán equipamiento comunitario.	Familias del primer quintil de la población, que tengan el ahorro del 10 UF.
2006 2010	Verónica Michelle Bachelet Jeria.	Programa “Fondo Solidario I” (2004).	SERVIU, MINVU, Decreto supremo n° 174 (2004).	Subsidio para construir un conjunto de viviendas sociales, o comprar viviendas construidas nuevas o usadas acogidas al DFL n°2 (1959), con máximo 140 m2, con recepción municipal de al menos 2 años en terreno nuevos, en sitios saneados propios, allegados para las zonas rurales, ubicados dentro del límite urbano, contar con acceso a agua potable y alcantarillado, transporte público a 500 metros y servicios cercanos a 1 km educación y 2,5 de salud. O construir una vivienda social en el mismo sitio donde reside. Requisitos compra vivienda 2 dormitorios, estar-comedor, cocina y baño, de aproximadamente 38 m², ampliable a una superficie mínima de 55 m². El subsidio también permite modificar o reparar un inmueble, siempre que de él se obtengan al menos dos viviendas el financiamiento consta de un ahorro mínimo de 10 uf, considerando que el monto del subsidio es de 280 a 470 uf favorece a conjuntos de viviendas en nuevos terrenos organizadas en comité de vivienda entre 10 y 300 familias.	Jefes de familia y sus cónyuges o convivientes, mayores de 18 años. De menores ingresos avalados por la ficha de protección social (cas) entre 8.500 y 13.484 puntos, también para personas mayores de 60 e indígenas. Los postulantes deben contar con 10 UF de ahorro mínimo, e incorporarse a una entidad de gestión inmobiliaria (EGIS), que organiza a las familias y las ayuda para no tener deudas. El subsidio permite aportes adicionales de otras instituciones.
		Programa “Fondo Solidario II” (2006).	SERVIU, MINVU, Decreto supremo n° 174 (2004).	Compra de vivienda social, construida nueva o usada que tenga una recepción municipal definitiva. Aporte subsidio entre los 280 - 320 UF.	Familias con Puntaje de Carencia Habitacional de hasta 11.734 puntos, ahorro previo de 30 UF. El crédito es optativo puede ser propio, hipotecario, de un banco u otra entidad supervisada por la superintendencia de bancos e instituciones financieras. Las familias deben incorporarse a una (EGIS).

		Programa "Subsidio General" (2005).	SERVIU y MINVU.	Aporte económico para compra o construcción de una vivienda económica nueva o usada acogida al DFL n°2 (1959), de máximo 140 m2. El monto puede incrementarse hasta 20 UF.	Jefes de familia y sus cónyuges o convivientes que no tengan acceso a vivienda y que no estén postulando o hayan obtenido un subsidio en otro programa habitacional, mayores de 18 años, con ahorro mínimo de 50 UF, pueden postular de forma individual o colectiva.
		Programa "Subsidio Extraordinario" (2009).	SERVIU, MINVU. Inmobiliaria, empresa constructora aprobada por SERVIU. D.S. n° 4 (2009)	Aporte económico del estado para compra de vivienda económica acogida al DFL n°2 (1959) que cuente con 2 dormitorios, baño, estar comedor, cocina de máximo 140 m2. El aporte del subsidio es de entre 380 y 950 UF. La vivienda se debe comprar a constructoras en convenio con el SERVIU. La vivienda debe contar con	Jefes de familia y sus cónyuges o convivientes, mayores de 18 años, que no tenga su vivienda propia o haya sido subsidiado previamente por otro programa (Leasing, subsidio, etc.). El ahorro mínimo de las familias es de 30 UF.
		Regularización de Títulos	Secretaría ministerial de Bienes Nacionales.	Entrega Título de Dominio de Propiedad a quienes poseen una propiedad de forma irregular. Para viviendas avaluadas con deslindes claros de 800 UTM en áreas rurales y 380 en áreas urbanas.	Familias que posean un inmueble de manera estable y tranquila por 5 años. Y que no un juicio pendiente en que se discuta el dominio de la propiedad.
<b>2010</b> <b>2014</b>	Miguel Juan Sebastián Piñera Echenique	Política Habitacional (2006).	MINVU, decreto supremo n° 40 (2004).	Busca la integración social de las viviendas en la ciudad. Disminuye el déficit de vivienda y aumenta su superficie. Da subsidios en base a una previa clasificación de las familias en 3 grupos de acuerdo a su quintil de ingreso. Al primer quintil (vulnerable) da la opción de comprar viviendas construidas o viviendas en construcción, con un subsidio base entre 380 y 590 UF. Segundo quintil (emergentes) subsidios entre 300 a 500 UF para obtener viviendas en nuevos proyectos habitacionales. Y Tercer quintil (medios) para adquirir viviendas en nuevos proyectos habitacionales entre 600 y 1000 UF.	Primer quintil: Ahorro de 10 UF y tener 13.484 puntos en la Ficha de protección social (FPS), la postulación puede ser individual o colectiva. Segundo quintil: Ahorro de 30 UD y 13.484 (FPS). Tercer quintil: postulación colectiva o individual, con 50 UF de ahorro mínimo, la FPS no es necesaria.

Fuente: Elaboración propia, datos extraídos SERVIU, MINVU y artículos relacionados, Octubre 2014.

## 2.4 SÍNTESIS MARCO TEÓRICO

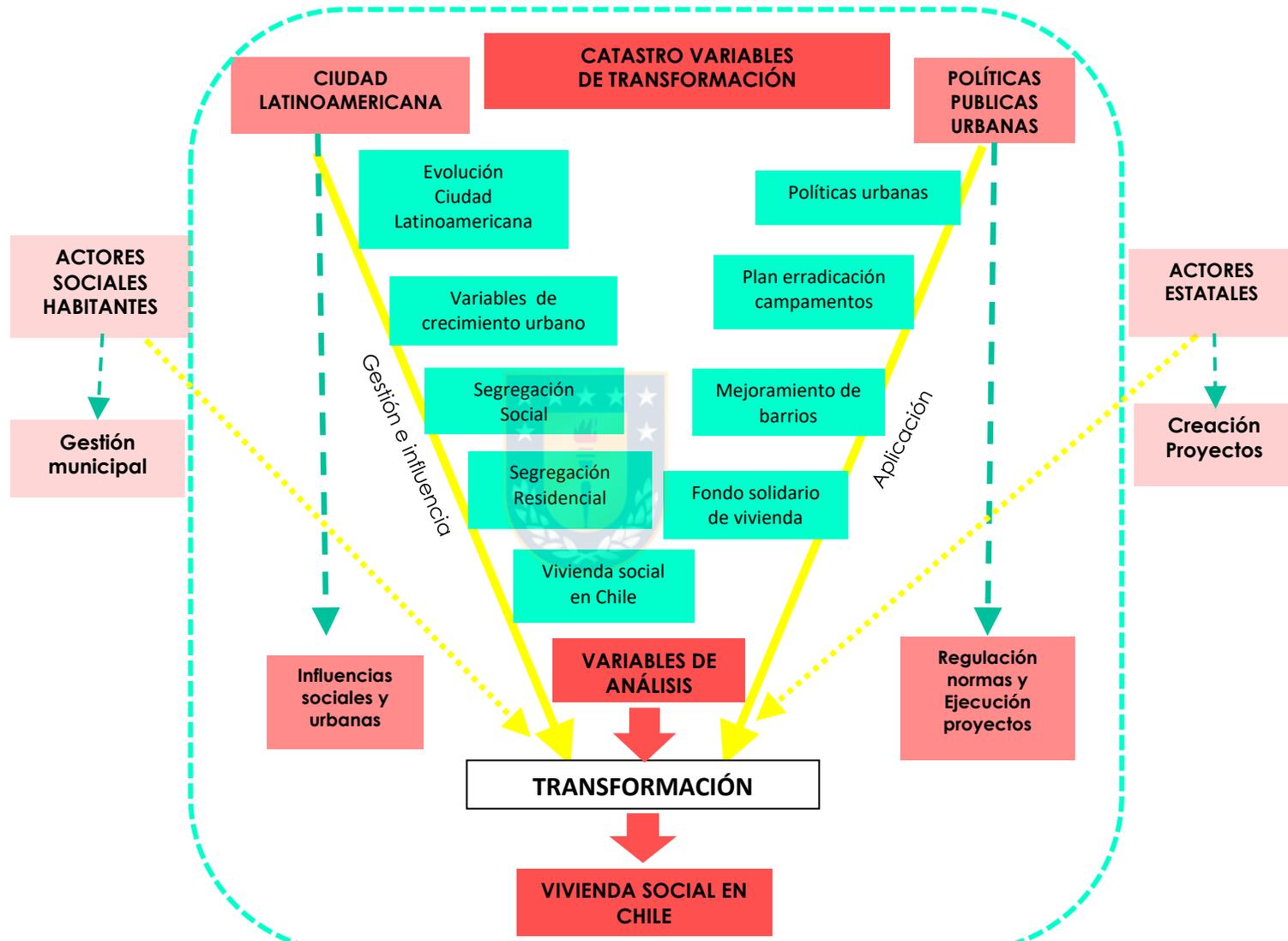
En la investigación del marco teórico referencial se identificaron las variables de análisis físicas y morfológicas que definen el patrón de crecimiento y transformación urbana de la vivienda social en Chile y que se aplicaran en el siguiente capítulo al caso de estudio Tucapel Bajo, emplazado en el AMC en la ciudad de Concepción.

Las variables analizadas se ordenan en dos líneas como expone el esquema resumen expuesto en la Figura 30. La primera corresponde a la “Evolución de la Ciudad Latinoamericana” que influye en los aspectos sociales y urbanos de la ciudad. Actúa en conjunto con los actores sociales es decir, los “habitantes” tanto en el desarrollo de asentamientos irregulares, como en la gestión de proyectos habitacionales. Del análisis del proceso de evolución de la ciudad se comprende, que la ciudad ha cambiado desde un modelo de “Ciudad compacta” a una “Ciudad Fragmentada”. Por influencia de las “Variables de Crecimiento Urbano” ordenadoras de la ciudad, como la tipología de crecimiento ciudad jardín dirigida a las clases altas, opuesta a la tipología urbanización marginal, desarrollada irregularmente por los usuarios de escasos recursos. Problemática generada por influencia de la “Segregación Social” y estratificación social de los habitantes que se espacializa y se expresa en la ciudad en la denominada “segregación Residencial”, que aumenta la desigualdad social, a través de la conformación urbana de islas de pobreza. De esta forma se deriva en la problemática del déficit de vivienda, el surgimiento de la vivienda social como rápida solución y su espacialización en el territorio.

Este proceso no se desarrolla de forma individual, sino que funciona con la segunda línea expuesta en la Figura 31. Relativa a las “Políticas públicas, urbanas y habitacionales”, que regulan y norman el desarrollo de la ciudad y la ejecución de los proyectos y planes habitacionales. Esta línea opera a través de actores estatales y privados en la generación de proyectos habitacionales. Destinados con apoyo del Gobierno a resolver el déficit de vivienda desde un punto de vista cuantitativo, es decir aumentar la cantidad de viviendas generadas, sin preocuparse de las problemáticas de habitabilidad, accesibilidad, y centralidad de estas en relación a la ciudad.

El proceso de la generación de viviendas sociales, deriva del modelo de ciudad fragmentada, de sus variables de crecimiento urbano y de la aplicación de las políticas urbanas y habitacionales. Funcionando como un patrón de crecimiento de la vivienda social en Chile, en que las variables mencionadas se aplican para los conjuntos de vivienda social en el país incluyendo el caso de estudio Tucapel Bajo.

**FIGURA 30.** Esquema catastro variables de análisis y transformación, vivienda social en Chile.



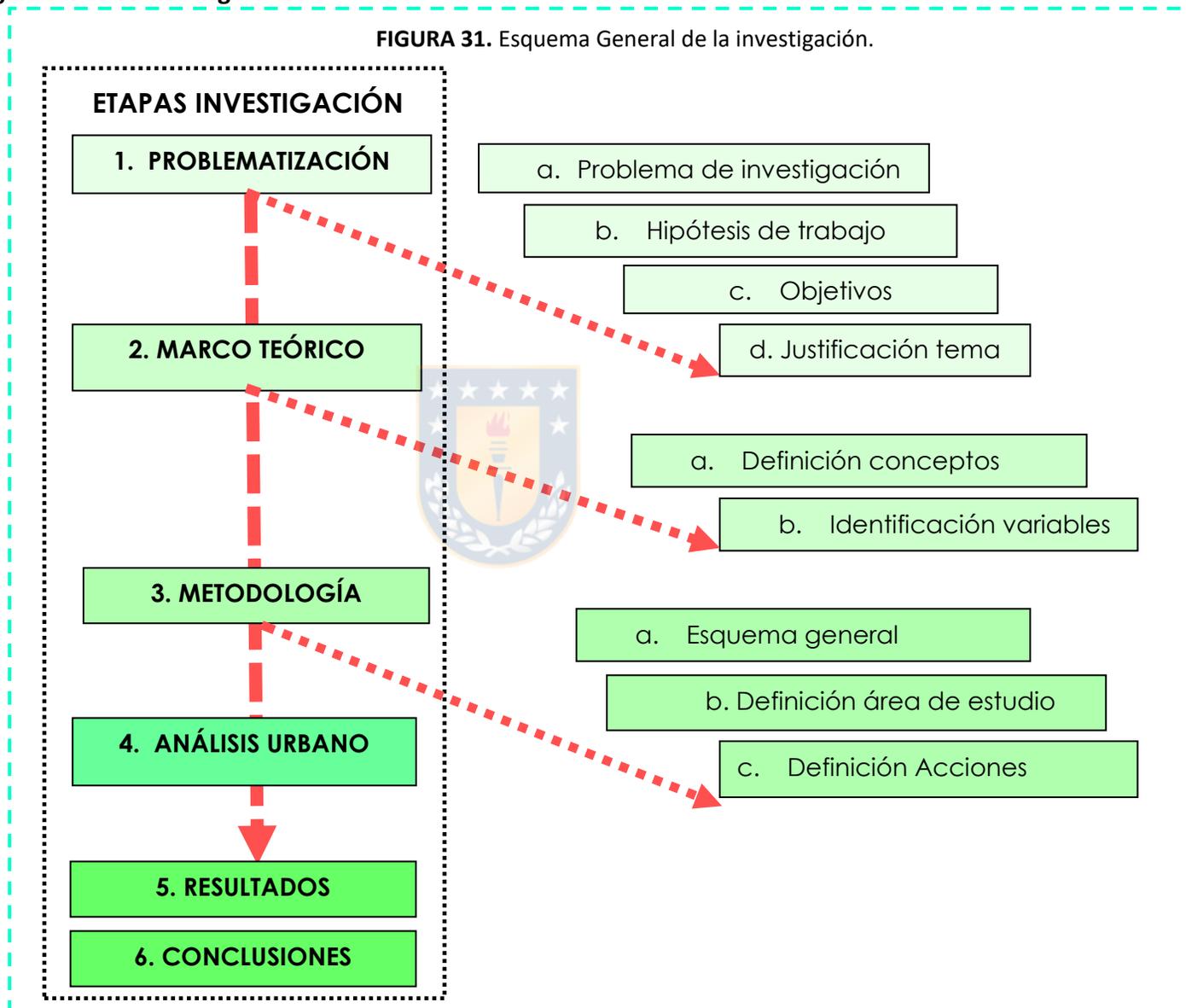
Fuente: Elaboración propia.

## CAPITULO III METODOLOGÍA



### III. METODOLOGÍA

#### a) Esquema general de la investigación



Fuente: Elaboración propia.

## b) Definición del área de estudio

Tucapel Bajo surge alrededor de los años 60 en la VIII región del Biobío, ciudad de Concepción. El caso de estudio en su inicio se organiza como “toma” o “campamento”, Emplazado de forma irregular en el límite urbano de la ciudad. Correspondiente a un área de vegas y vegetación arbustiva, área inmediata del Humedal Paicavi, entre las calles Tucapel y Juan de Dios Rivera. Área que con los años es modificada por el crecimiento espontaneo de los pobladores, que evoluciona en su desarrollo urbano mediante la regularización en un barrio de vivienda social construido en 2 etapas, que mantienen su ubicación mediante la gestión de los habitantes y el desarrollo de los programas habitacionales derivados de las políticas públicas.

El asentamiento original se produce por la llegada inicial de 20 familias en situación de calle, provenientes de Barrio Norte y se suman en los años 70, familias de áreas rurales aledañas a la ciudad. Estas familias viven cerca de 10 años sin urbanización, hasta el año 1985 en que postulan a soluciones habitacionales del MINVU (Sáez, 2014). La primera etapa de vivienda social es llamada “Población Nueva Esperanza” se compone de 275 lotes iniciales con 8924 m<sup>2</sup> aproximados, se ordenan mediante pasajes y posee espacios públicos (Figura 32). La segunda Etapa es el desarrollo de la población “Nueva Concepción”, llamada más adelante “Tucapel Bajo I”, compuesta de 80 viviendas construidas ordenadas por medio de una retícula. Compuesta por pasajes, de 8 viviendas por pasaje, El conjunto no posee espacios públicos y tampoco posee una imagen urbana reconocible. Y la tercera corresponde a la toma de terrenos que aún persiste y crece en el tiempo emplazada en torno a la calle Tucapel.

FIGURA 32. Planimetría general área de estudio Tucapel Bajo (2013).



Fuente: Elaboración propia.

### c) Definición de acciones

Las acciones, las herramientas, y las técnicas de análisis empleadas son 5, destinadas a lograr los objetivos específicos planteados con anterioridad.

#### **1. Recopilación de antecedentes referentes a las Políticas Públicas, Instrumentos de gestión Planificación, que definieron los procesos de evolución y transformación de la vivienda social en Chile, entre 1985 y 2013.**

- Estado del arte autores, relacionados a la temática.
- Recopilación antecedentes históricos y datos de análisis relacionados con las políticas públicas, sus instrumentos de planificación (PRMC) correspondientes a programas de vivienda generados en instituciones públicas, MINVU, Dirección de Obras municipales, municipalidad de Concepción y oficina de planificación urbana.
- Recopilación de programas de vivienda desde 1938 al 2013, MINVU, análisis autores.
- Recopilación Plan Regulador Metropolitano, MINVU.
- Análisis histórico de políticas urbanas (Política habitacional año 2000 y políticas de desarrollo urbano 1979 - 2013) y programas de vivienda, desde el año 1932.
- Generación de tabla resumen políticas y programas de vivienda realizados desde 1932 hasta el año 2014. Exponiendo sus aportes, los requisitos de los postulantes, y el gobierno que lo gestiona.

#### **2. Recopilación y análisis de información e identificación variables de análisis físicas y morfológicas que influyeron la transformación urbana de la vivienda social en Chile.**

- Análisis discusión de autores, definición de conceptos clave afines al crecimiento urbano de la ciudad en Latinoamérica y Chile, a través del análisis de textos de Borsdorf (2003), Hoffman & Glysing (2010), Solá-Morales (1997), entre otros.
- Estudio de elementos que influyen en la transformación de la vivienda social en Chile, diferencias y la forma de expresarse en la ciudad a través de la Segregación social y residencial, con el estudio de Borsdorf (2003), Degoutin (2002), entre otros.
- Análisis contexto general de la vivienda social en Chile y definición de hitos claves, para el crecimiento urbano del área de estudio, desde la formación de campamentos y asentamiento precarios, hasta la incorporación de la vivienda social en el País.
- Generación esquema resumen línea histórica con la definición de la variables de crecimiento que influyeron en la evolución vivienda social en Chile, incorporando sus aportes, requisitos postulación y periodo de ejecución.
- Levantamiento planímetro histórico y evolutivo, área de estudio.

### **3. Recopilación de datos y definición de hitos claves del proceso de evolución y transformación urbana de Tucape Bajo.**

- Recopilación de antecedentes históricos, fotográficos, planimétricos históricos e información de programas de vivienda, que participaron en el proceso de evolución y transformación el área de estudio, información recopilada en visitas a terreno, municipalidad, Dirección de obras y departamento de Asesoría Urbana en Concepción, MINVU, SERVIU.
- Visita a terreno, toma de fotografías en formato JPG y conversación con residentes sector, sobre información histórica desarrollo Tucape Bajo.
- Desarrollo de planimetría digital del sector generada para posterior análisis, levantado para los respectivos hitos de crecimiento, en formato AutoCAD.
- Estudio histórico de Tucape Bajo e identificación de periodos clave en su desarrollo urbano, inicio de campamentos (1969), postulación a vivienda básica y desarrollo del proyecto “Nueva Esperanza” (1985), Programa Mejoramiento de barrios en (1982-1998). Desarrollo de Tucape Bajo II, producto de la compra de un terreno aldaño al actual emplazamiento (2005), con gestión de una EGIS y del programa Fondo solidario de vivienda I, que construye las viviendas (2011) denominadas población “Nueva Concepción”, más adelante denominada “Tucape Bajo I”.
- Análisis de crecimiento urbano sector, basado en las variables de crecimiento urbano (Solá-Morales, 1997).

### **4. Análisis de los procesos de evolución y transformación urbana de Tucape Bajo. Analizando si la conformación y desarrollo del área de estudio responde a un patrón de crecimiento de vivienda social y planificación urbana en Chile.**

- Relación y análisis información concluyente del marco teórico, con la pieza de estudio.
- Análisis evolución urbana de Tucape Bajo y los factores históricos, urbanos y políticos que determinaron su desarrollo hasta la actualidad. Uso del análisis previo, políticas públicas, instrumentos de planificación y planimetría histórica del sector generado previamente.
- Análisis de la relación de la pieza de estudio con el territorio, con el contexto urbano inmediato, a través del análisis de la estructura urbana, los hitos, la vialidad, de equipamientos, servicios y espacios públicos.

### **5. Resultados y conclusiones.**

- Generación conclusiones basadas en los resultados del análisis, validando la hipótesis de si la vivienda social en Chile, responde a un patrón de crecimiento generado a partir de las políticas públicas y las variables de crecimiento urbano de la ciudades en Chile.

## CAPITULO IV ANÁLISIS ÁREA DE ESTUDIO



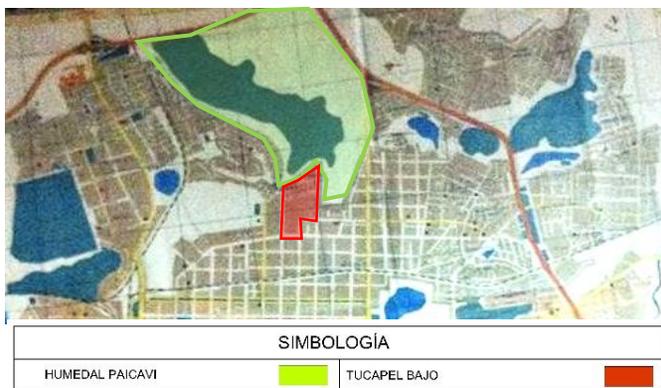
#### IV. ANÁLISIS URBANO TUCAPEL BAJO

##### 4.1 Periodo 1: Viviendas irregulares, (1960-1969).

###### a. Rol del barrio en la ciudad y su contexto inmediato.

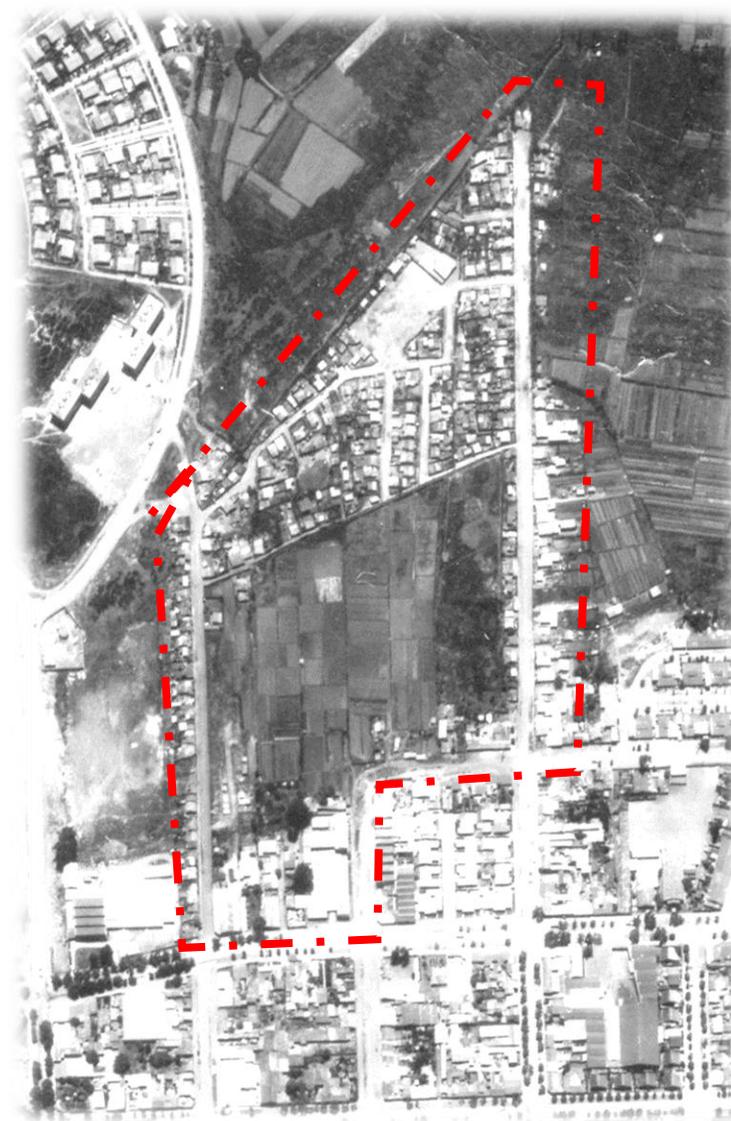
Alrededor del año 1960 debido a la rápida expansión urbana, el aumento de población (Hoffman & Glysing, 2010) y la alta demanda de viviendas en la ciudad, no abastecidas por las diferentes soluciones habitacionales de las políticas públicas. Surge “Tucapel Bajo” una “Toma de terreno” (Figura 34), generada mediante la autoconstrucción de viviendas irregulares, desarrollada por 20 familias provenientes de áreas aledañas de la ciudad (Figura 35 y 36). En este periodo se observa que su desarrollo responde al modelo de ciudad Latinoamericana Fragmentada de Borsdorf, producto de la espacialización de barrios cerrados de altos ingresos y segregados de bajos ingresos, como es el caso del área de estudio que se emplazó aislado, de forma inmediata al humedal Paicavi (Figura 33).

FIGURA 33. Plano Concepción centro, año 1960.



Fuente: Fotografía plano, extraída del MINVU.

FIGURA 34. Imagen satelital viviendas irregulares, año 1960 – 1976.



Fuente: Extraída seminario Sáez (2014).

## b. Geografía área urbana de estudio.

El área de estudio se emplazó inicialmente en el límite de la ciudad de Concepción, en una depresión de terreno en torno al humedal Paicavi, entre la ladera de la ciudad y un área de suelo correspondiente al uso “vega” generados producto de los sedimentos del humedal y vegetación arbustiva (Schaletter & Schlatter, 2004). Estos elementos geográficos actúan como barrera espacial que aísla al conjunto del resto de la ciudad (Figuras 37 y 40). Entre 1960 y 1969 la vegetación arbustiva y el humedal cambian, disminuyendo su extensión cediéndola al uso de suelo urbano, como se observa en la Figura 35 y 36. Esta área presenta la problemática de constantes inundaciones (Figura 33), producto de su asentamiento en torno al humedal y de la cercanía con el canal Ifarle (Ortiz, 2008). Que al no tener un trabajo de suelo previo, afectara a las familias en el proceso de su desarrollo urbano.

**FIGURA 35.** Plano configurantes geográficos, año 1960.



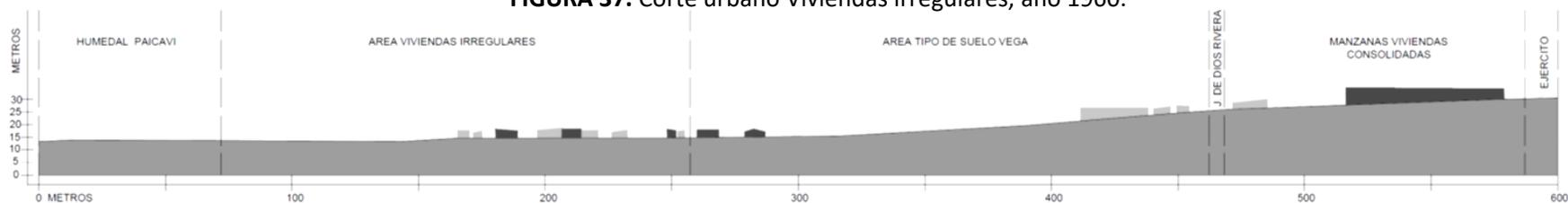
Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 36.** Plano configurantes geográficos, año 1969.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 37.** Corte urbano Viviendas irregulares, año 1960.

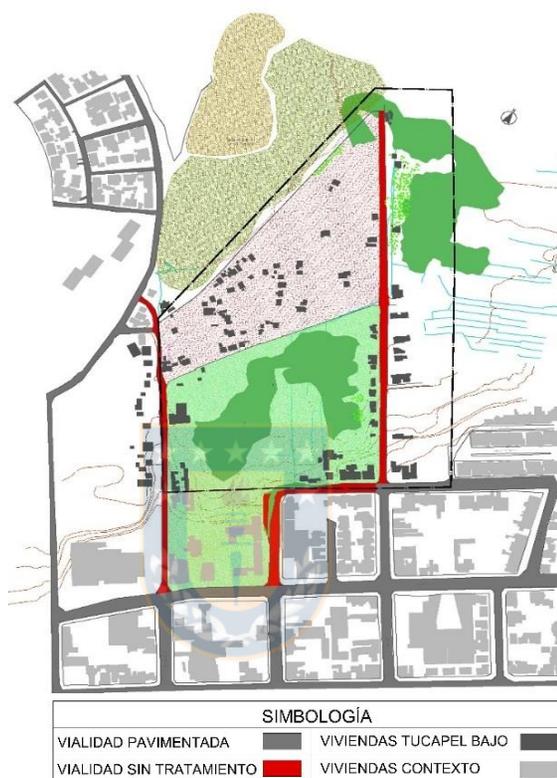


Fuente: Elaboración propia.

### c. Vialidad y accesibilidad.

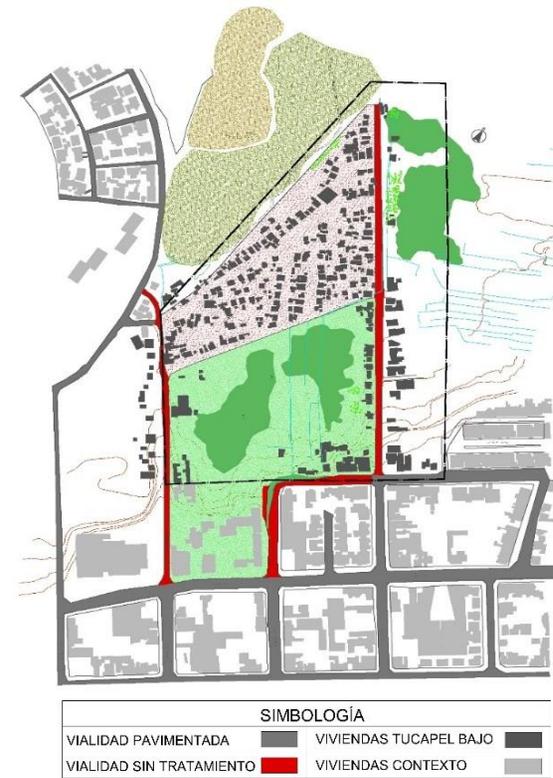
El área de estudio se emplazó hacia los años 60, entre la extensión de las calles Tucapel, Castellón y la calle Colo-colo; Juan de Dios Rivera y Calle Ejercito. En relación a su accesibilidad, se visualiza en los planos de análisis vial, que si bien existe la prolongación de todas las calles que lo limitan, en las calles Tucapel, Castellón y Colo-colo las que presentan mayor longitud, presentan falta de urbanización y pavimentación de las vías que no responden a la necesidad de los usuarios. Expresadas en problemáticas de accesibilidad, por la deficiente conexión continua desde el área de la ciudad, hacia el área de estudio, inseguridad con la escasez de mobiliario y equipamiento urbano adecuado y de higiene y salud al tener áreas residuales usadas como basurales. La situación no cambia en un rango de 10 años, se mantiene como se observa en la Figura 38 y 39.

**FIGURA 38.** Plano vialidad Viviendas Irregulares, año 1960.



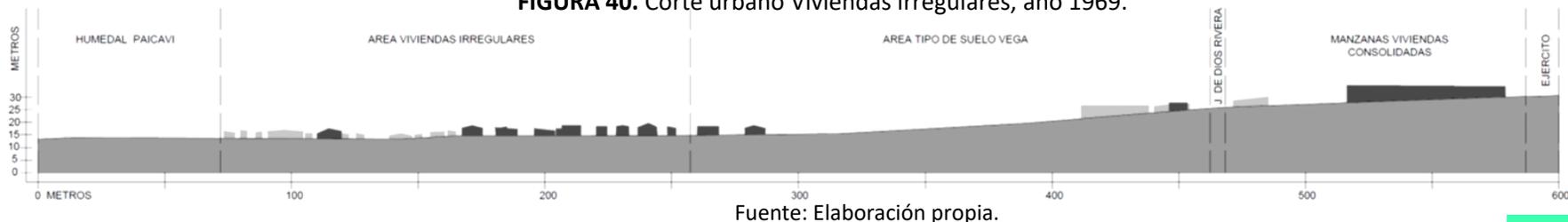
Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 39.** Plano vialidad Viviendas Irregulares, año 1969.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 40.** Corte urbano Viviendas irregulares, año 1969.



Fuente: Elaboración propia.

#### d. Crecimiento urbano y grano.

En el año 1960 se visualiza un crecimiento espontáneo e irregular, determinado por la “toma de terreno” alrededor del humedal Paicavi y la autoconstrucción de viviendas por familias sin techo de la ciudad. Como se observa en la figura 41 el crecimiento urbano, se da de forma dispersa en el terreno sin una organización regular que responda a la trama de la ciudad. Por el contrario las viviendas se ordenaron según los requerimientos de los habitantes como se ve en la figura 42, plano de llenos y vacíos.

De esta forma la tipología de crecimiento urbano de este barrio de vivienda responde a las variables de crecimiento urbano, planteadas Solá-Morales (1997), como “urbanización marginal”, concebida como edificación de viviendas, en un terreno de suelo urbano sin parcelación ni urbanización definida, generada irregularmente sin un trabajo previo del suelo que responda a sus configurantes geográficos como el humedal y sus impedancias.

**FIGURA 41.** Plano crecimiento urbano  
Viviendas irregulares, año 1960.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 42.** Plano de llenos y vacíos,  
año 1960.



Fuente: Elaboración propia.

Desde los años 60 a los años 70, la situación urbana del sector no cambia en su ordenamiento como se observa en las Figuras 43 y 44. Sino que mantiene su estructura irregular de urbanización marginal (Solá-Morales, 1997) y crece con la llegada de nuevas familias sin acceso a viviendas de la ciudad, con el aumento de las familias allegadas. En que las viviendas se situaron dispersas en la pieza urbana, de la misma forma en que surgió, Tucapel Bajo al inicio de su urbanización.

En el plano de llenos y vacíos a diferencia del plano realizado para el año 1960, se observa la subdivisión de manzanas y lotes, realizada en el año 1985. Periodo en que por medio de las políticas públicas y un programa de vivienda estatal, se regulariza la situación urbana existente, demoliendo las viviendas existentes, urbanizando y parcelando el sector. Expuesto en la etapa siguiente de la investigación.

**FIGURA 43.** Plano crecimiento urbano Viviendas irregulares, año 1969.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 44.** Plano de llenos y vacíos, año 1969.



**P + E** urbanización Marginal

Fuente: Elaboración propia.

#### 4.2 Periodo 2: viviendas plan Vivienda Básica (1985), “Población nueva Esperanza”.

##### a. Rol del barrio en la ciudad y su contexto inmediato.

En este periodo el rol del área de estudio, varía en relación al periodo anterior. Cambia de ser un sector reconocido por ser un “Campamento” o una “Toma de terreno”, a ser un barrio SERVIU consolidado como un conjunto de viviendas social gestionado por los dirigentes del sector. El barrio se denominó “población Nueva Esperanza” y contó con la construcción simultánea de 275 viviendas sociales (Figura 45), generadas a partir del plan Vivienda Básica del gobierno de Augusto Pinochet Ugarte entre 1973 y 1989.

##### b. Políticas públicas, Plan de vivienda Básica (1979).

Esta etapa de crecimiento urbano corresponde a la regularización de las viviendas irregulares, mediante la intervención del programa “vivienda básica” orientado a resolver la problemática de vivienda para las familias sin vivienda, que habiten áreas marginales y que requieran ser erradicadas por condiciones de precariedad, por ser terrenos inapropiados entre otros como se especificó en la Tabla 3, en este programa se aspira a que la vivienda es mejorada de forma progresiva. El proyecto consiste en la generación de 275 viviendas del DFL2 (Figura 56), de un valor entre los 200 - 400 UF cada una, con 32,45 m<sup>2</sup>. Posteriormente mediante la gestión de los habitantes, la vivienda mejora progresivamente a través del programa “Mejoramiento de Barrios” (Tabla 3).

FIGURA 45. Imagen satelital viviendas regularizadas población “Nueva Esperanza”, año 1985.



Fuente: Extracción Google Earth.

### c. Geografía y áreas verdes.

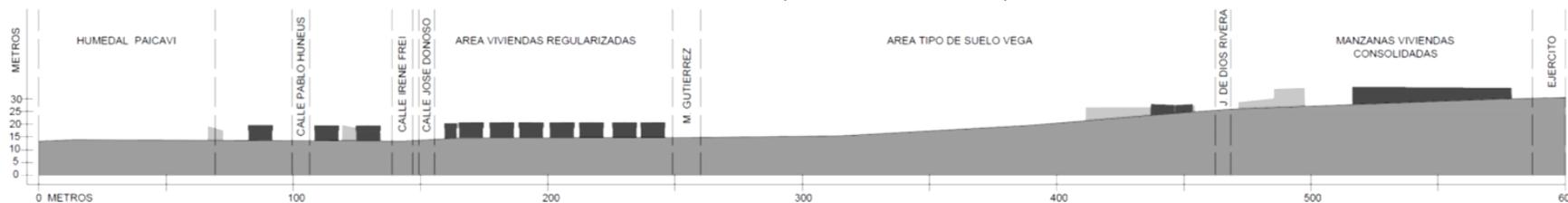
Respecto al periodo anterior (1960 – 1969), la geografía del área de estudio presenta una disminución del humedal Paicavi, tanto por el sector el sector Laguna Redonda como por el área de estudio. La vegetación arbustiva que rodea el área de estudio también presenta una disminución de terreno al igual que el área de vega. Como se observa en la Figura 46 las viviendas regularizadas se emplazaron en su asentamiento inicial, manteniendo el área de vega como transición con la ciudad. Sin embargo sobre el área de vega aumentó, el uso de suelo urbano, por la generación de nuevas viviendas irregulares asentadas en torno a la calle Tucapel. Respecto a las áreas verdes la proyección del nuevo loteo plantea un área verde central sin equipamiento que abastecerá al sector, de espacios de recreación. En este espacio marcado en color verde claro en el plano se proyecta un área de canchas que en este periodo no se consolido del todo. En relación a los canales naturales que abastecen el humedal, estos aún se presentan en el límite del sector sin un trabajo de canalización que impida las inundaciones. En la Figura 47 se muestra el corte urbano correspondiente al periodo 1985, en que se expone que aun el sector está limitado por los configurantes geográficos el pie de monte de la ladera al límite de la calle Juan de Dios Rivera, el sector vega entre calle Colo-colo y Tucapel y expuesta a las inundaciones del Humedal Paicavi.

**FIGURA 46.** Plano configurantes geográficos, año 1985.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 47.** Corte urbano población “Nueva Esperanza”, año 1985.



Fuente: Elaboración propia.

#### d. Vialidad y accesibilidad.

En este periodo como se observa en la Figura 49, se mantienen las calles Tucapel y Colo-colo como las vías estructurantes del sector, que conectan la pieza de estudio con la ciudad. Sin embargo si bien tienen un trabajo de rodado estabilizado, aceras y solera, estas aún no presentan un trabajo de pavimentación que responda de manera adecuada a las necesidades de los habitantes.

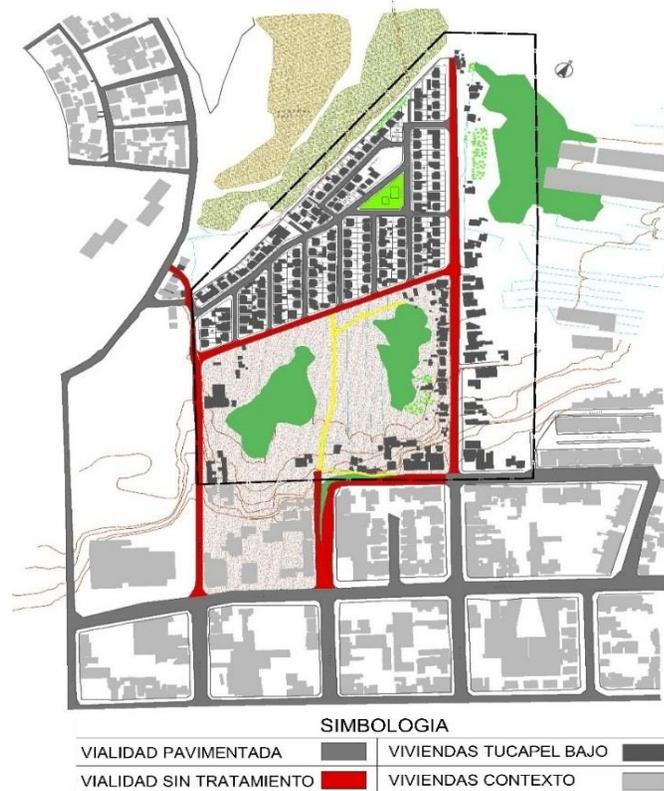
La calle Tucapel, es reconocida desde el asentamiento del barrio, como la vía de mayor flujo de usuarios (Sáez, 2014). Pilar Villagra (2012) dirigente del sector expone que las vías conectoras presentan problemáticas de accesibilidad, seguridad y equipamiento urbano que no satisfacen a los habitantes. La vialidad del sector tiene aposamiento de agua en sus bordes debido a las inundaciones constantes se producen por falta de canalización y drenajes tanto para los canales naturales del sector como para, el humedal y aguas lluvias. Presencia de barro, escasez de mobiliario urbano, luminarias y veredas (Figura 48). Situación que influye de forma negativa en la accesibilidad y seguridad de los peatones al desplazar a sus actividades diarias en la ciudad.

**FIGURA 48.** Vista calle Tucapel.



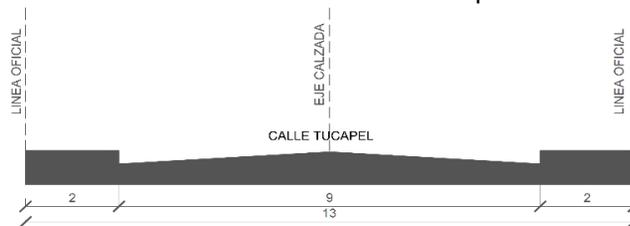
Fuente: Cortés, 2012.

**FIGURA 49.** Plano vialidad población “Nueva Esperanza”, año 1985.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 50.** Corte calle Tucapel.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 51.** Plano vialidad interior población “Nueva Esperanza”, año 1985.



Fuente: Elaboración propia.

En la Figura 49 y 51 se observa, que la vialidad interior del área regularizada se compone por 6 pasajes, con 2 calles principales Irene Frei y Manuel Gutiérrez que estructuran el loteo de viviendas. Ambas calles están pavimentadas, a diferencia de las vías estructurantes Tucapel y Colo-colo. Se percibe a su vez la presencia de sendas (Lynch, 1984), creadas por los habitantes para acortar camino y facilitar el acceso a la población. Estas se exponen en el plano en color amarillo que bajan la ladera y que atraviesan el área de vega con la finalidad de acceder a sus viviendas (Figura 52).

**FIGURA 52.** Imágenes vías sector “Nueva Esperanza”, año 1985.



Vista senda peatonal calle Castellón.



Vista pasaje 5.



Vista pasaje 3 desde calle M. Gutiérrez.



Vista calle M. Gutiérrez.

Fuente: Elaboración propia.

### e. Crecimiento urbano y grano.

En el año 1985 el crecimiento urbano del área se transforma al cambiar las variables de crecimiento que la conforman. En este proceso se demuelen las viviendas irregulares o espontaneas reconocidas como Urbanización Marginal, y se generan nuevas viviendas a partir de la urbanización existente que comprende el desarrollo de las calles Tucapel, Castellón, Juan de Dios rivera, ejército y Colo Colo. Posteriormente se desarrolla la parcelación de la pieza urbana, con una trama regular y vialidad que pretende responder a la morfología del terreno. Finalmente se edifican las viviendas respondiendo a las políticas públicas y al programa que las financia. Esta tipología de crecimiento en la ciudad Solá-Morales (1997), lo denomina Crecimiento Suburbano. Si bien como se observa en las Figuras 51 y 52 existe una regularización de la mayoría de las viviendas irregulares, existe un aumento del grano de viviendas espontaneas en torno a la calle Tucapel, por el aumento de hijos en las familias y allegados al sector. Por

lo que aún se reconocen áreas de Urbanización marginal en el sector.

**FIGURA 53.** Plano crecimiento urbano población “Nueva Esperanza”, año 1985.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 54.** Plano de llenos y vacíos, año 1985.



Fuente: Elaboración propia.

**U + P + E** Crecimiento Suburbano (1985)



**P + E** urbanización Marginal (1985)





**FIGURA 58.** Población “Nueva Esperanza”, 1985 – 2012.

Viviendas Calle Irene Frei.



Viviendas espontaneas borde M. Gutiérrez.



Viviendas calle Irene Frei.



Viviendas calle M. Gutiérrez.



Viviendas Auto-ampliadas.



Vivienda proyectada.



Vivienda Proyectada.



Vivienda ampliada según plano propuesto.



Fuente: Cortés, 2012.

#### 4.3 Periodo 3: Viviendas programa Fondo Solidario de Vivienda (2005), “Población Tucapel Bajo I”.

##### a. Rol con la ciudad y su contexto inmediato.

En el tercer periodo de su crecimiento urbano, el área de estudio crece nuevamente, producto de la gestión de las familias que, mediante la organización vecinal, deciden en el año 1999 comprar un terreno de 23.761m<sup>2</sup> adyacente a su población. Los vecinos buscan disminuir la cantidad de viviendas irregulares y asentar a sus hijos con sus respectivas familias. El proceso de compra y construcción de viviendas se desplegó sumada a la orientación de la “Entidad de Gestión Inmobiliaria” (EGIS), que realiza los trámites legales, recopiló antecedentes para el subsidio, y gestionó la recepción definitiva de la obra. De esta manera las familias postulan de forma colectiva al Fondo de Vivienda Solidario I, fondo concursable del MINVU, correspondiente al gobierno de Verónica Bachelet Jeria. El proyecto inicialmente se denominó población “Nueva concepción” y por cambio de directiva se denominó “Tucapel Bajo”, este se dividió en 2 etapas: la primera “Tucapel Bajo I” es la generación de 80 viviendas tipo DL2 desarrollada en una superficie de 11.660m<sup>2</sup>, esta etapa se construyó en 2 etapas respectivamente 70 y 10 viviendas, beneficiando a 290 usuarios. Y la segunda “Tucapel Bajo II” considera 79 viviendas proyectadas en un terreno de 12.101 m<sup>2</sup> (Figura 59). En relación al emplazamiento del proyecto (Figura 59 y 61), este se ubica en la prolongación de la calle Castellón detrás de las viviendas espontaneas de la calle Tucapel. En el proceso de construcción de viviendas, el sector adquiere la dirección Juan de Dios rivera n° 925 Tucapel Bajo, Barrio Norte.

**FIGURA 59.** Imagen satelital despeje terreno, “Población Tucapel Bajo I”, año 2005.



Fuente: Extracción Google Earth.

**FIGURA 60.** Acceso población “Tucapel Bajo I”.



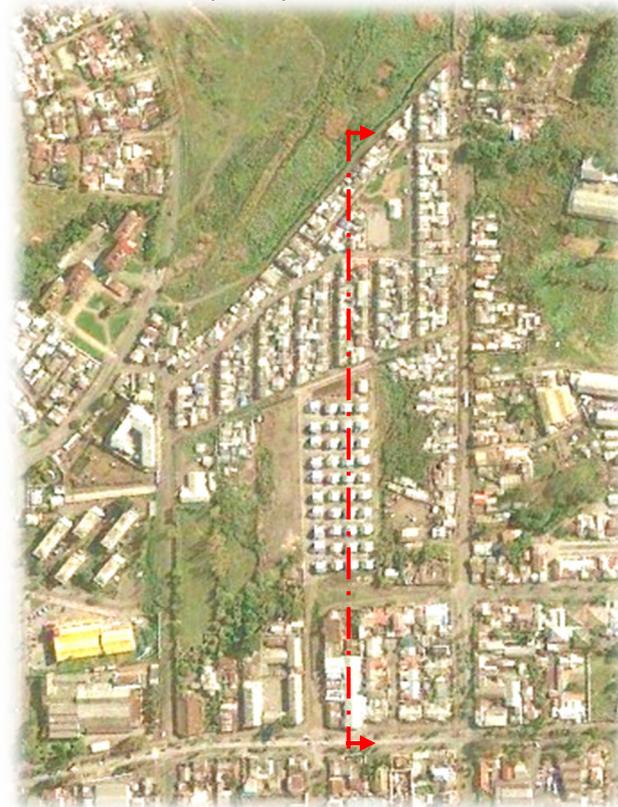
Fuente: Cortés, 2012.

**b. Políticas públicas, Programa Fondo solidario de vivienda I (2005).**

En este periodo de crecimiento urbano, surge en el área de estudio una nueva etapa de vivienda social, denominada población “Tucapel Bajo I” (Figuras 61 y 62), construida mediante el subsidio Fondo solidario de vivienda I (Tabla 3). El proyecto se enfocó inicialmente en resolver la problemática de vivienda, para las familias residentes en el sector que habitaban el lugar en situación de campamento y que resultaron damnificadas y anegados durante los temporales de lluvia y viento del año 2005, y las inundaciones del año 2006.

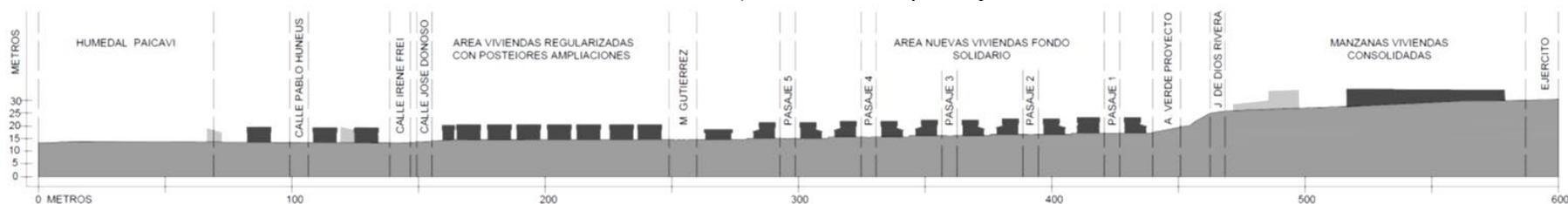
El subsidio aporta entre 280 a 470 UF y los requisitos de postulación eran tener un máximo de 150 familias postulantes integradas a un comité de vivienda, el 60% de estas tener en su ficha de protección social entre 8.500 y 13.484 puntos, estar incorporados a una EGIS y finalmente cumplir con el ahorro mínimo de 10 UF. En este caso como las familias tenían el terreno se les exigía que este tuviera concesión de agua potable y alcantarillado, transporte accesible a menos de 500m establecimiento educacional a 1 km, y centro de salud primaria a menos de 2,5 km. Emplazarse en una ciudad de 5.000 habitantes o más, estar dentro de limite urbano (MINVU, 2006).

**FIGURA 61.** Imagen satelital proyecto “Población Tucapel Bajo I, año 2011.



Fuente: Extracción Google Earth.

**FIGURA 62.** Corte urbano población “Tucapel Bajo I”, año 2005 -2011.

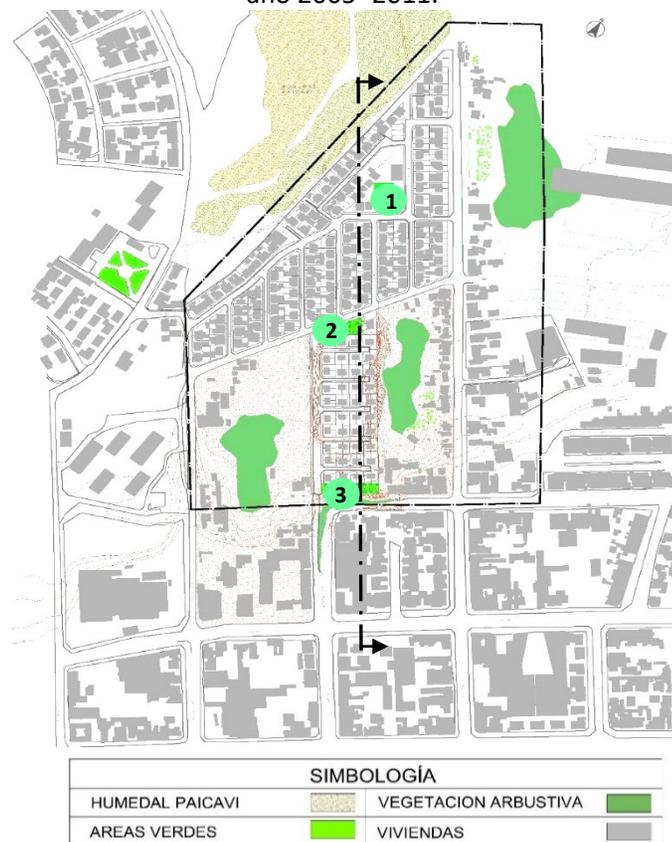


Fuente: Elaboración propia.

### c. Geografía y áreas verdes.

Como muestra la Figura 63, se mantienen los configurantes geográficos del tiempo anterior. En este periodo a diferencia de los anteriores, previo a la construcción del proyecto, se realizó un análisis de la geografía y los riesgos naturales que implicaban el emplazamiento de un conjunto habitacional en el lugar. El análisis realizado por una consultora e incluía: estudio de precipitaciones, vientos, temperaturas, humedad, humedal e inundaciones y el estudio de mecánica de suelos. En que reconoció que el área de estudio posee una tipología de suelo limoso de color café con alto grado de humedad, gran variedad de rellenos heterogéneos, con alto grado de contaminación y escombros. La consultora planteó realizar un relleno con arenas Biobío sobre una lámina de geotextil, ubicada a 0,70 metros de profundidad respecto al terreno original. En relación a la ladera hacia Juan de Dios Rivera el análisis arroja que no hay peligro de remoción en masa por lo que peatones y vehículos pueden funcionar sin peligro en su coronamiento. Respecto a las áreas verdes del sector se observan 3 áreas proyectadas, estas presentan luminarias, juegos infantiles y basureros. Sin embargo, se observa escaso trabajo urbano de espacios destinados a la permanencia y al desarrollo de actividades que reúnan a las familias (Figura 64, 65 y 66).

**FIGURA 63.** Plano configurantes geográficos, año 2005 -2011.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 64.** Área verde central, calle Irene Frei (1).



Fuente: Cortés, 2012.

**FIGURA 65.** Área verde remate, calle Manuel Gutiérrez (2).



Fuente: Cortés, 2012.

**FIGURA 66.** Área verde acceso, calle Juan de Dios Rivera (3).



Fuente: Cortés, 2012.

#### d. Riesgos Naturales y antrópicos.

En relación a las problemáticas existentes, las cotas más bajas del sector “Nueva Esperanza”, están sometidas a riesgo de anegamiento de terreno producto de la crecida del canal Ifarle. El informe de riesgos naturales (Ortiz, 2008), plantea que el sector eventualmente estará expuesto a inundaciones, por el mal funcionamiento de las descargas de agua, que funcionan ahogadas regresando los escurrimientos aguas arriba. El plan maestro de aguas lluvias de Concepción tiene como proyecto a futuro, un colector de aguas lluvias y drenaje entre el área de estudio el humedal, el canal y el sector laguna redonda (Proyecto Sendos n863), que mejorara el escurrimiento de las aguas. Por otra parte se evidencia como riesgo antrópico, la presencia de basurales clandestinos en los terrenos eriazos y en torno al crecimiento de viviendas irregulares. Se reconocen además áreas destinadas a la horticultura, crianza de animales, quema de basura y pastizales que pueden afectar la salud y la seguridad de las familias del sector (Figuras 67, 68, 69 Y 70).

**FIGURA 67.** Contaminación calle Manuel Gutiérrez, año 2008.



Fuente: (Ortiz, 2008).

**FIGURA 69.** Aposamiento agua por mal drenaje – Quema pastizales, calle Manuel Gutiérrez, año 2008.



Fuente: (Ortiz, 2008).

**FIGURA 68.** Vía sin pavimento, escombros - abandono, año 2008.



Fuente: (Ortiz, 2008).

**FIGURA 70.** Vista M. Gutiérrez hacia Juan de Dios rivera, desniveles y línea alta tensión, año 2005 - 2008.



Fuente: (Ortiz, 2008).

### e. Vialidad y accesibilidad.

En este periodo correspondiente al crecimiento urbano del año 2005, las problemáticas de accesibilidad y vialidad existentes en el área de estudio desde el periodo anterior se mantienen. La vialidad estructurante (Tucapel, Colo-colo, Castellón y Juan de Dios Rivera) que conecta la pieza de estudio con la ciudad aún posee carencia de trabajo urbano: escaso trabajo de luminarias que brinden seguridad en el acceso de los peatones al sector, falta de vegetación que refresque y de sombra a las veredas y las vías, nulo trabajo de permanencias, veredas y pavimentación de estas.

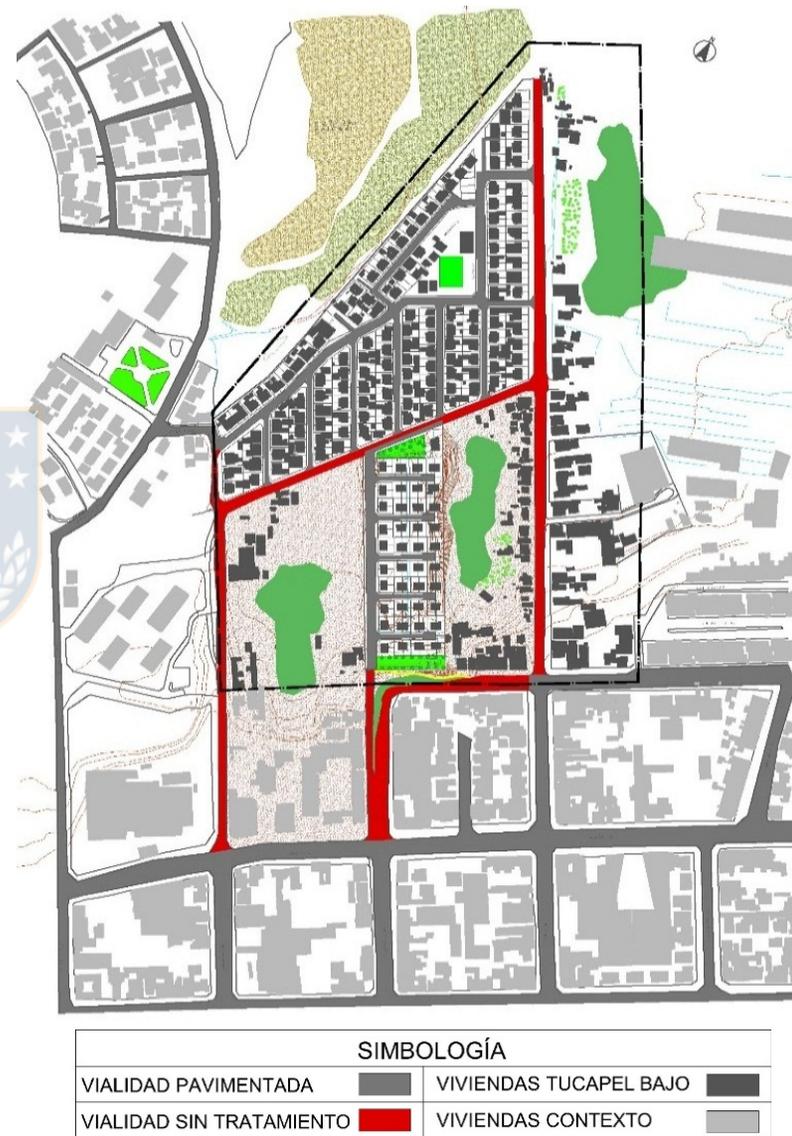
El único cambio en la vialidad, fue la construcción de la prolongación de la calle Castellón (Figura 72), que es donde se emplazó la nueva población de Tucapel Bajo, “Tucapel Bajo I”. La vía a diferencia de las otras presenta pavimentación pero solo en el tramo ubicado en el lote nuevo de viviendas y desde su conexión con Juan de Dios Rivera, esta aun sin pavimento ni trabajo urbano, en la Figura 71 se observa la vista de la calle Castellón desde arriba de la ladera que corresponde a un camino de rodado estabilizado, y otra vista desde el loteo en que se encuentra pavimentada.

**FIGURA 71.** Vista calle Castellón hacia y desde el conjunto “Tucapel Bajo”.



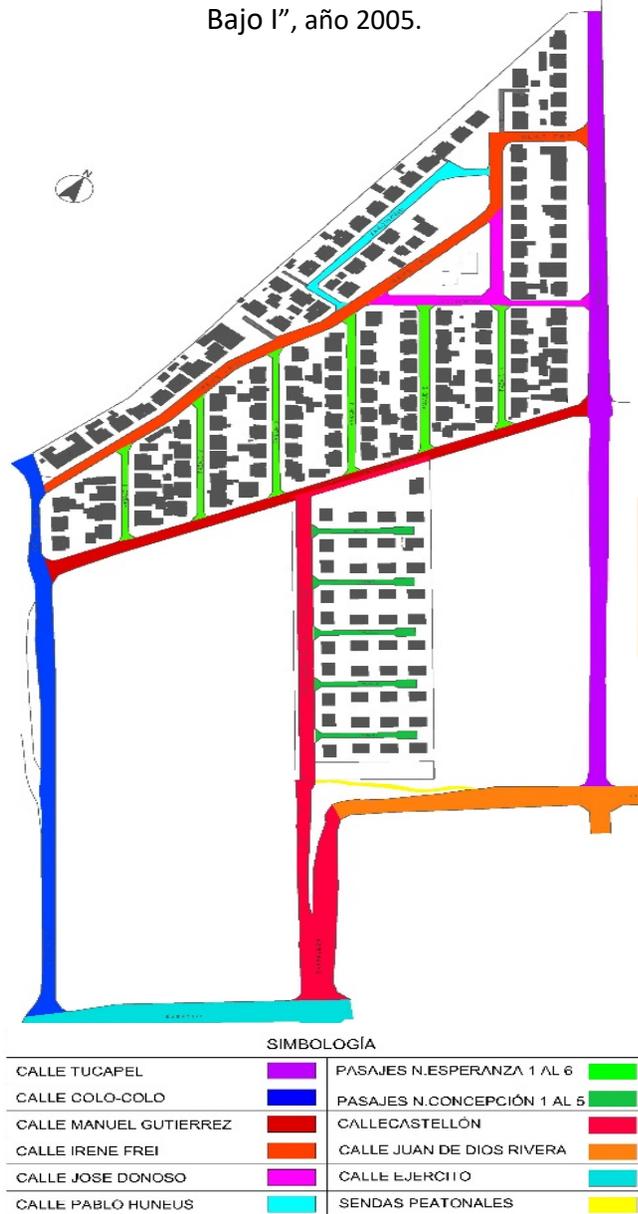
Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 72.** Plano vialidad Población “Tucapel Bajo”, año 2005.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 73.** Plano vialidad interior población “Tucapel Bajo I”, año 2005.



Fuente: Elaboración propia.

En relación a la nueva población inserta en el área de estudio, se observa que la vialidad se estructura a través de pasajes en torno a una vía principal, de forma similar que la población “Nueva Esperanza”. Como se expone en la Figura 73 y 74, La calle central corresponde a la prolongación de la calle Castellón expuesta en color Fucsia y los pasajes amarrados a ella se ven en verde oscuro. En el área de estudio en el 1985 se observaban muchas sendas que cruzaban el área de vega hasta llegar a la población, ahora en cambio se observa que las sendas disminuyen a solo un tramo ubicado en color amarillo, en desde la calle Juan de Dios Rivera hacia el conjunto (Figura 74). En paralelo se reconoce que el loteo emplazado en esta etapa considero las sendas naturales que tenían los habitantes al momento de construir el proyecto.

**FIGURA 74.** Imagen vías sector “Tucapel Bajo I”.



Vista senda peatonal J. de Dios R.



Vista Prolongación calle Castellón.



Vista pasaje 1 desde calle Castellón.



Vista calle M. Gutiérrez.

Fuente: Elaboración propia.

**f. Crecimiento urbano y grano.**

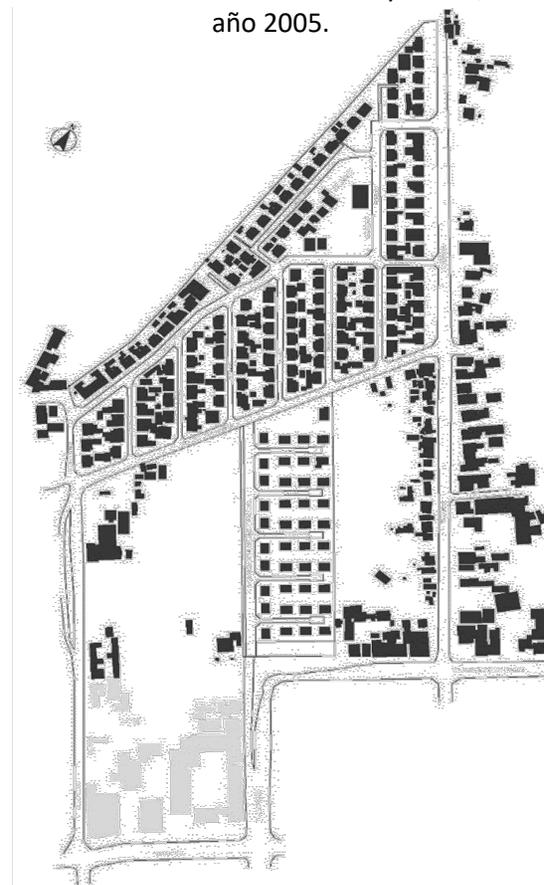
El crecimiento urbano de este periodo se produce entre el año 2005 y 2010 en que surge la población “Tucapel Bajo I” (Figura 75). La morfología del sector responde a la tipología “crecimiento suburbano”, expuesta por Solá-Morales, (1997). desarrollandose de forma similar al crecimiento de “Nueva Esperanza”. Se desarrolló en torno a la calle Castellón, luego generó la parcelación de la pieza y finalmente se edificaron las viviendas. Como se observa en la Figura 76, la estructura de la pieza se organiza en base a la calle Castellón, que se ramifica a través pasajes, respondiendo a una trama ortogonal. Al igual que en el periodo anterior, se observa la existencia de un área de “crecimiento marginal” que se expande a lo largo de la calle Tucapel y la calle Colo-colo. Esta tipología de crecimiento se da de forma irregular por los pobladores que están en espera para la según etapa de construcción de viviendas (Figura 77).

**FIGURA 75.** Plano crecimiento urbano Población “Tucapel Bajo I”, año 2005.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 76.** Plano de llenos y vacíos, año 2005.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 77.** Tipología de crecimiento urbano, año 2005.



Fuente: Cortés, 2012.

### g. Tipología de vivienda.

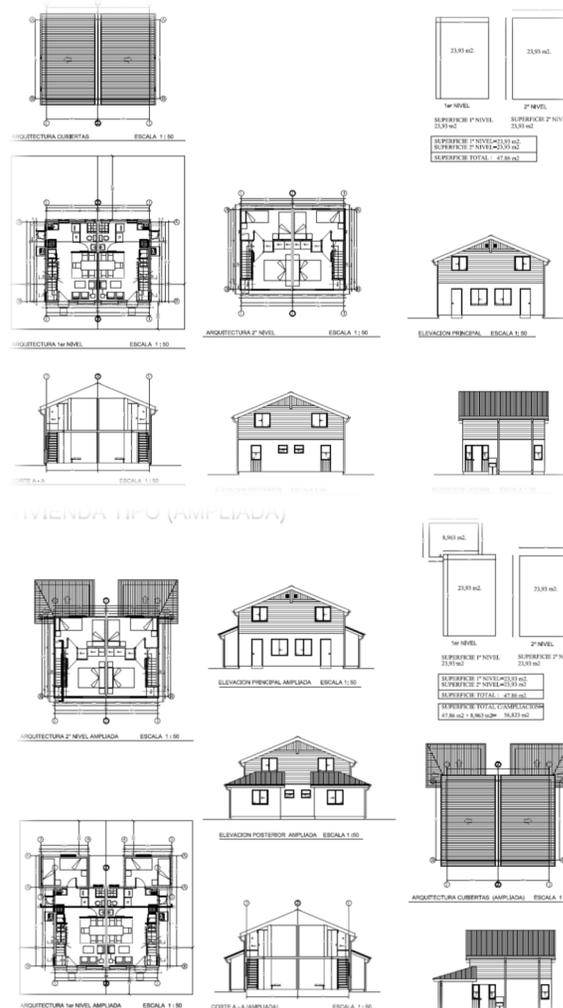
La tipología de vivienda corresponde a las establecidas por el programa Fondo de Vivienda Solidario I, una vivienda acogida al DFL2 (1959) de máximo 140m<sup>2</sup>. En la primera etapa de Tucapel bajo I, se construyeron 70 viviendas recepcionadas el año 2008 (permiso n°147) y la segunda etapa fue recibida el año 2009 con el permiso n°291.

Existen 2 tipologías de vivienda en el sector, la primera es la tipo A con 53,66m<sup>2</sup> incluidos ampliación, proyectada con 2 niveles. El primer nivel con 32,90m<sup>2</sup> incluye inicialmente Living-comedor, una cocina pequeña y baño, con la posibilidad de ampliar un dormitorio secundario. El segundo nivel con 20,76m<sup>2</sup> considera dormitorio matrimonial y uno secundario (Figura 78). La vivienda tipo B de discapacitados tiene una superficie de 66,26m<sup>2</sup> (Anexo 7.3.b). Considera en el primer nivel Living- comedor, cocina, baño y dormitorio (49,11m<sup>2</sup>). En el segundo nivel tiene primeramente 1 dormitorio con posibilidad de ampliar a un segundo (17,15m<sup>2</sup> con ampliación). Las viviendas son construidas de albañilería armada en el primer nivel, con el segundo nivel de madera. La tabiquería interior es de pino de 2x2", con lana de vidrio a interior y planchas de fibrocemento de 6mm al exterior. La techumbre es cerchas de madera armada como se exponen en los planos constructivos del Anexo 7.3.

El proyecto Tucapel Bajo I (Figura 79) Brinda una mejor solución habitacional para las familias, en comparación a las viviendas construidas del sector "Nueva esperanza". Tucapel bajo I integra viviendas para discapacitados en su propuesta y da viviendas con mayor superficie construida al resto de las

familias, permite ampliarse alcanzando 53,66 m<sup>2</sup> totales de vivienda, a diferencia de Nueva esperanza que tiene una superficie construida de 32,45m<sup>2</sup>.

**FIGURA 78.** Tipología vivienda tipo A y tipo A Ampliada.



Fuente: Cortés, 2012.

**FIGURA 79.** Población Tucapel Bajo I.

Vista general Loteo "Tucapel Bajo I".



Vista vivienda Tipo A.



Viviendas pasaje 2.



Viviendas pasaje 1.



Viviendas Calle Manuel Gutiérrez



Vista loteo desde calle Juan de Dios Rivera.



Acceso Tucapel Bajo I, por prolongación calle Castellón.



Viviendas Calle Juan de Dios Rivera.



Sede social población Tucapel Bajo I.



Fuente: Cortés, 2012.

#### 4.4 Periodo 4: Viviendas Población Tucapel Bajo actualidad, año 2014.

##### a. Rol con la ciudad y su contexto inmediato.

El crecimiento urbano de Tucapel bajo desde el año 2005 al año 2014, no ha sufrido grandes cambios, debido a que no se han construido nuevos paños de vivienda, que influyan en su crecimiento cambiando su estructura urbana. Si bien está vigente el proyecto “Tucapel Bajo II”, correspondiente a las 70 viviendas restantes, proyectadas del programa fondo solidario I. Estas no se han construido, por problemas legales del terreno y por gestión de los dirigentes.

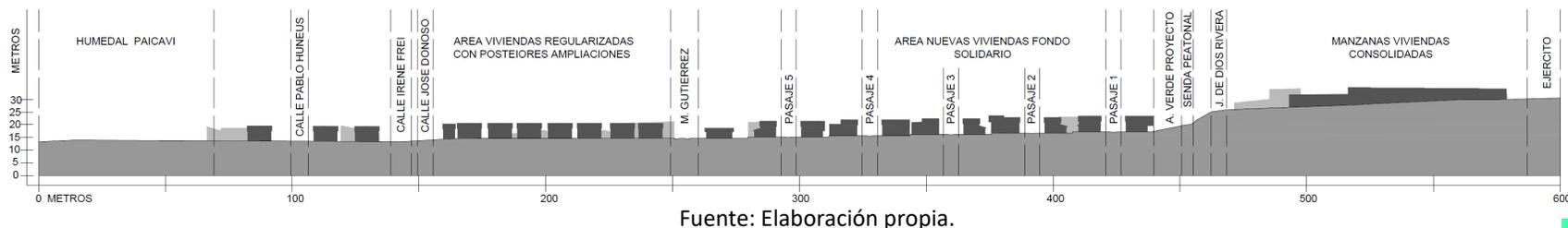
Como se observa en las Figuras 80 y 81, la pieza urbana no ha sufrido cambios morfológicos en su estructura, pero si ha aumentado la densidad de viviendas, por el desarrollo continuo de ampliaciones en el sector “Nueva Esperanza” y “Tucapel bajo I”. De igual forma que ha aumentado el desarrollo de urbanización Marginal entorno a la calle Tucapel (Solá-Morales, 1997). Al observar y analizar la evolución y transformación del área de estudio, se confirma que el sector ha mantenido su condición de “isla de precariedad” desconectada con la ciudad, conservando sus problemáticas de vialidad, seguridad, exposición a riesgos naturales, riesgos antrópicos y actividad delictual. Explicadas a continuación.

FIGURA 80. Imagen satelital Tucapel Bajo, año 2014.



Fuente: Extracción Google Earth.

FIGURA 81. Corte urbano Población “Tucapel Bajo”, año 2014.



Fuente: Elaboración propia.

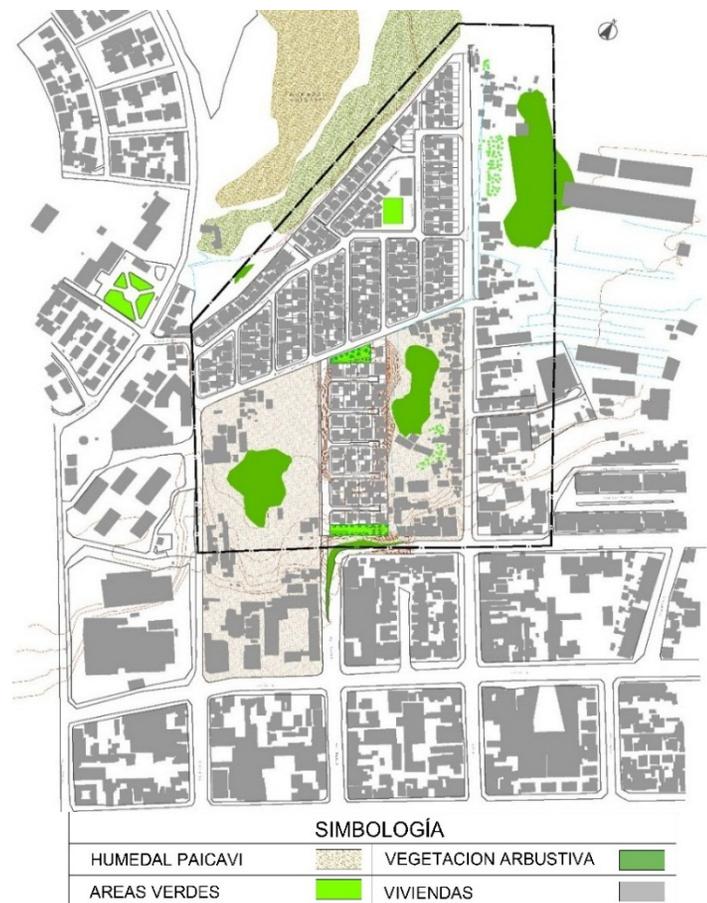
## b. Geografía y áreas verdes.

En la actualidad la geografía existente lugar se mantiene con las problemáticas expuestas en el capítulo anterior. De la misma forma como se expone en la Figura 82, las 3 áreas verdes del área de estudio se mantienen bajo las mismas condicionantes; no hay un trabajo urbano de las áreas que inviten a realizar actividades en ellas, con excepción del área expuesta en las Figuras 63 y 83, que tiene una cancha usada ocasionalmente por los jóvenes del sector. Aunque con las problemáticas de escaso trabajo de luminarias, permanencias y vegetación adecuada que proteja del sol.

La cantidad metros cuadrados de área verde adecuada por habitantes según el Ministerio del medio ambiente (2014) y la Organización Mundial de la Salud (OMS), es de 9 m<sup>2</sup> por habitante. Respecto a esto, en el área de estudio según la investigación y los cálculos de Sáez (2014), el área de estudio al año 2010 cuenta con una población de 1.501 personas. Con una densidad de 6,1 habitante por vivienda, que supera el promedio regional de 2,8 habitantes por vivienda. En relación a las áreas verdes existe una superficie promedio de 1,79 m<sup>2</sup> de área verde por habitante.

En Tucapel Bajo existen problemática de exceso de habitantes por vivienda en el sector, que sobrepasa la media regional y de abastecimiento de las áreas verdes del sector. Situación derivada del crecimiento explosivo de la ciudad, y de las políticas públicas que privilegian la cantidad de construcción de viviendas por sobre la habitabilidad de sus habitantes.

FIGURA 83. Plano crecimiento Urbano Tucapel Bajo, año 2014.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 83. Vista área verde sector “Nueva Esperanza”.



Fuente: Cortés, 2014.

### c. Riesgos Naturales y antrópicos.

Se observa que en el año 2014, las problemáticas derivadas de los Riesgos naturales y antrópicos a los que estaba expuesto el sector, no disminuyeron con las mejoras urbanas propuestas en la construcción, del nuevo paño de viviendas “Tucapel Bajo I” construidas desde el año 2005 al año 2011.

Se observa en las Figuras 84 a la 87, que la llegada de las familias de “Tucapel Bajo I” ha aportado en agravar la situación de riesgo en el lugar. La cantidad de escombros, basura y contaminación alrededor de la calle Manuel Gutiérrez, Castellón, Tucapel y el sitio eriazo en área de vega colindante con la población, hacia el año 2014 aumentó en grandes proporciones.

Respecto a las problemáticas de inundación, por falta de pavimento y de canales de drenaje en las vías conectoras de la pieza con la ciudad, se observa que siguen en abandono, y propensas a inundaciones por las aguas lluvias y subidas del canal (Figuras 86, 88 y 89).

**FIGURA 84.** Aumento de contaminación calle Manuel Gutiérrez, año 2014.



Fuente: Cortés, 2014.

**FIGURA 86.** Vista esquina Castellón M. Gutiérrez.



Fuente: Cortés, 2014.

**FIGURA 88.** Aposamiento agua mal drenaje vías, calle Manuel Gutiérrez, año 2014.



Fuente: Cortés 2014

**FIGURA 85.** Vista escombros y basura en sitio eriazo en área de vega, año 2014.



Fuente: Cortés, 2014.

**FIGURA 87.** Vista sitio eriazo, frente a Tucapel Bajo I.



Fuente: Cortés, 2014.

**FIGURA 89.** Vista M. Gutiérrez sin pavimento en estado de abandono, año 2014.



Fuente: Cortés, 2014.

#### d. Vialidad y accesibilidad.

En la actualidad la vialidad del sector, funciona de manera precaria, como se menciona en los periodos anteriores. Si bien el sector se ha transformado, por la agregación de nuevos paños de vivienda; las vías conectoras del sector no han evolucionado respondiendo al crecimiento urbano del sector. De esta forma la accesibilidad al sector es dificultosa por una calle no pavimentada (Figura 90), que inicialmente era de rodado estabilizado, pero que al pasar los años se transformó en una calle de tierra y barro en invierno. En las figuras 91, 92 y 93 se exponen los cortes de las vías y sus dimensiones, se observa que debido a sus medidas las vías podrían ser trabajadas a futuro, para mejorar la accesibilidad peatonal y la seguridad en el recorrido habitual de las familias. Tucapel bajo inició su crecimiento urbano de forma marginal aislado en la periferia, cercano al límite de expansión de la ciudad de Concepción. Al pasar los años se esperaba que esta situación cambiara y dejara de ser una isla dentro de la ciudad. Sin embargo la ciudad se expande, la pieza ya no se emplaza en la periferia sino en el centro. Y debido a su falta de trabajo urbano y vial, presenta las mismas problemáticas iniciales y sigue siendo una isla desconectada de la ciudad (Figura 90).

FIGURA 90. Plano vialidad Tucapel Bajo I, año 2014.

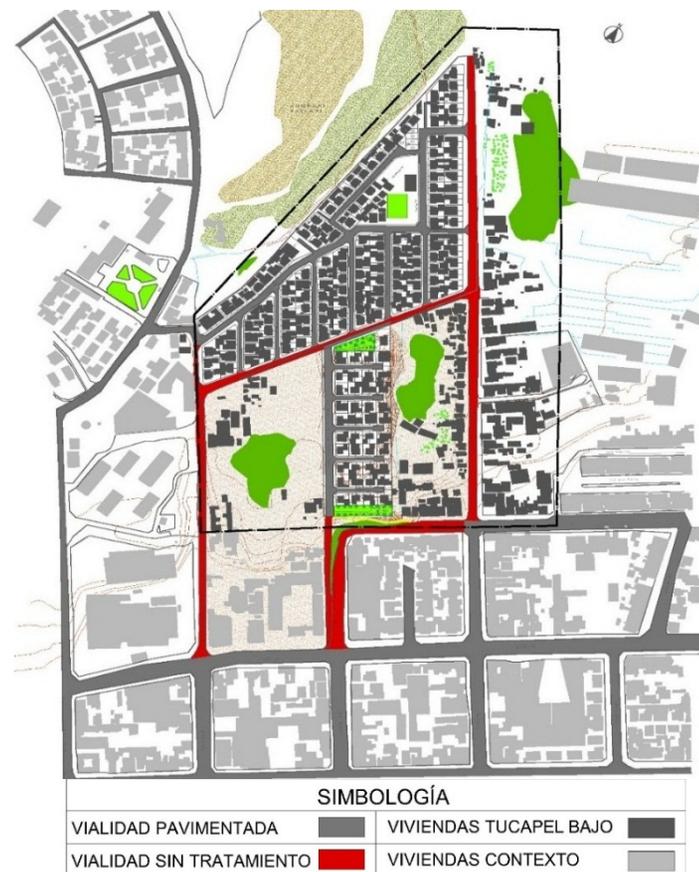
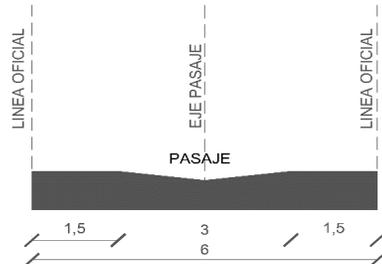
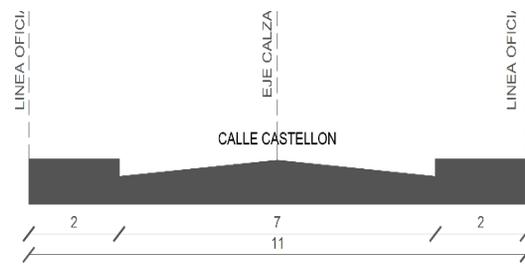


FIGURA 91. Corte pasaje tipo.



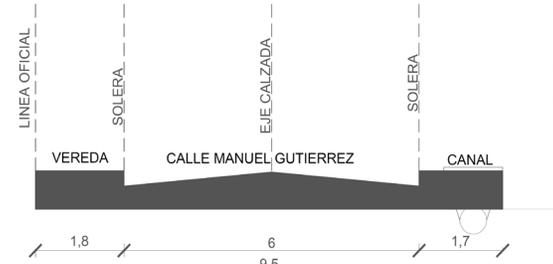
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 92. Corte calle Castellón.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 93. Corte calle M. Gutiérrez.



Fuente: Elaboración propia.

### e. Movilidad.

Respecto a los modos de transporte usados por los usuarios de TucaPel Bajo, se visualiza en color naranja en la Figura 94, que al interior de la pieza de estudio el modo usado es el automóvil y tránsito peatonal. El uso del automóvil no es continuo por las vías conectoras; TucaPel, Castellón y Colocolo sino que, cambia aumentando sus flujos en el modo peatón hasta llegar a las calles Juan de Dios Rivera y ejército (Figura 94).

En relación a la localización del transporte público se observa en la Figura 94, que este se sitúa entre 0 y 600 metros aproximadamente, del área menos accesible del área de estudio. Por lo que se reconoce que su recorrido está relativamente cerca del conjunto, aunque lo limita agravando su situación de “Isla”. Las líneas de Locomoción colectiva reconocidas son: Taxi buses Sol Jet, Rengo Lientur y línea de taxis colectivos N° 1, 10, 13, 7, 4, 8 y 2. Existen 3 áreas de paradero de locomoción colectiva regularmente usados por los habitantes (Figura 95). El primero y el segundo no son paraderos establecidos y son los que tienen un mayor flujo de usuarios. El primero se ubica entre la calle Ejército y TucaPel (1), el segundo entre calle Juan de Dios Rivera y TucaPel (2) y el tercero de menor flujo de usuarios, es un paradero establecido ubicado en la plaza Aníbal Pinto (3), cercano al sector “Nueva Esperanza”.

**FIGURA 94.** Recorridos Peatonales y vehiculares



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 95.** Paraderos de locomoción colectiva.

Vista calle Ejército con TucaPel (1).



Vista Juan de Dios Rivera con TucaPel (2).



Paradero plaza Aníbal Pinto (3).



Fuente: Cortés, 2014.

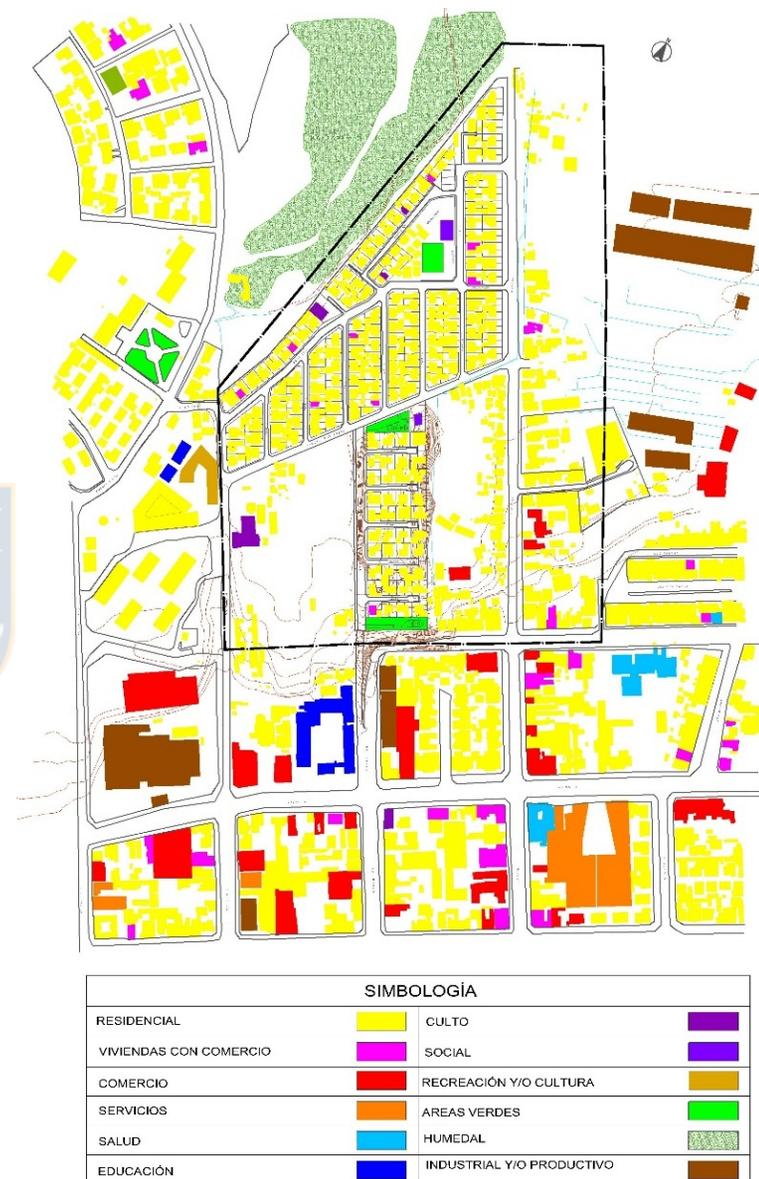
## f. Equipamiento

Como se observa en la Figura 96, la pieza general de estudio, presenta una mayor proporción de uso de suelo residencial. Combinada con otros equipamientos que hacen atractiva la pieza por su cercanía a servicios, que justifican el emplazamiento inicial y luego el contante interés de las familias del sector por quedarse en el lugar.

Cercanas a la pieza de estudio, a una distancia de entre 500 y 1000 metros se reconocen fuera de la pieza dos equipamientos educacionales; la Escuela EEUU y Centro Abierto El Chañar. Respecto a los equipamientos de salud se registran el consultorio Tucapel y una sucursal del Fondo Nacional de la Salud (Fonasa) para el adulto mayor. Se observa uso de suelo industrial o productivo cercano de la pieza de estudio. Muchos granos de comercio como supermercados, comercio menor, negocios de abarrotes, entre otros. Y usos mixtos de comercio mezclado con residencia. Respecto lugares de culto, recreación, reunión social y cultura no se observan cercanas a la pieza sino dentro de esta.

Dentro de la pieza de estudio se visualiza que la mixtura de usos y servicios que abastecen a la pieza de estudio son menores, la pieza de estudio tiene un rol principalmente residencial con equipamientos de uso mixto, correspondiente a negocios de abarrotes locales. Se visualizan que la mayor cantidad de equipamientos se espacializa en el sector “Nueva esperanza”; un área verde de carácter recreacional, algunas piezas netamente comerciales, un centro cultural, una sede social y dos iglesias. Mientras que en el sector “Tucapel Bajo I” se ve solo un negocio local, dos áreas verdes y la sede social.

FIGURA 96. Equipamiento Tucapel Bajo I, año 2014.

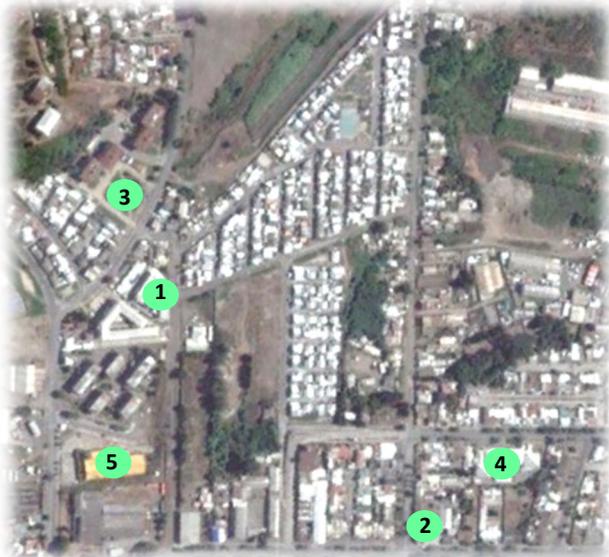


Fuente: Elaboración propia.

### g. Hitos de referencia pieza urbana.

En el área de estudio no existe un trabajo urbano, o hito referencial que lo identifique como conjunto (Villagra, 2012). Por lo que los habitantes usan algunos equipamientos cercanos para referenciar su población (Figuras 97 y 98). Según el estudio de Sáez (2014), el hito referencial mayormente reconocido por los pobladores es el centro cultural Balmaceda (1), emplazado como remate de la calle Irene Frei y Colo-colo, el segundo es el local comercial don Pollo (2) emplazado en el punto donde los usuarios toman la locomoción colectiva. El tercero es la plaza Aníbal Pinto (3) también reconocido como un paradero de transporte público. El cuarto es el consultorio Tucapel ubicado frente al conjunto en la calle Juan de Dios Rivera. Y por último el quinto es el supermercado Bigger emplazado entre calle Colo-colo y Aníbal Pinto.

**FIGURA 97.** Equipamientos contexto inmediato.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 98.** Vista hitos de referencia.

Centro Cultural Balmaceda (1).



Local comercial Don Pollo (2).



Plaza Aníbal Pinto (3).



Consultorio Tucapel (4).



Supermercado Bigger (5).



Fuente: Cortés, 2014.

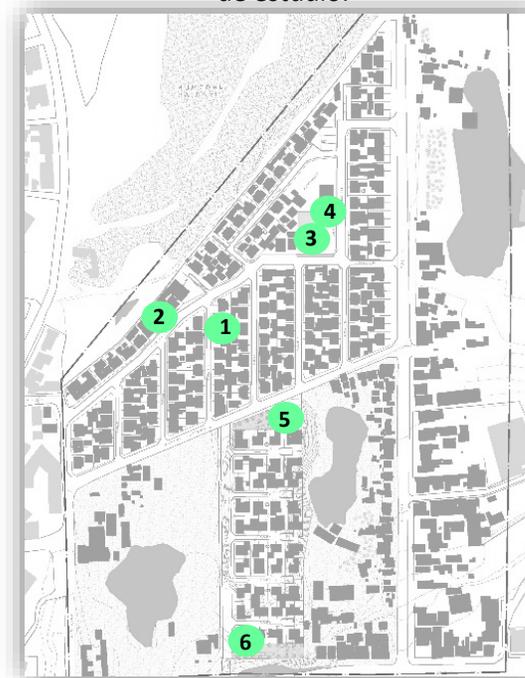
#### h. Hitos de referencia internos pieza urbana.

Respecto a los hitos de referencia internos de la pieza de estudio, expuestos por los vecinos del sector (Villagra, 2012). Se observa que estos corresponden a algunos equipamientos emplazados en el lugar. En la figura 99 se muestra la espacialización de los hitos y en la Figura 100 se reconocen los hitos reconocidos por los habitantes.

Villagra (2012) expone que hay seis espacios representativos en el sector de los que cuatro de se ubican en población “Nueva Esperanza” y los otros dos en el sector “TucapeI Bajo I”.

El primero corresponde a un negocio local de abarrotes al lado de una distribuidora de gas (1), el segundo corresponde a la Iglesia Teresa de los Andes (2), el tercero y el cuarto son la cancha y la sede social emplazadas en la plaza Nueva Esperanza (3 y 4). El quinto es la sede social del sector TucapeI Bajo I, Ubicada en el límite entre ambas población en la calle Manuel Gutiérrez (5). Por último el sexto es un negocio local de abarrotes ubicado al inicio de la prolongación Castellón en el pasaje uno (6).

FIGURA 99. Espacialización equipamientos área de estudio.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 100. Vista equipamientos área de estudio.

Comercio pasaje 3, pobl. N. Esperanza (1).



Sede social Nueva Esperanza (4).



Iglesia Teresa de los Andes (2).



Sede social TucapeI Bajo I (5).



Fuente: Cortés, 2014.

Cancha plaza Nueva Esperanza (3).



Comercio pasaje 1, pobl. TucapeI Bajo I (6).



**i. Crecimiento urbano y grano.**

Al año 2014 se reconocen 3 tipologías de crecimiento urbano (Figuras 101, 102 y 103). La primera responde a la tipología de crecimiento urbano “Urbanización Marginal” y se desarrolla de forma constante desde el inicio de Tucapel bajo en el 1960 hasta el 2013. El tejido crece de forma dispersa sin un orden y el grano de vivienda aparece por agregación de viviendas y ampliaciones autoconstruidas por los habitantes. La segunda tipología responde a un “Crecimiento Suburbano” con la regularización del sector “Nueva Esperanza”, que inicialmente crece cómo una toma de terreno, sin una ley clara. Luego se regulariza modificando el tejido urbano en una trama regular. Al paso de los años el sector aumenta su densidad de habitantes se agregan nuevas viviendas de forma irregular y la trama urbana se deforma. La tercera es el “crecimiento suburbano” del “Tucapel Bajo I”, que presenta un tejido ordenado en base a una trama regular, que en la actualidad no presenta grandes variaciones.

**FIGURA 101.** Plano crecimiento urbano Tucapel Bajo I, año 2014.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 102.** Plano de llenos y vacíos, año 2014.



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 103.** Crecimiento urbano Tucapel Bajo.



Fuente: Elaboración propia.

### j. Tipología vivienda.

Respondiendo a las diferentes variables de crecimiento urbano (Solá-Morales, 1997), se reconocen 3 tipologías de vivienda en el área de estudio. Si bien en este Periodo no se construyó la segunda etapa de viviendas proyectadas por el programa Fondo Solidario de Vivienda I, generando una nueva tipología de vivienda para “Tucapel Bajo II”. Las viviendas sufrieron modificaciones tanto por factores climáticos como por autoconstrucción de los habitantes.

En el sector de viviendas irregulares expuestas en las figuras 104 y 105, se observa un aumento en la cantidad de viviendas y viviendas deformadas, que responden solo a la necesidad de un techo por las familias, si la familia crece la vivienda crece con ellos. Se reconoce en su configurantes el uso de diferentes materialidades, que influyen de forma negativa en la percepción de estas. En las viviendas del año 1985, del sector “Nueva Concepción” observa que las viviendas (Figura 106 y 107), inician su desarrollo de forma espontánea y que al regularizarse adquieren una tipología (similar a la actual de Tucapel bajo I) y un orden que responde a la trama urbana. Esta morfología se degrada y pierde con el paso de tiempo, por desgaste de materiales, lluvias, falta de mantención y ampliaciones realizadas sin una asesoría previa del sector. Si bien existe la proyección futuras ampliaciones en las viviendas, no son consideradas al momento de construir, entendiendo que es por falta de recursos económicos y falta de preocupación del estado. Para el caso de “Tucapel bajo I”, se visualiza a largo plaza una situación similar que para las viviendas de “Nueva esperanza”. En las Figuras 108 y 109, se observa que las viviendas ya están siendo modificadas por las familias. Por lo que en un futuro cercano, estas tendrán la misma imagen urbana que nueva esperanza.

**FIGURA 104.** Vivienda irregular.



**FIGURA 105.** Vivienda irregular.



**FIGURA 106.** Vivienda 1985, ampliada.



**FIGURA 107.** Vivienda 1985, ampliada.



**FIGURA 109.** Vivienda 2005, original.



**FIGURA 108.** Vivienda 2005, ampliada.



Fuente: Elaboración propia.

## CAPITULO V



## RESULTADOS Y CONCLUSIONES

## V. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Al finalizar la investigación y el análisis propuesto sobre las Políticas Públicas, Instrumentos de Planificación y procesos de evolución y transformación de Tucapel Bajo entre los años 1985 y 2014, se valida la hipótesis planteada al comienzo de la investigación. Inicialmente se evidencia que existe una tipología evolutiva de ciudad que se repite en Latinoamérica, que corresponde “Ciudad fragmentada” expuesta por Borsdorf (2003).

Ciudad que se replica en el país y el AMC, como consecuencia del rápido crecimiento demográfico de la ciudad, bajo la influencia de las variables físicas y morfológicas de crecimiento urbano expuestas por Solá-Morales (1997). En este proceso la ciudad presenta dispersión de sus configurantes (Hoffman & Glysing, 2010), expresada a través de la “fragmentación de las estructuras urbanas” (Pérez & Salinas, 2007), la sectorización de actividades, servicios, equipamientos y la generación de un crecimiento celular en la ciudad. De este modo en el desarrollo urbano de la ciudad, surgen las “islas urbanas” que separan progresivamente las funciones de la ciudad (Janoschka, 2002). Se reconocen las islas de riqueza referentes a la construcción de barrios cerrados de altos ingresos, islas de consumo con la aparición de los centros comerciales, islas de producción agrupando las fuentes de trabajo. Finalmente se observa el desarrollo de islas de precariedad expresadas a través de la consolidación de barrios marginales o informales (Sabatini & Brain, 2008), segregados social y residencialmente dentro de la ciudad (Mollenkof & Castells, 1991).

Es el caso de la vivienda social Chilena, generalmente espacializada y emplazada como barrios marginales en áreas periféricas o centrales aisladas de la ciudad producida de forma repetitiva en país. Producto del crecimiento demográfico explosivo de la ciudad, que conduce a un déficit habitacional, que no es resuelto por el gobierno, las políticas públicas y los programas o planes de vivienda. De esta manera, bajo el alero de las políticas públicas y los programas de vivienda, surge Tucapel conjunto de vivienda social, que responde inicialmente a un patrón de construcción de barrios segregados de viviendas irregulares en el país.

*De esta forma las conclusiones se desarrollaron en 2 etapas; la primera sintetiza las problemáticas generales de la vivienda social en Chile. Y la segunda expone de forma conclusiva las variables las políticas que influyeron en el área de estudio, las variables de crecimiento urbano que influyeron en su desarrollo, su evolución y transformación en el tiempo y por último las problemáticas que evidencia en el proceso.*

## 5.1 Conclusiones generales.

*Finalmente del análisis y la investigación realizada, se concluye que en el país, la problemática de la conformación de conjuntos irregulares o construcción de campamentos, emerge en respuesta a la problemática del crecimiento explosivo de la ciudad. Que en 25 años no ha sido solucionado por las Políticas Públicas y los programas de vivienda social de los diferentes gobiernos regentes (Tabla 3). Situación observada tanto a una escala macro de país, como también a una menor escala analizada en el caso de “Tucapel Bajo”, en que aun con el paso de los años es una “isla” inserta en el centro la ciudad. De esta forma se observa la falta de coordinación e información de las políticas públicas (Donoso, 1999), que no trabajan en una misma dirección para mejorar la habitabilidad de los habitantes.*

De la investigación se extrae que, Las políticas públicas y sus programas de vivienda social implementan modelos generales estandarizados para responder a la solución habitacional, dejando de lado la realidad local de cada asentamiento, las particularidades de su entorno, de los usuarios o sus problemáticas (Aravena, y otros, 2005). Aun cuando el Estado Incorpora distintos quintiles de ingreso y a los campamentos a los programas de autoconstrucción estos no logran un avance a través del tiempo. Los proyectos generalmente son construidos con alta densificación de vivienda, en extensiones pequeñas de terreno ubicado en áreas lejanas o centrales cerradas de difícil acceso. Poseen propuestas de débil integración al contexto social, urbano y arquitectónico (Donoso, 1999). Las soluciones de diseño no distinguen las distintas necesidades habitacionales de los usuarios clases

bajas, medias u otras, que deriva en una problemática de habitabilidad de estas y obliga a los usuarios a modificar y ampliar sus viviendas por el concepto de agregación o edificación (Solá-Morales, 1997), sin una lógica de diseño, función y estructura, con el uso de materiales inadecuados. Como afirma Bourdieu los programas de vivienda, persiguen lograr una producción masiva de viviendas que, satisfacen cantidad por sobre la calidad, respondiendo al mercado y a las posibilidades económicas del estado.

Turner, Ortecho, & Ferrero (1985) plantean que las políticas públicas deberían considerar las siguientes condiciones de vivienda: entender la vivienda como un elemento flexible, modificable, integrada a la trama urbana, localizada cercana a centro de la ciudad, con accesibilidad a equipamientos y servicios. Que responda a las necesidades de los usuarios, en un inicio la condicionante lugar puede primar por sobre la calidad y tamaño de las viviendas, permitiendo la posibilidad de mejorar progresivamente respondiendo a la cantidad de usuarios, como también para valorizar el inmueble. Aplicando el planteamiento de John Turner disminuiría la problemática de la escasa habitabilidad de las viviendas.

## 5.2 Conclusiones evolución y transformación urbana TucapeL Bajo.

En la Figura 110 se expone, el esquema final de la identificación de los hitos clave del proceso de evolución y transformación de TucapeL Bajo. El esquema consiste en una línea de tiempo que incorpora las variables de transformación urbana, con respecto a las políticas públicas y planes de vivienda (Tabla 3), que influyeron en la evolución de la pieza de estudio. En la que se evidencia que existe un patrón regular de conformación de vivienda social desde que, inició su crecimiento como un asentamiento irregular, que es posteriormente regularizado urbanizado y consolidado como barrio de vivienda social.

La primera etapa de crecimiento TucapeL Bajo surge en los años 60, como un conjunto de viviendas irregulares, emplazadas en un sector de vega entorno al humedal Paicavi. En los años 70 aumenta la densidad vivienda con la llegada de los hijos de las familias arraigadas en el sector y por la llegada de nuevas familias al sector. En la siguiente etapa correspondiente (año 1985), se regulariza el barrio por medio de gestión de los pobladores y el aporte de los planes de gobierno implementados para resolver la problemática habitacional en el país. En este proceso el sector adquiere el nombre de población “Nueva Esperanza” y se desarrolla mediante el plan de vivienda básica (1979). Solución habitacional que no responde las necesidades de espacio de las familias, que con el tiempo postulan al programa mejoramiento de barrios para lograr ampliaciones. En el año 2000 los vecinos del sector se organizan en una junta vecinal con la finalidad de resolver la problemática de vivienda para

sus hijos y familias allegadas, de este modo compran un terreno aledaño al sector del emplazamiento inicial. Posteriormente postulan al programa fondo de solidario de vivienda I, y logran la construcción de un nuevo paño urbanizado denominado Población “Nueva Concepción”. El loteo se proyectó en 2 etapas, la primera se construye desde el año 2010 y consta con el desarrollo de 80 viviendas iniciales, y la segunda etapa de 70 viviendas está proyectada para años posteriores. En la actualidad por problemas de cambio de directiva el barrio se consolida como TucapeL Bajo I y II. El patrón de crecimiento urbano Recientemente expuesto se repite en la construcción de otros barrios de vivienda social, que si bien no recurren a los mismos planes habitacionales por desarrollarse en otros periodos de tiempo, funcionan con la misma lógica de desarrollo urbano. Primero llega la toma de terreno asentándose con viviendas irregulares, se regulariza, crece mediante nuevos programas habitacionales y se consolida como barrio de vivienda social.

*En conclusión de estos resultados de análisis, se consuma que el crecimiento urbano de TucapeL Bajo responde a un patrón de crecimiento evolutivo y de transformación de la vivienda social y planificación urbana en Chile. Patrón de crecimiento tanto en el desarrollo de las variables de crecimiento urbano, gestión de Políticas Públicas, ejecución de programas o planes habitacionales, como también en la espacialización del tejido grano de vivienda de los conjuntos habitacionales de vivienda social.*

**FIGURA 110.** Esquema catastro variables de transformación urbana Tucapel Bajo.



Fuente: Elaboración propia.

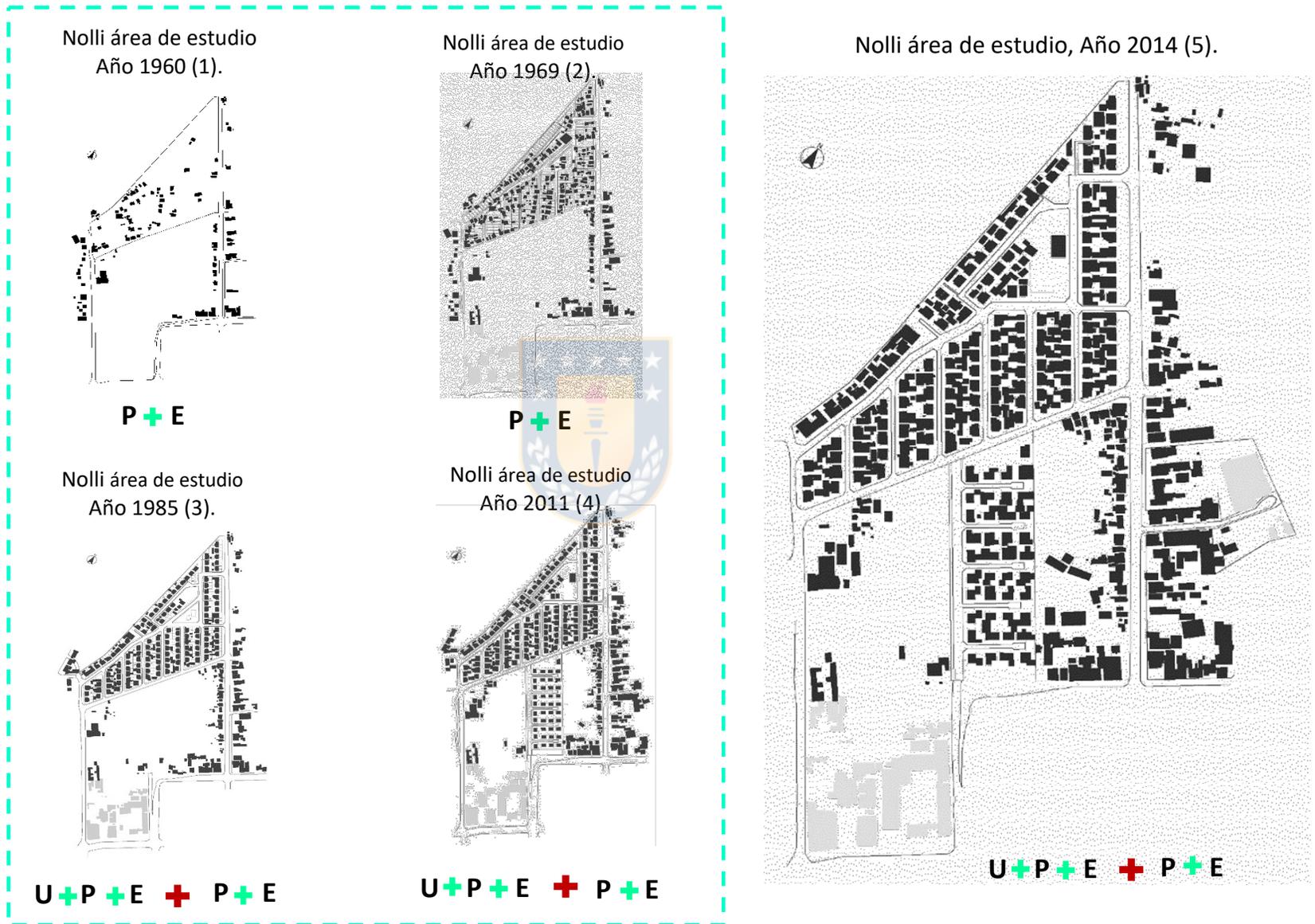
*Respecto a las variables de crecimiento urbano, la composición evolutiva del tejido y grano urbano del área de estudio. Se reafirma conclusivamente que Tucapel Bajo responde a un patrón de crecimiento urbano de vivienda social en el país. Evolución evidenciada en la Figura 111, que expone el crecimiento urbano del sector desde el inicio de su conformación en los años 60.*

En los años 60 el crecimiento urbano del área de estudio fue de origen irregular, proceso que responde a la urbanización marginal (Solá-Morales, 1997). En que existiendo una urbanización previa correspondiente a las calles Tucapel y Colo-colo, se desarrolla la edificación de viviendas de forma dispersa, sin responder a una trama o un loteo proyectado. En este periodo no existe vialidad que estructure la pieza de estudio, ni un centro que la organice (1). En los años 70 el sector se transforma y aumenta su densidad con la misma tipología de crecimiento urbano. En la Figura 111 se observan las viviendas dispersas (2) y sobre estas, el loteo proyectado en la siguiente etapa de su desarrollo urbano (1985). En el año 1985, se visualiza que el crecimiento urbano del área de estudio cambia. Aparece la regularización de la pieza de estudio del sector denominado “Nueva Esperanza” (3), expresada en un “crecimiento suburbano” (Solá-Morales, 1997). El conjunto se desarrolla sobre una urbanización previa, luego se genera la trama urbana con sus respectivos lotes y posteriormente se edifican las viviendas. En este periodo la tipología de grano responde a una trama que se adapta a la morfología de la pieza urbana, organizada mediante 2 calles jerárquicas Irene Frei y Manuel Gutiérrez, pasajes enumerados del 1 al 6 y finalmente por manzanas. En el año 2005 a través de programas de gobierno y

diligencia de la junta de vecinos, el sector crece hacia la calle Castellón que anteriormente correspondía al uso de suelo tipo “vega”. La tipología de crecimiento urbano funciona en este periodo de forma similar que en el periodo anterior. El sector construido se reconoce como población “Nueva Concepción” (4), responde a una trama regular y se estructura en torno a una vía principal denominada prolongación calle Castellón y se ramifica a través de pasajes y manzanas. La evolución y transformación urbana de esta pieza funciona respondiendo a un patrón de crecimiento suburbano, que responde al proyectado para el sector “Nueva esperanza” del periodo anterior. En paralelo al crecimiento de este periodo se observa que aumenta el crecimiento de tipo urbanización marginal viviendas dispersas espontaneas en torno a la calle Tucapel. En el año 2014 se evidencia un aumento en sector de urbanización marginal, conviviendo con el área regularizada modificada por ampliaciones del otro sector (5).

*En este sentido nuevamente existe un patrón de crecimiento repetido al interior de la pieza de estudio, ya que el desarrollo de transformación urbana expuesta, se repetirá en años posteriores, con el avance de la segunda etapa de viviendas para los hijos y las familias de los pobladores. Situación que tendrá efecto en el tejido por la demolición de viviendas y la posterior regularización y construcción de nuevas viviendas.*

Figura 111. Crecimiento urbano Tucapel bajo y variables de crecimiento urbano, (Solá-Morales, 1997).



Fuente: Elaboración propia.

Finalmente se concluye que “Tucapel Bajo”, presenta problemáticas urbanas derivadas de su conformación, su tipología de crecimiento urbano y su evolución y transformación urbana en el tiempo. Las problemáticas encontradas son las siguientes:

- Desconexión de la pieza de estudio con la ciudad, si bien la pieza está inserta en la ciudad esta se encuentra desconectada. Por barreras viales expresadas en la falta de pavimentación de las vías conectoras, por las barreras geográficas derivadas de su emplazamiento en la ladera de la calle Juan de Dios Rivera y su cercanía con el humedal Paicavi. Esta problemática responde a la ciudad fragmentada de Borsdorf (2003) y a que el caso de estudio es una “isla de precariedad” inserta en la ciudad.
- Riesgo a inundaciones, anegamientos y remoción en masa ladera (Calle Juan de Dios Rivera), debido a su emplazamiento en un sector correspondiente a una zona de vega cercana al humedal Paicavi y al canal Ifarle.
- Deficiente conectividad vial del área de estudio con la ciudad. Existe carencia de trabajo urbano en la vialidad conectora del área de estudio que no responde de coordinada al crecimiento urbano del sector. Las vías no tienen un trabajo de pavimentación, un trabajo de vereda, aceras, espacios de permanencia y luminarias que faciliten la accesibilidad al sector. Esta situación aumenta la actividad delictual del sector, contribuyendo a la desconexión de este con la ciudad.
- Carencia de espacios de recreación y áreas verdes en la proyección de los loteos, si bien existen áreas verdes en el área de estudio; estas corresponden a 1,79m<sup>2</sup> de área verde por habitante, que no cumple con cantidad adecuada propuesta por

la OMS (9m<sup>2</sup>/habitante). Sumada esta problemática las áreas verdes proyectadas, no cuentan con equipamiento y mobiliario urbano que apoye las actividades proyectadas para esos espacios y de seguridad a los habitantes.

- Presencia continua de sitios eriazos y residuales que facilitan la actividad delictual del sector, y el desarrollo de basurales y quemados de terreno.
- Los programas habitacionales que actúan en área de estudio no consideran en profundidad el diseño, la superficie y la habitabilidad adecuada de las viviendas. Situación que se refleja en problemáticas como la construcción de ampliaciones por falta de espacio; y en problemáticas de habitabilidad debido a la excesiva densidad de las viviendas que con 6,1 habitantes por vivienda exceden el promedio regional.
- En último lugar se observa que los programas habitacionales no hacen un seguimiento del funcionamiento del conjunto habitacional o el proyecto vial realizado. Por lo que no se producen mejoras. Tampoco existe orientación respecto al diseño y ampliaciones de la vivienda que los oriente a desarrollar ampliaciones o mejoras adecuadas a su tipología.

*Finalmente con la hipótesis validada se plantea que, ya que el desarrollo de la vivienda social en Chile responde a un patrón de crecimiento urbano. Se podría generar un modelo replicable para el desarrollo de nuevos conjuntos habitacionales de vivienda social, que se enfoquen en mejorar las problemáticas actuales de la vivienda antes expuestas, e incluyan las ideas de John Turner, Ortecho, & Ferrero expuestas en el presente seminario.*

## CAPITULO VI

## BIBLIOGRAFÍA



## VI. BIBLIOGRAFÍA

- Fundacion un techo para Chile. (Noviembre de 2013). Obtenido de <http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2013/12/ACT-CATASTRO-2013.pdf>
- Anónimo. (Marzo de 2013). *Wordexpress*. Obtenido de <http://t5s2.files.wordpress.com/2013/03/1c2a-a-clase-2013.pdf>
- Aravena, S., Cáceres, T., Carrión, A., Jara, A. M., Márquez, F., Olivera, P., . . . Tironi, M. (2005). *Los con Techo, Un desafío para la política de vivienda social*. (A. Rodríguez, & A. Sugranyes, Edits.) Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Bähr, J., & Mertins, G. (1981). Idealschema der sozialräumlichen Differenzierung lateinamerikanischer Grosstädte. *Geographische Zeitschrift*.
- Blakely, E., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America. gated communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Borsdorf, A. (2003). Como modelar el desarrollo y la dinamica de la ciudad Latinoamericana. *Revista Eure, Santiago*.
- Brain, I., Concha, M. J., & Campo, P. d. (2003). Estudio descriptivo de la situación post- erradicación de las familias de campamentos en la región Metropolitana (EDP-E). *Centro de investigaciones sociologicas*.
- Camara Chilena de la Construcción. (2011). *Balance de la vivienda en Chile. Actualización del balance de la vivienda 2008, considerando la evolución sectorial, los requerimientos habitacionales y proyecciones en el mediano plazo*.
- Carreño, M. (2009). Chile: Del país urbano al país Metropolitano. (R. Hidalgo, C. d. Mattos, & f. Arenas, Edits.) *Revista de Geografía Norte Grande*.
- Chamorro, C. (Abril de 2013). Política habitacional en Chile: Historia, resultados y desafíos. *Documentos de trabajo Cámara Chilena de la Contrucción. Working Papers Chilean Construction Chamber*. Obtenido de <http://www.cchc.cl/minuta/politica-habitacional-en-chile-historia-resultados-y-desafios/>
- Cortés, V. (2012 -2014). Levantamiento fotografico Tucapel Bajo. Concepción.
- Degoutin, S. (2002). "No-Go Áreas vs. No-Go-Land in the USA", ponencia presentada en International Conference on Private Urban Governance. *ponencia presentada en International Conference on Private Urban Governance, Universidad de Maguncia*. Alemania.
- Dictionary, O. (s.f.). *Oxford Dictionary*. Obtenido de <http://www.oxforddictionaries.com/es/traducir/ingles-espanol/no-go-area?q=no-go+area>
- Donoso, M. R. (Junio de 1999). Programa Chile- barrio ¿Unapropuesta de intervención pública innovadora en asentamientos precarios? Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- DRAE. (2001). *El Diccionario de la lengua española*. España: Real Academia Española . Obtenido de <http://www.rae.es/obras-academicas/diccionarios/diccionario-de-la-lengua-espanola>
- Ducci, M. E. (2007). *La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una Política de vivienda exitosa*. Ediciones UNAB. Obtenido de

<http://biblioteca.clacso.edu.ar/ar/libros/grupos/barba/18ducci.pdf>

- Fuentes, P., & Pérez, L. (2010). El Plan Regulador Intercomunal de Concepción de 1963 (pric). Inicios de la planificación Metropolitana. En L. Pérez, & R. Hidalgo (Edits.), *Concepción Metropolitano, Evolución y desafíos*. Editorial Universidad de Concepción.
- Fuentes, P., & Perez, L. (2010). Orígenes del Concepción Metropolitano: Cojuntos residenciales aportados por la Industria y el Estado. En *Concepción Metropolitano, Evolución y desafíos* (págs. 83-121). Universidad de Concepción.
- Fundacion un techo para Chile. (2007). *Catastro Nacional de Campamentos*. Obtenido de <http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2013/12/ACT-CATASTRO-2013.pdf>
- Gabay, R. (2008). Revisitando a Raúl Prebisch y al papel de la CEPAL en las ciencias sociales de América Latina. *Iconos, Revista de Ciencias Sociales*, 103-113.
- González, C. (30 de abril de 2008). Seminario "Nuevos tejidos residenciales en el espacio Metropolitano de Concepción" 1992 a la actualidad. (L. Pérez, Ed.) Universidad de Concepción.
- Guajardo, P. F. (2006). *Inserción de la vivienda social en la ciudad y sus efectos en el espacio urbano. Análisis y estudio de 2 casos*. Concepción, Chile.
- Hidalgo, R. (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social. *Revista Geografía Norte Grande en Chile (1892 - 1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago*.
- Hidalgo, R. (1999). La vivienda social en Chile: La acción del estado en un siglo de planes y programas. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Hoffman, A., & Glysing, I. (2010). Desarrollo histórico-urbano de los centros poblados del Área Metropolitana de Concepción desde sus orígenes a 1990. En L. Pérez, & R. Hidalgo (Edits.), *Concepción Metropolitano, Evolución y desafíos*. Editorial Universidad de Concepción.
- INE. (02 de Febrero de 2002). *INE*. Obtenido de <http://www.ine.cl/>
- Instituto Nacional de Estadísticas. (2002). *Censo*.
- Janoschka, M. (Diciembre de 2002). El nuevo modelo de la ciudad Latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista Eure, Santiago*.
- Lynch, K. (1984). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili, SL.
- Mattos, C. d., & Hidalgo, R. (2007). Santiago de Chile. Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana. *revista Eure*.
- Meyer-Kriesten, K., & Bähr, J. (2004). La difusión de condominios en las Metrópolis Latinoamericanas, El ejemplo de Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 39-57.
- Ministerio de Desarrollo Social. (Enero de 2013). *Ministerio de Desarrollo Social*. Obtenido de <http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/btca/txtcompleto/mapasocial-campamentos.pdf>
- Ministerio de obras públicas. (31 de Julio de 1959). Texto definitivo del DFL n° 2, de 1959, sobre plan Habitacional. *Decreto con fuerza de Ley n°2*. Santiago, Chile: Ministerio Obras Públicas.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. *Título 6, Capítulo I. artículo 6.1.2*.
- Ministerio del medio ambiente. (2014). *Disponibilidad de áreas verdes*. Obtenido de

- [http://www.mma.gob.cl/1304/articles-52016\\_Capitulo\\_6.pdf](http://www.mma.gob.cl/1304/articles-52016_Capitulo_6.pdf)
- MINVU. (2006). *Fondo solidario de vivienda, Manual para dirigentes y familias*.
- MINVU. (2011). *www.minvu.cl*. Obtenido de [http://www.minvu.cl/opensite\\_20061113164636.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20061113164636.aspx)
- MINVU. (Mayo de 2012). *Catastro 2011: Mapa social de campamentos. Resultados generales*. (M. C. Figueroa, Ed.) Obtenido de [http://www.munitel.cl/eventos/seminarios/html/documentos/2012/XXXIX\\_ESCUELA\\_DE\\_CAPACITACION\\_CHILE/VINA\\_VIVIENDA/PPT15.pdf](http://www.munitel.cl/eventos/seminarios/html/documentos/2012/XXXIX_ESCUELA_DE_CAPACITACION_CHILE/VINA_VIVIENDA/PPT15.pdf)
- MINVU. (Enero de 2014). *Hacia una Política Nacional de Desarrollo Urbano*. (P. Giménez, & J. R. Ugarte, Edits.) Obtenido de Minvu: <http://politicaurbana.minvu.cl/wp-content/uploads/2012/11/L4-Politica-Nacional-Urbana2.pdf>
- Mollenkof, J., & Castells, M. (1991). *Dual City, Restructuring New York*. Nueva York: Copyright.
- Morales, E., & Rojas, S. (1989). *Relocalización Socio-Espacial de la Pobreza. Política Estatal y Presión Popular, 1979-1985*. Santiago de Chile: Flacso.
- Nash, F., & Paredes, G. (2011). Análisis Crítico de las políticas de vivienda social en Chile, fundamentos para el reconocimiento del derecho a la vivienda. Santiago de Chile. Obtenido de <http://www.tesis.uchile.cl/handle/2250/111577>
- OACDH. (4 de Enero de 1969). *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*. (O. d. Humanos, Editor) Recuperado el 2 de Septiembre de 2014, de Naciones Unidas de los Derechos Humanos: <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx>
- ONU. (1969). *Organización de las Naciones Unidas*. Obtenido de <http://www.un.org/es/>
- Ortiz, H. (2008). *Informe Riesgos en "Loteo Tucapel Bajo"*. Concepción: Consultorias y Proyectos de Ingeniería Civil.
- Pérez, L., & Salinas, E. (2007). Crecimiento urbano y Globalización: Transformación del Área Metropolitana de Concepción, Chile 1992 - 2002. (U. d. Barcelona, Ed.) *Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Pobladores. (16 de Marzo de 2006). Blog La Tercera. (D. l. Tercera, Entrevistador) Obtenido de [http://blog.latercera.com/blog/ibrain/entry/vivienda\\_social\\_divorcio\\_de\\_la](http://blog.latercera.com/blog/ibrain/entry/vivienda_social_divorcio_de_la)
- Prebisch, R. (Mayo de 1959). Commercial Policy in the Underdeveloped Countries. *The American Economic Review*. Obtenido de [http://isites.harvard.edu/fs/docs/icb.topic925740.files/Week%203/Prebisch\\_International.pdf](http://isites.harvard.edu/fs/docs/icb.topic925740.files/Week%203/Prebisch_International.pdf)
- Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Revista Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Rojas, C., & Plata, W. (2010). Área Metropolitana de Concepción: Factores espaciales explicativos de su crecimiento urbano (2001-2009) por medio de un Modelo de Regresión Logística Espacial.
- Romero, H. (21 de Enero de 2014). La segregación social es un problema permanente en todo Chile. (D. U. Chile, Entrevistador)
- Sabatini, F. (2001). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Obtenido de Inter - American Development Bank: <http://www.iadb.org/wmsfiles/products/publications/documents/1442235.pdf>

- Sabatini, F. (1997). Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas". El Caso de Santiago de Chile. *Serie Azul n° 14, Instituto de Estudios Urbanos, Universidad Católica.*
- Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves". *Revista Eure* .
- Sabatini, F., & Cáceres, G. (2004). Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades Latinoamericanas: El caso de Santiago de Chile.
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Revista Eure, Santiago.*
- Sabatini, F., Vásquez, H., Robles, S., & Rasse, A. (2008). Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago. En F. Sabatini, & G. Julio, *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas: análisis censal 1982-2002.* Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sáez, J. P. (Julio de 2014). Seminario, Análisis urbano y sus repercusiones en la vulnerabilidad delictiva en el caso de Tucape Bajo. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía.
- Saraví, G. (2008). Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad de México. *Revista Eure, Santiago.*
- Schaletter, R., & Schlatter, J. (2004). Los turbales de Chile. En D. Blanco, & V. d. Balze (Edits.), *Los turbales de la Patagonia* (págs. 74-80). Buenos Aires, Argentina: Wetlands Internacional - America del Sur.
- SERVIU. (2013). Catastro de vivienda social en el AMC. Concepción, Región del Bío - Bío.
- Solá-Morales, M. (1997). *Las Formas de Crecimiento Urbano.* Catalunya, Barcelona: UPC.
- Sugranyes, A. (2005). La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito liberal para dar techo a los pobres. En S. Aravena, T. Cáceres, A. Carrión, A. M. Jara, F. Márquez, P. Olivera, . . . M. Tironi, *Los con Techo, Un desafío para la política de vivienda social.* Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Turner, J., Ortecho, E., & Ferrero, A. (Septiembre de 1985). "El problema de la vivienda en los países del tercer mundo". *Revista Vivienda n° 278.* Obtenido de [http://issuu.com/alpr/docs/articulo\\_jhon\\_turner.vivienda.sept\\_1985](http://issuu.com/alpr/docs/articulo_jhon_turner.vivienda.sept_1985)
- Vergara, J. (08 de Julio de 2006). *Plataforma de arquitectura.* Obtenido de <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2006/07/08/politica-habitacional-bipolar/>
- Vilasagra, J. (1995). "Segregación social urbana: introducción a un proyecto de investigación". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense, Revistas científicas Complutenses.*
- Villagra, P. (2012). Vicepresidenta Junta de Vecinos Tucape Bajo. (V. Cortes, Entrevistador)