

Reconversión y mixtura educacional-habitacional en Chile: Propuesta de un modelo de gestión

Regeneration and educational-housing mix in Chile:
Proposal for a management model

Reconversão e mix habitacional-educacional no Chile:
proposta de modelo de gestão

Reconversion et mixité éducation-logement au Chili:
Proposition d'un modèle de gestion

Fuente: Autoría propia

Autores

Catalina Harrison Herrera

Gobierno Regional de Santiago de Chile

cataharrison@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-5827-458X>

Rodrigo Caimanque

Leverone

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile

rcaimanque@uchile.cl

<https://orcid.org/0000-0002-3020-3365>

Cómo citar este artículo:

Recibido: 31/10/2024
 Aprobado: 05/12/2024

Harrison, C. y Caimanque, R. (2024). Reconversión y mixtura educacional-habitacional en Chile: Propuesta de un modelo de gestión. *BITÁCORA URBANO TERRITORIAL*, 34(III): 117-131.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n1.117335>

Resumen

Las grandes ciudades latinoamericanas se caracterizan por una alta segregación socioespacial. En Chile, se identifican además un severo déficit habitacional y una escasez de suelo bien localizado para producir viviendas sociales. Sin embargo, las recientes legislaciones urbanas y habitacionales orientadas a la regeneración urbana permitirían aprovechar el suelo subutilizado en áreas consolidadas de las ciudades. Este artículo explora la reconversión de equipamientos educacionales estatales para vincularlos con la vivienda. Se propone un modelo de gestión para proyectos de uso mixto, combinando la reposición de la infraestructura educacional con la construcción de viviendas. Con base en un análisis documental-normativo y en entrevistas con expertos, se analiza la viabilidad técnica, normativa y financiera del modelo. Finalmente, se presentan recomendaciones para la política pública.

Palabras clave: reconversión urbana, mixtura de usos, vivienda, gobernanza, instituciones políticas, urbanización, gestión del proyecto

Autores

Catalina Harrison Herrera

Arquitecta de la Universidad Central de Chile, magíster en urbanismo de la Universidad de Chile y diplomada en políticas públicas de la Universidad Católica de Chile. Su experiencia profesional se ha enfocado en el diseño, gestión e implementación de proyectos de interés público, en instituciones como Fundación Techo Chile, Fundación Integra, Servicio de Vivienda y Urbanización y, actualmente, en el Gobierno Regional de Santiago. Sus investigaciones se enfocan en políticas públicas de regeneración urbana, su contribución a la integración socioespacial y nuevos mecanismos para su implementación.

Rodrigo Caimanque Leverone

Arquitecto de la Universidad de Chile y Doctor en Planificación para el Desarrollo, University College London. Profesor Asistente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Sus trabajos se enfocan en estudios de gobernanza y política urbana, incorporando variables multiescalares. Entre sus temas recientes de investigación destaca el rol de los movimientos y organizaciones sociales en la gobernanza local frente a amenazas urbanas y en la generación de redes de colaboración y alternativas de ocupación del espacio barrial.

Abstract

Large Latin American cities are characterized by high socio-spatial segregation. In Chile, a severe housing deficit and shortage of well-located land to produce social housing are also identified. However, recent urban and housing laws aimed at urban regeneration would make it possible to take advantage of underused land in consolidated city areas. This article explores the regeneration of state educational facilities to link them with housing. A management model is proposed for mixed-use projects, combining the replacement of educational infrastructure with building housing. Based on a documentary-normative analysis and interviews with experts, the technical, regulatory and financial viability of the model is analyzed. Finally, recommendations for public policy are provided.

Keywords: urban regeneration, mixed uses, housing, governance, political institutions, urbanization, project management

Résumé

Les grandes villes latino-américaines se caractérisent par une forte ségrégation socio-spatiale. Au Chili, un grave déficit de logements et une pénurie de terrains bien situés pour produire des logements sociaux sont également identifiés. Cependant, les récentes législations urbaines et en matière de logement visant à la régénération urbaine permettraient de tirer parti des terrains sous-utilisés dans les zones consolidées des villes. Cet article explore la reconversion des établissements d'enseignement public pour les relier au logement. Un modèle de gestion est proposé pour les projets à usage mixte, combinant le remplacement des infrastructures éducatives avec la construction de logements. Sur la base d'une analyse documentaire-normative et d'entretiens avec des experts, la viabilité technique, réglementaire et financière du modèle est analysée. Enfin, des recommandations en matière de politiques publiques sont présentées.

Resumo

As grandes cidades latino-americanas caracterizam-se por uma elevada segregação socioespacial. No Chile, identifica-se também um grave défice habitacional e escassez de terrenos bem localizados para produzir habitação social. No entanto, a recente legislação urbanística e habitacional destinada à regeneração urbana permitiria aproveitar os terrenos subutilizados em áreas consolidadas das cidades. Este artigo explora a reconversão das instalações educativas estatais para as ligar à habitação. É proposto um modelo de gestão para empreendimentos de uso misto, combinando a substituição de infraestruturas educativas com a construção de habitações. Com base na análise documental-normativa e em entrevistas a especialistas, é analisada a viabilidade técnica, regulatória e financeira do modelo. Por fim, são apresentadas recomendações para políticas públicas.

Palavras-chave: reconversão urbana, mistura de usos, habitação, governança, instituições políticas, urbanização, gerenciamento de projetos



Mots-clés : reconversion urbaine, mélange d'usages, logement, gouvernance, institutions politiques, urbanisation, gestion de projet

Introducción

Chile, como diversos casos latinoamericanos posee ciudades altamente segregadas, tanto en términos socioeconómicos como en sus usos, lo que da lugar a comunas orientadas a usos predominantemente habitacionales o a servicios con concentraciones de estratos socioeconómicos completamente separados unos de otros (Ruiz-Tagle, 2016). Esto se ha expresado en largos trayectos hacia fuentes laborales o acceso a bienes y equipamientos, particularmente en los segmentos más desfavorecidos (Correa-Parra et al, 2023)

Al año 2022, se estima un déficit habitacional de 641,421 viviendas a nivel nacional (Déficit Cero & Centro Políticas Públicas UC, 2022). Se observa que la Región Metropolitana concentra el 49.4% de los requerimientos de vivienda, seguida por la Región de Valparaíso con un 11% (*ibid.*). Este déficit proyectado contrasta con la escasez de suelo eriazo con buena localización (Hidalgo et al., 2017) principalmente en las grandes áreas urbanas y metrópolis.

En la calibración de objetivos entre cantidad y calidad, posterior a la crisis de calidad habitacional que deriva en la Política Urbano-Habitacional de Mejoramiento de Calidad e Integración Social (Bustos-Peñaflie, 2020) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), se produce un avance sustancial, aunque se mantiene el modelo subsidiario en propiedad, ampliado al arriendo y todavía con limitada vinculación con la planificación urbana (*ibid.*). Las severas cifras del déficit han configurado un estado de ‘emergencia habitacional’ en el país, el cual requiere de la búsqueda de alternativas que factibilicen producción habitacional con perspectiva de ciudad.

Las recientes legislaciones y cambios regulatorios asociados a incentivos normativos en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) Comunales, la Ley de Aportes al Espacio Público, que distribuye la inversión en el espacio público y busca equidad urbana a distintas escalas, o la Ley de Integración (MINVU, 2022a) que incorpora un Plan de Emergencia Habitacional, emergen como nuevas herramientas para la regeneración urbana, traducidas en facultades concretas al Estado para el desarrollo de viviendas de interés público.

En este contexto de cambios, y bajo la actual crisis urbano-habitacional, el reconocimiento y aprovechamiento de una serie de equipamientos urbanos públicos existentes con suelo disponible y en malas condiciones, tales como establecimientos educacionales, de salud, o deportivos, presentes en las grandes ciudades de Chile, supone una oportunidad de abordar estos problemas de manera conjunta. El presente artículo tiene por objetivo realizar una exploración conceptual y práctica de la gobernanza de infraestructuras públicas en el contexto de la actual crisis habitacional, y desarrollar una propuesta de modelo de gestión de reconversión urbana de usos mixtos orientada al aprovechamiento de suelos subutilizados y bien localizados. En concreto, el estudio propone y factibiliza técnica y normativamente la incorporación de vivienda asequible y social en recintos educacionales existentes en sectores urbanos, mejorando a su vez la infraestructura de esos establecimientos, produciendo una alternativa viable y sostenible en el actual contexto de emergencia

habitacional.

A nivel nacional existen 2,585 establecimientos educacionales en zonas urbanas, los que se emplazan en un total de 4,494 hectáreas (MINEDUC, 2012). Estos inmuebles se encuentran adecuadamente distribuidos en territorios metropolitanos, abriendo la posibilidad de generar un modelo de gestión que permita una integración intersectorial y factibilice la reconversión habitacional-educacional. Sin embargo, esto implica desafíos institucionales y de gobernanza, especialmente bajo un modelo administrativo centralizado y sectorizado como el chileno (Opazo Henríquez, 2020).

El artículo explora el vínculo entre la política urbano habitacional y la gestión de infraestructura educacional, identificando puentes y divergencias que permitan indagar el desarrollo de un modelo operativo e institucional que aborde problemáticas sectoriales de manera integral y con perspectiva de ciudad. Se identifica que el decreto supremo 49 (MINVU, 2011), Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, entrega las mejores alternativas de vinculación con el Programa de Reposición de Establecimientos Educacionales, como una primera aproximación de mixtura habitacional-educacional, desde la institucionalidad pública. Con esto, se espera generar disponibilidad de suelo subutilizado para vivienda, abriendo a su vez la oportunidad de inyectar nuevos recursos a la reposición total o parcial de establecimientos educacionales deteriorados.

A continuación, se presentará un marco conceptual sobre la problemática de la localización de viviendas sociales, las características de los recintos educacionales, la mixtura de usos y los desafíos de gobernanza. Posteriormente se presentan los métodos utilizados. Los resultados y la discusión se enfocarán en el análisis del marco político administrativo habitacional y educacional; finalmente, se identificarán las conexiones que conforman el modelo de gestión y se entregarán las recomendaciones y las conclusiones del estudio.

Marco Teórico

Crisis de la Localización en la Política Habitacional

La segregación de las ciudades chilenas ha tenido una estrecha relación con una política habitacional que, en su etapa cuantitativa, desplazó a la periferia de las ciudades a los conjuntos habitacionales destinados a las familias más pobres (Muñoz Velásquez et al., 2019; Hidalgo et al., 2017). Dentro de las múltiples decisiones que tienen que ver con el desarrollo de barrios de vivienda social en

Chile, la localización de los conjuntos toma especial relevancia debido al potencial de facilitar, o no, la movilidad social, el acceso a mejores oportunidades, y la integración urbana (Sabatini y Brain, 2008). Este proceso se explica por factores de valor de suelo más barato (Rasse et al., 2021), así como por economías de escala en términos de producción habitacional (Libertun de Duren, 2018). En este contexto, la localización de las viviendas sociales ha permanecido como un constante desafío (Najman, 2022) junto a la integración social y urbana (Vicuña et al., 2019).

La vivienda social en las periferias urbanas se asocia a problemas de integración, fragmentación, dependencias funcionales con el sistema urbano consolidado, bajos niveles de accesibilidad (Bustos-Peñaflie, 2020), falta de servicios, transporte y equipamientos en relación con las áreas centrales y peri centrales (Nascimento y Salinas, 2020), todo lo cual genera concentraciones de pobreza, inseguridad y hacinamiento (Muñoz Velásquez et al., 2019) la localización de los conjuntos toma especial relevancia debido al potencial de facilitar, o no, la movilidad social, el acceso a mejores oportunidades, y la integración urbana (Sabatini y Brain, 2008). Los contextos segregados también han evidenciado deterioro en la calidad de vida de los jefes de hogar alejados de sus lugares de trabajo, reducción de las oportunidades de integración de las mujeres al mundo laboral, y restricción del uso de los recursos y servicios estatales, con el consiguiente aumento de la vulnerabilidad (Fuentes y Rodríguez, 2020).

A partir del año 2006, el Estado chileno ha realizado diversas reformas en búsqueda de la calidad y, más recientemente, de la integración socio-territorial (Ley de Integración, N°21.450 de 2022). Sin embargo, estos cambios han mantenido como constante un sistema subsidiario que ha ido aumentando recursos constantemente (Vergara-Perucich, 2021) en función de las crecientes demandas de mejoramiento y buena ubicación, pero sin una respuesta sustantiva que dé mejores oportunidades a sus residentes (Muñoz Velásquez et al., 2019) la localización de los conjuntos toma especial relevancia debido al potencial de facilitar, o no, la movilidad social, el acceso a mejores oportunidades, y la integración urbana (Sabatini y Brain, 2008).

A pesar de diversos esfuerzos por generar integración entre segmentos vulnerables con grupos de mayores ingresos, las políticas estatales siguen sometiendo la localización al mercado inmobiliario, manteniéndose en la dinámica de valorización de suelo (Urrutia et al., 2020) y de expulsión de los más pobres del mercado de la vivienda (Rasse et al., 2021), sin responder consistentemente a proyectos de vivienda de interés público bien localizados.

Frente al problema déficit/localización, han surgido

mecanismos alternativos como la micro radicación que, operando lógicas subsidiarias, aprovechan la tenencia del suelo de propietarios para entregar viviendas a familias allegadas, manteniendo redes familiares y sociales (Urrutia et al., 2020). Estos mecanismos abren posibilidades de nuevas exploraciones, donde la búsqueda de terrenos públicos disponibles aparece como una posibilidad que permite cumplir con los estándares de construcción y avanzar en criterios de integración y localización por mixtura de usos.

Infraestructura Educacional, Mixtura de Usos y los Desafíos de la Gobernanza

En Chile, con la necesidad de aumentar la cobertura escolar se han adaptado edificaciones no educacionales para ser usadas como internados o colegios (Almonacid, 2004), pero la reconversión de establecimientos educacionales a otros usos es un tema poco explorado. La experiencia internacional ha demostrado la factibilidad de la mixtura habitacional/educacional, con casos en Bélgica, Países Bajos, Inglaterra o Francia^[1]. En Chile los proyectos de mixtura habitacional con oficinas y comercio comienzan a ser recurrentes (MINVU, 2023) y destacan ejemplos de viviendas con equipamiento de salud pública bajo el mecanismo de copropiedad mixta (funcionario municipal 1, agosto 2023).

Para la mixtura habitacional/educacional, el caso chileno ofrece oportunidades de valor tanto arquitectónico como urbano. La arquitectura educacional pública chilena posee una tipología reconocible a lo largo del país (Marini et al., 2018), con diferentes etapas y políticas a lo largo de su historia. Actualmente, muchos de estos establecimientos siguen funcionando y forman parte de la imagen colectiva de la institucionalidad y de la presencia del Estado en cada ciudad (Torres et al., 2015).

Los beneficios de mixtura de usos en barrios y ciudades han sido largamente debatidos. La mixtura de usos ha sido valorada por promover espacios que integran trabajo, servicio y actividades de vivienda, proporcionando un espacio público animado, estimulante y seguro (Hoppensbrouwer & Louw, 2005). Yue et al. (2017) sintetiza la mixtura de usos en términos de intensificación de usos de suelo, aumento de la diversidad de usos e integración de usos segregados. Sin embargo, estos valores no necesariamente logran resolver la problemática de asequibilidad. En Canadá, Moos et al. (2017), identificaron que las

viviendas en zonas de uso mixto son menos asequibles que otras áreas de la ciudad. Esto puede ser más crítico en casos como el chileno, considerando que las trayectorias de regeneración en áreas centrales, orientadas a la maximización de utilidades, han producido desplazamientos y pérdida de identidad barrial (Señoret y Link, 2020), lo que se opone a las ventajas descritas sobre la mixtura de usos.

El avance hacia una propuesta de mixtura entre usos habitacionales y educacional público entrega potenciales oportunidades, al diversificar usos en barrios bien localizados y responder a la problemática de la asequibilidad, dado que los suelos educacionales son públicos. Esto implica desafíos institucionales y de gobernanza asociada a un Estado, más activo en la gestión urbana, particularmente en un escenario político administrativo altamente centralizado y con bajos niveles de conexión intersectorial (Opazo Henríquez, 2020).

El llamado giro del ‘gobierno a la gobernanza’ (Gjaltema et al. 2020), implica que diferentes actores e intereses confluyen de forma asimétrica en la toma de decisiones, y que el gobierno deja de ser ejecutor exclusivo de las definiciones en la ciudad (Bustos et al. 2019). En el caso chileno, la gobernanza urbana se asocia a componentes de fragmentación, alta concentración de poder y baja participación ciudadana, la cual se muestra frágil frente a los vaivenes electorales y condicionada por los intereses del sector privado (Caimanque, 2023). Sin embargo, aun en este escenario, la política pública y la definición de modelos de gestión ofrecen posibilidades de generar alternativas que factibilicen alternativas en la ciudad (Parsons et al., 2007), reconociendo la existencia de interdependencias (McGuirk, 2003) dentro y fuera del Estado y la generación de confianzas (Edelenbos y van Meerkerk, 2018) entre diversos actores bajo un marco común de desarrollo.

El modelo de gestión habitacional/educacional que el presente artículo pone en discusión, se enmarca en aspectos de factibilidad técnica, normativa e institucional, contextualizados por definiciones políticas centralistas y una lógica subsidiaria que continúan siendo factores determinantes en la materialización de soluciones urbanas y reconociendo el requerimiento de validación desde la arena política y sus formas de gobernanza.

[1] Se identificaron diversos casos de mixtura habitacional/educacional: en Bélgica, los arquitectos Frank Norrenberg & Pierre Somers con el proyecto École et logements à olenbeek-saintjean; dos casos de la oficina de arquitectura Mecanoo en Holanda (Osdorp y Haringraat); en Inglaterra con proyectos como Tiger Way School (Hawkin \Brown) y Hackney New Primary School (Henley Ha-lebrown); y en Francia con el proyecto de uso mixto desarrollado por Nunc Architectes.

Metodología

El artículo se basa en métodos cualitativos entre los cuales se desarrolló una exhaustiva revisión y análisis de documentación pública, así como de normativas habitacionales DS19 (MINVU, 2016) y DS49 (MINVU, 2011), urbanas como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y educacionales. Se revisaron también los informes de Evaluaciones de Programas Gubernamentales (EPG) realizados por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda (DIPRES), y el catastro de establecimientos educacionales realizado por MINEDUC, los que fueron complementados con la revisión bibliográfica asociada a la investigación. La documentación pública se adquirió por medio de la solicitud vía Ley 20.285 sobre acceso a la información pública activa y pasiva, y por medio de los expertos y expertas. El propósito de esta revisión fue identificar objetivos, alcances legales y financieros de las distintas documentaciones, estableciendo los principales puentes y desencuentros potenciales entre la normativa urbano-habitacional y la educacional.

Se realizaron entrevistas semiestructuradas a ocho expertos y expertas en materia habitacional y educacional, así como a funcionarios de gobiernos locales. La elección

de los participantes tuvo relación con sus experiencias profesionales en gestión pública mixta, con foco habitacional y/o educacional. La información obtenida fue codificada, permitiendo sistematizar los principales hallazgos en torno a conceptos como ‘gobernanza’, ‘planificación’, ‘normativa’ y ‘gestión pública’.

Las entrevistas se realizaron en dos etapas. En la primera ronda de entrevistas resaltó el conocimiento sobre la gestión pública de proyectos habitacionales y educacionales, se identificaron limitaciones y oportunidades del modelo conceptual. La segunda etapa de entrevistas sometió a revisión la propuesta de modelo de integración desarrollado, realizando ajustes con base en sus recomendaciones. Toda la información fue triangulada con la legislación, políticas y normas descritas anteriormente.

Resultados

Análisis Marco Político Administrativo

Política Habitacional en Chile.

La política urbano habitacional actual presenta once decretos vigentes para la gestión de nuevas viviendas y mejoramientos de unidades o barrios existentes. De estos, los más indicados son el DS19, el cual edifica proyectos de inte-

Ámbito	DS 49	DS 19
Localización	4 indicadores	6 indicadores
Gestión	Gestionado desde el Estado	Gestionado por Entidad Desarrolladora (privado)
	Priorización mayor del Plan de Emergencia Habitacional	Priorización menor del Plan de Emergencia Habitacional
	Gestión de suelo apoyada por el Estado	Gestión de suelo gestionada principalmente por el Entidad Desarrolladora
	Más compatible con subsidio de arriendo	Menos compatible con subsidio de arriendo
	Identificación de beneficiarios previa	Beneficiarios supeditados al mercado
	Plan de Acompañamiento social previo y posterior a la entrega de las viviendas	Plan de Acompañamiento Social posterior a la entrega
Financiamiento	Participación estatal del 100%	Participación Estatal del 30% promedio
	Glosas presupuestarias entregan distintas vías de financiamiento	Financiamiento sometido a estudio de mercado
Focalización	Enfocado en familias dentro del 40% más vulnerable de la población nacional.	Enfocado en a lo menos 3 grupos socioeconómicos.

Tabla 1. Resumen comparativo DS49/DS19

Fuente: Elaboración propia.

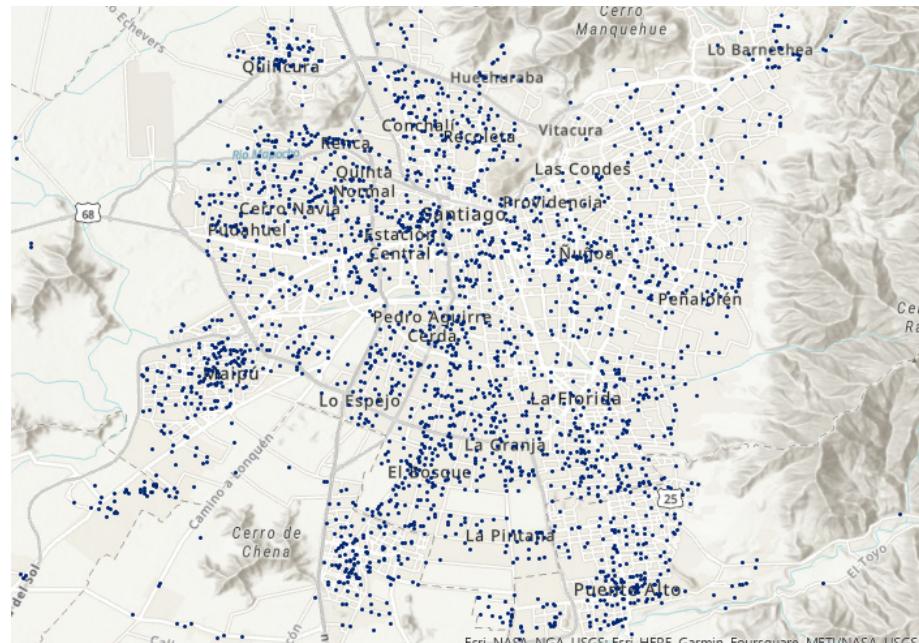


Figura 1. Distribución de establecimientos educacionales en Región Metropolitana

Fuente: Elaboración propia sobre la base del catastro MINEDUC 2012.

gración social, y el DS49, diseñado para entregar soluciones de distinto tipo a familias vulnerables; los que se analizaron bajo los siguientes criterios: (i) localización; (ii) gestión; (iii) financiamiento y; (iv) focalización (ver Tabla 1).

La principal variación identificada es que el DS19 debe cumplir con a lo menos seis indicadores versus los cuatro mínimos del DS49^[2]. No obstante, la localización no constituye un factor diferencial determinante para definir cuál decreto es el más apto para el modelo de reconversión.

En cuanto al modelo de gestión, el DS49 es subsidiado y gestionado completamente desde el Estado, mientras que en el DS19 el Estado tiene un rol más acotado, siendo la Entidad Desarrolladora privada la que lidera el proyecto. La gestión y adquisición de suelo es otro factor relevante, ya que, la gestión estatal es mucho más activa en caso del DS49, reforzado en las glosas presupuestarias y resoluciones de transferencia de terrenos, las cuales se explicarán más adelante.

El financiamiento es otro ámbito relevante. El DS 49 es subsidiado casi en su totalidad, mientras que el DS19 se costea en alrededor de un 30% por el Estado y el resto se somete al mercado inmobiliario.

Finalmente, el DS49 identifica a cada beneficiario en el proceso de desarrollo del proyecto, se focaliza en la población 40% más vulnerable, y la incluye en el proceso de diseño de manera participativa, a través del Plan de Acompañamiento Social, instancia que no tiene el DS19 con menor control de sus futuros residentes.

[2] Los indicadores son una serie de distancias variables de movilidad, cercanía a equipamientos, áreas verdes, servicios y transporte

En consecuencia, el DS49 presenta ventajas comparativas para la propuesta de modelo de gestión de reconversión, porque tanto el financiamiento como la gestión de los proyectos están totalmente controladas por el Estado, y porque cuenta con mecanismos más adaptables y mayor involucramiento de las comunidades.

Política Infraestructura Educacional en Chile.

El Programa de Infraestructura para la Educación Pública tiene como objetivo garantizar altos estándares de infraestructura en las construcciones escolares, así como subsanar situaciones de déficit y carencias de locales escolares con bajos niveles de higiene (DIPRES, 2019), a través reposiciones (obras mayores de reconstrucción), conservaciones (obras menores) y emergencias (obras de reconstrucción frente a catástrofes) (DIPRES, 2019).

En el caso de las reposiciones totales o parciales, se requieren varias evaluaciones sociales de Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF) para obtener el financiamiento, lo que se traduce en procesos altamente complejos para sostenedores que no tienen la capacidad técnica para lograr la inversión mayor. Esto genera que no haya inversión en infraestructura educacional, al limitarse a obras de conservación para evitar mayor burocracia.

Con base en el catastro de infraestructura educacional levantado por MINEDUC en Chile, los recintos educacionales tienen un 19.26% de deterioro promedio, lo que suma casi 4,500 hectáreas de suelo urbano a nivel país. Si lo llevamos a estudios de levantamiento de suelo en la

Región Metropolitana, el Gran Santiago contabiliza 718.4 hectáreas de suelo eriazo disponibles en el mercado inmobiliario^[3] (Trivelli, 2024) versus 2,650 hectáreas de terrenos de establecimientos educacionales (MINEDUC, 2012), los cuales se encuentran distribuidos de manera uniforme en la zona urbana de la región. Es decir, con un mecanismo de reconversión de establecimientos educacionales, se podría aumentar fuertemente el suelo disponible en la Región Metropolitana, además de entregar mejores localizaciones por las diferencias en su distribución.

Recursos y Limitaciones Normativas e Institucionales para la Reconversión

En base al análisis normativo anterior, esta sección presenta los recursos normativos y los sistemas de financiamiento que entregan las leyes y decretos. Como primer hallazgo, se identifica la ‘habilitación normativa’, la cual permite establecer normas urbanísticas especiales para terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público. Esto no solo permite definir el uso de suelo que requerirá un lote determinado, sino que, además, se puede decidir el sistema de agrupamiento, la altura, densidad, y el coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad, definiendo así la morfología que requiera la edificación proyectada. Esto es especialmente relevante cuando los planes reguladores definen destino exclusivo para equipamiento en un lote con un establecimiento educacional, prohibiendo proyectos de vivienda.

En cuanto al financiamiento, la Ley de Presupuesto del año 2023 entrega elementos relevantes para el modelo. En específico la glosa 8, autoriza al MINVU a asociarse con municipalidades y/o con otras entidades públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales, de equipamiento y/o mejoramiento urbano. Además, “la letra O de la glosa 3, permite aumentar el monto del subsidio de equipamiento para pagar el terreno con infraestructura, la que puede ser transferida al propietario del terreno donde se desarrolla el conjunto habitacional” (Funcionario Municipal 2, agosto 2023).

Por su parte, el Plan de Emergencia Habitacional, entrega mecanismos para facilitar transferencias de terrenos de propiedad fiscal a los Servicios de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), esta operación será clave para el modelo de gestión, desarrollado en la siguiente sección.

La Ley de Copropiedad (MINVU, 2022b) es otro recurso normativo que permite regular el dominio de cada inmueble a proyectar, como también las normas de convivencia, lo cual es muy relevante para el desarrollo de

proyectos de uso mixto (funcionario MINVU, agosto 2023). En cuanto a la normativa educacional, establece que los inmuebles se destinarán exclusivamente a la prestación del servicio educacional, no pudiendo, en todo o en parte, destinarlos a una finalidad distinta (funcionaria MINEDUC, octubre 2023). Esta exigencia, implica un ajuste normativo o aclaración para permitir el desarrollo de proyectos de reconversión, lo que se profundizará con el modelo de gestión propuesto.

Con todo, es posible establecer la existencia de un marco institucional y normativo que entregue bases concretas que permiten la elaboración de un modelo de reconversión, basados en principios de flexibilidad y adaptación, así como un mayor rol del Estado en definiciones de gestión de suelo. Sin embargo, también se requiere proponer ajustes para garantizar su factibilidad, así como los incentivos para su materialización.

Propuesta Modelo de gestión para la Mixtura Educacional/Habitacional

Para factibilizar el modelo, se cruzan los procesos de un proyecto habitacional y el de una reposición de infraestructura educacional, se extraen las oportunidades que cada uno entrega, se intenta tomar el camino más eficiente, aprovechando las capacidades de cada actor. Si bien ambos ciclos son complejos, la gestión de proyectos de vivienda contempla un modelo de ejecución inmediata. Además, el MINVU, mediante los SERVIU, ofrece una capacidad técnica de ejecución de obras mucho mayor que el MINEDUC. Por estos motivos, se propone insertar la infraestructura educacional como suelo en el ciclo de proyecto habitacional, basándose en los procesos y financiamiento del DS49, realizando los ajustes necesarios para respetar las instancias propias de la reposición de infraestructura MINEDUC.

El modelo de gestión propuesto comprende una serie de etapas correspondientes a: (i) planificación; (ii) proyecto; (iii) financiamiento; (iv) ejecución y; (v) operación (ver Figura 2).

Para la etapa de ‘planificación’, el MINVU es quien debe programar los recursos para las distintas iniciativas habitacionales. Se propone un catastro conjunto MINVU/MINEDUC que permita levantar información para la detección de oportunidades de reconversión y su priorización.

Con el diagnóstico de la infraestructura educacional disponible, se aplican los parámetros de localización del DS49, para determinar cuáles de los establecimientos educacionales cumplen con estos indicadores, detectando los susceptibles a reconvertirse por su localización.

[3] En el Gran Santiago se registraron 966 ofertas de terrenos en el segundo trimestre de 2024.. Estas ofertas suman una superficie de 7.184.046 m² y tienen un precio promedio de 6,84 UF/m² (Trivelli, 2024).

MODELO DE GESTIÓN PROUESTO

PROYECTO DE RECONVERSIÓN DE ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL A EDIFICACIÓN DE USO MIXTO

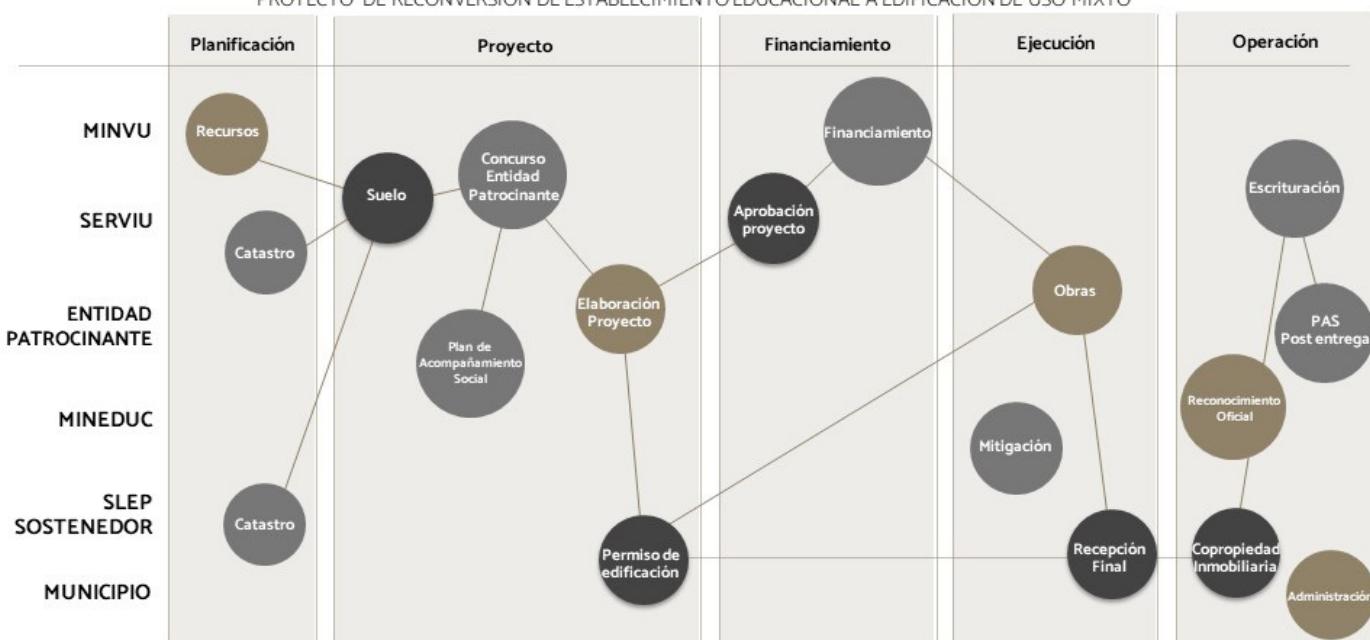


Figura 2. Propuesta de Modelo de Gestión Habitacional/Educatonal

Fuente: Elaboración propia.

El desarrollo del proyecto se inicia con la gestión de suelo que permite al SERVIU habilitar legalmente el terreno para la inversión habitacional. Esta dependerá del dominio, es decir, cuando el establecimiento educacional es de un sostenedor municipal, este puede permanecer en propiedad del municipio para el desarrollo del proyecto habitacional. En caso de que el establecimiento educacional cuente con otro dominio, este deberá traspasarse al SERVIU, quien al final de su ejecución escriturará el nuevo establecimiento educacional a nombre cada institución.

Teniendo resuelta la gestión de suelo del proyecto, el SERVIU realizará el concurso de entidad patrocinante, quien una vez adjudicada, desarrollará el proyecto técnico, jurídico y social, el cual debe contemplar la comunidad escolar, habitacional y barrial del entorno del proyecto, ya que involucrar a las comunidades es clave para el éxito de cualquier proyecto de regeneración urbana.

La etapa de calificación y financiamiento comienza una vez desarrollado el proyecto de reconversión y obtenido el permiso de edificación. Una vez aprobado el proyecto por ambas instituciones, el MINVU otorga los subsidios para financiar la totalidad del proyecto. Además:

En caso de que los recursos MINVU no sean suficientes para las obras asociadas al establecimiento educacional, se deberá solicitar una transferencia al MINEDUC para financiar

la reposición, al igual como hoy le transfiere al MOP y sin necesidad de RS. (Funcionario municipal 2, agosto 2023)

La propuesta busca operar mediante la glosa 3.O. de la Ley de Presupuesto MINVU, la cual permite aumentar el monto del subsidio de equipamiento para pagar el terreno con infraestructura, que puede ser transferida al propietario del terreno donde se desarrolla el conjunto habitacional.

La etapa de ejecución se inicia con las obras de mitigación del establecimiento educacional, que permitirán el traslado de la comunidad educacional mientras se ejecuta el proyecto (funcionaria MINEDUC, octubre 2023). Una vez disponible el terreno, se ejecutan las obras con la supervisión de SERVIU. En paralelo se realiza el plan de acompañamiento social, instancia definida en el DS49, que busca instalar los códigos de convivencia para el futuro conjunto.

Finalmente, para la operación, una vez que el proyecto cuenta con la recepción final, se gestiona el reconocimiento oficial por parte del MINEDUC y se realiza la escrituración de las viviendas. Se propone entregar las viviendas en arriendo protegido a los beneficiarios (as), para facilitar la operación de la mixtura programática y priorizar a familias de la comunidad escolar con necesidades habitacionales. Para terminar, se debe instaurar la copropiedad inmobiliaria, la cual regulará la convivencia de los distintos usos de la nueva edificación.

Discusión

En el actual contexto institucional, el estudio profundiza en la factibilidad normativa, administrativa y operacional, que permita entregar una ruta factible para la gestión de proyectos de vivienda de interés pública con mejores localizaciones y avanzar en nuevas estrategias de regeneración urbana. Para esto, existen consideraciones necesarias para reforzar la viabilidad del modelo, derivando en recomendaciones que permitirían facilitar e incentivarlo.

Viabilidad del Modelo

Convenio de Colaboración.

La principal dificultad en modelos multisectoriales es la articulación entre instituciones. La iniciativa, que en términos de gobernanza implica interdependencia de actores (McGuirk, 2003), se debe gestar desde acuerdos políticos y acuerdos generales hasta su formalización, coronados en un convenio de programación, el cual deberá determinar el rol de cada institución como las vías de financiamiento, estableciendo la coordinación expedita para el complemento de recursos MINEDUC o MINVU en caso de que sea necesario. Aquí, el liderazgo del MINVU es clave ya que:

[...] es un ministerio social, pero también es un ministerio de infraestructura, también es un ministerio económico porque genera empleo directo e indirecto, entonces por su naturaleza está obligado a hacer una coordinación intersectorial intensiva, mucho más que el MINEDUC, que es 100% sectorial [...] MINVU siempre se relaciona con Salud, Interior, Bienes Nacionales, Medioambiente, Transporte, etc. [...] La política urbano habitacional del MINVU sólo se materializa con una coordinación intersectorial intensiva (funcionario Gobierno de Santiago, noviembre 2023).

Catastro Conjunto MINVU/MINEDUC.

La colaboración entre instituciones debe incluir el levantamiento conjunto del catastro de establecimientos educacionales, logrando un mejor instrumento de medición, tanto para las inversiones generales en infraestructura MINEDUC, como para reposiciones a uso mixto, expandiendo la información levantada a los ámbitos jurídicos, sociales y urbanos.

Modificación Ley de Educación Pública.

Para viabilizar la ejecución de proyectos de reconver-

sión se deberá modificar o especificar la Ley para permitir el destino de vivienda en el mismo predio que educación, en el marco de una copropiedad.

Variación de matrículas.

El modelo podrá materializarse en proyectos acordes a la realidad local de cada territorio, identificándose oportunidades en contextos de reducción de matrícula donde “[...] se puede aprovechar los [casos] que tienen tendencia a la baja con mayor disponibilidad para vivienda u otros programas” (funcionario MINVU, octubre 2023). Esta variación es una oportunidad también para “Adaptar el programa educacional a la demanda aumentada en comunas donde hay mucha población inmigrante” (funcionaria MINEDUC, noviembre 2023).

Incentivos para el Modelo

Ajustes a Decretos Habitacionales y Educacionales.

Los decretos que regulan los programas debieran reconocer este mecanismo, con el fin de ser concretos en las vías de financiamiento, asignación de recursos y revisión de proyectos. Esto es clave para la generación de confianzas en el proceso de toma de decisiones (Edelenbos y van Meerkerk, 2018), para transmitir certezas a las comunidades como también al resto de los actores involucrados y para entregar un marco institucional claro a los funcionarios (as) a cargo de la gestión de estas iniciativas.

Ajustes Normativa Urbana.

La Ley de Integración Social ofrece un marco clave para el modelo, que fomenta lógicas de regeneración urbana y edificaciones de uso mixto. Con este modelo, se propone extender la ‘habilitación normativa’ permitiendo ajustar también las normas de habitabilidad y así entregar flexibilidad al desarrollador en caso de rehabilitar inmuebles existentes.

Además, se puede seguir avanzando en incentivos normativos en los instrumentos de planificación territorial, haciendo más énfasis en la mixtura de usos y en la reconversión urbana para viviendas de interés público. Con estas medidas, se busca ir rompiendo paulatinamente las zonificaciones y avanzar hacia la heterogeneidad de usos en la ciudad. Entregarle más y mejores herramientas de gestión de suelo al Estado es muy relevante no solo para el modelo propuesto, sino también para romper la simetría de negociación entre el Estado y el privado para otros proyectos de interés público.

Ajustes Ley de Copropiedad.

Se recomienda desarrollar un capítulo específico para edificaciones de uso mixto, que permita decretar las normas que faciliten la convivencia básica y las condiciones de seguridad necesarias para el correcto funcionamiento de un proyecto de estas características.

Tenencia de Inmuebles.

Con respecto a las unidades habitacionales, y en línea con el 'retorno' del Estado (Privitera-Sixto, 2020), se propone mantenerlas bajo propiedad estatal y entregar su tenencia en arriendo de interés público, donde "El municipio podría tener un rol activo en la administración de este, velando por la asignación focalizada, pero también por la buena convivencia de la totalidad del conjunto y la mantención de este" (Funcionario municipal 3, octubre 2023).

Se propone trabajar la focalización con relación al nivel de homogeneidad socioeconómica del entorno, buscando atraer familias de distinto nivel de vulnerabilidad, avanzando en integración social, como también priorizando a las familias de la comunidad escolar que tengan necesidad habitacional.

Proyecto Detonante en Regeneración Urbana.

En cuanto a las necesidades barriales, estos proyectos de reconversión a uso mixto podrían convertirse en la primera etapa de un proceso de regeneración urbana, como un proyecto detonante que vaya más allá de la reposición de infraestructura educacional y dotación de nuevas viviendas, y que incluya otros servicios o equipamientos necesarios en el sector (funcionario MINVU 1, agosto 2023).

Conclusiones

En el actual escenario de crisis urbano habitacional, la búsqueda de nuevas estrategias de gestión que permitan integración social a través de proyectos de vivienda social bien localizada toma creciente relevancia. El presente artículo discute la factibilidad de un modelo de reconversión de establecimiento educacional a uso mixto, cuyas alternativas y posibilidades normativas de base implican el desarrollo de distintos niveles de ajustes institucionales, normativos e incluso desafíos culturales que merecen ser estudiados, ya que presentan una oportunidad concreta y factible de aprovechamiento de suelo subutilizado en grandes áreas urbanas.

La fórmula de mixtura entre educación pública y vivienda ofrece ventajas comparativas respecto a la localización de nuevas viviendas de interés público, evitan-

do la adquisición de nuevos terrenos, y respondiendo al problema de asequibilidad (Moos et al. 2017) al apartar variable del valor y la disponibilidad del suelo. Sin embargo, el modelo de gestión propuesto resulta operativo para ciudades de mayor escala, donde la escasez de suelo bien localizado es más crítica, a diferencia de territorios con suelo disponible o de menor valor, donde el esfuerzo de reconstrucción no sería necesario.

Este nuevo mecanismo nace a partir del fenómeno de la segregación urbana, el déficit habitacional y la escasez de suelo urbano disponible. En esa respuesta, el estudio destaca que el modelo propuesto crea un nuevo modo de gestión para proyectos urbano-habitacionales, abriendo una oportunidad para el programa de infraestructura de educación pública del MINEDUC, entregando una nueva vía de financiamiento proveniente del MINVU. Esto permite aprovechar de mejor manera los recursos públicos, ya que, los recursos de suelo habitacional se invierten en infraestructura, incrementando la capacidad de mejorar los estándares en establecimientos educacionales.

Por consiguiente, el modelo de reconversión podría avanzar tanto en una mejor infraestructura para la educación pública, como en disminuir la segregación urbana, a través de la entrega de viviendas de interés público bien localizadas. Además, podría ser una referencia para la reconversión a otros tipos de equipamientos y avanzar en nuevos mecanismos de regeneración urbana que logren ciudades más heterogéneas e intensas.

En cuanto a su gobernanza, el liderazgo del MINVU es estratégico para el modelo, dado su rol histórico como ejecutor de infraestructuras y su amplia experiencia en relacionarse con otras carteras y con la sociedad civil. Sin embargo, el giro a la gobernanza no implica que el gobierno pierda importancia. El Plan de Emergencia Habitacional entrega mayores atribuciones al Estado para la obtención de suelos estatales y privados para vivienda social, y para relacionarse con otros organismos públicos para facilitar los proyectos. En este escenario emergente de fortalecimiento estatal, se identifica una oportunidad de diversificación en la búsqueda de nuevos suelos, dando un mayor impulso a los terrenos subutilizados.

El presente artículo muestra que avanzar en políticas públicas más integrales, mediante ajustes normativos técnicos e institucionales, es posible. Precisamente al momento de realizar diagnósticos sociales es cuando aparecen los problemas multidimensionales, donde el Estado responde con todas sus carteras, pero actuando de manera independiente y poco articulada. El modelo propuesto permite adecuados cruces de demandas de una misma familia que requiere de educación y vivienda, apuntando hacia los nexos institucionales y al impacto social.

Como parte de cualquier modelo y forma de gobernanza, la política en la ciudad importa (Caimanque, 2023). Los intereses entre actores y sus grados de poder —convencimiento de los sectores del Estado, interés inmobiliario, inclusión de comunidades educacionales y aquellas que luchan por la vivienda— resultan fundamentales para dar avance a iniciativas más exploratorias que entreguen alternativas a la crisis de vivienda y la problemática educacional con perspectiva urbana. Los debates y cambios recientes en materia urbano-habitacional, incluso sin anteponerse al modelo subsidiario, abren espacios para generar respuestas más innovadoras e inclusivas.

Referencias

- ALMONACID, C. (2017).** *Política educativa chilena en primera persona*. Editorial UMCE
- BUSTOS, B., LUKAS, M., STAMM, C., & TORRE, A. (2019).** Neoliberalismo y gobernanza territorial: Propuestas y reflexiones a partir del caso de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 73, 161–183. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022019000200161>
- BUSTOS-PEÑAFIEL, M. A. (2020).** Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa: Vivienda social en copropiedad en Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 247–261. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86821>
- CAIMANQUE, R. (2023).** The life and death of the 'Baron mall': The shifting politics of urban regeneration in Valparaíso. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 41(5), 884–902. <https://doi.org/10.1177/2399654423116307>
- CORREA-PARRA, J., VERGARA-PERUCICH, E., RODRÍGUEZ-VALLADARES, N., AGUIRRE-NUÑEZ, C., & HIDALGO-DATTWYLER, R. (2023).** Desafíos de integración urbana en Chile: Segregación residencial y el rol del capital humano avanzado bajo influencias neoliberales. *Revista de Urbanismo*, (49), 115–137. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.71506>
- DE DUREN, N. R. L. (2018).** Why there? Developers' rationale for building social housing in the urban periphery in Latin America. *Cities*, 72, 411–420. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.10.006>
- DÉFICIT CERO & CENTRO POLÍTICAS PÚBLICAS UC. (2022).** *Caracterización del Déficit Habitacional en Chile*.
- EDELENBOS, J., & VAN MEERKERK, I. (2018).** Finding common ground in urban governance networks: What are its facilitating factors? *Journal of Environmental Planning and Management*, 61(12), 2094–2110. <https://doi.org/10.1080/09640568.2017.1383232>
- FUENTES, L., & RODRÍGUEZ, S. (2020).** El acceso de los jóvenes al trabajo y la ciudad: Miradas territoriales de la desigualdad y la segregación en Santiago de Chile. *Ciudad y Territorio*, 52(204), 335–348. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.204.10>
- GJALTEMA, J., BIESBROEK, R., & TERMEER, K. (2020).** From government to governance... to meta-governance: A systematic literature review. *Public Management Review*, 22(12), 1760–1780. <https://doi.org/10.1080/14719037.2019.1648697>
- HIDALGO DATTWYLER, R., URBINA TERÁN, P., ALVARADO PETERSON, V., & PAULSEN BILBAO, A. (2017).** Desplazados y ¿Olvidados?: Contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. *Revista INVI*, 32(89), 85–110. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000100085>
- HOPPENBROUWER, E., & LOUW, E. (2005).** Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies*, 13(7), 967–983. <https://doi.org/10.1080/09654310500242048>
- MARINI, G., MERCHÁN, J. D. R., & AGUAYO, M. S. (2018).** Estéticas cotidianas escolares: Desde lo que se ve hacia cómo se siente la escuela. *Educação & Sociedade*, 39(143), 361–378. <https://doi.org/10.1590/es0101-73302018171876>
- MCGUIRK, P. (2003).** Producing the capacity to govern in Global Sydney: A multiscaled account. *Journal of Urban Affairs*, 25(2), 201–223. <https://doi.org/10.1111/1467-9906.t01-3-00006>
- MINEDUC. (2012).** *Catastro de Infraestructura Escolar*. <https://infraestructuraescolar.mineduc.cl/estudios-y-publicaciones/catastro-infraestructura-escolar/>
- MINEDUC. (2017).** *Ley 21.040. Crea el sistema de educación pública*. <https://bcn.cl/2f72w>
- MINVU. (2011).** *Decreto Supremo 49, Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda*. <https://bcn.cl/2kqob>
- MINVU. (2016).** *D.S. 19. Programa de Integración Social y Territorial*. <https://bcn.cl/2l122>
- MINVU. (2022A).** *Ley 21.450. Aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional*. <https://bcn.cl/31ugs>
- MINVU. (2022B).** *Ley 21.442. Aprueba Nueva Ley De Copropiedad Inmobiliaria*. <https://bcn.cl/2zugi>
- MOOS, M., VINODRAI, T., REVINGTON, N., & SEASONS, M. (2018).** Planning for mixed use: Affordable for whom? *Journal of the American Planning Association*, 84(1), 7–20. <https://doi.org/10.1080/01944363.2017.1406315>
- Muñoz Velásquez, D. A., Zumelzu, A., Samaniego, H., & González, G. (2019).** Metodología para determinar localizaciones más sostenibles para conjuntos de vivienda social en Valdivia, Chile. En *XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: Challenges and paradigms of the contemporary city*. UPC. <https://doi.org/10.5821/ctv.8665>
- NAJMAN, M. (2022).** Acerca de los efectos de la localización de la nueva vivienda social sobre las luchas por el acceso a la ciudad de los sectores populares. *EURE (Santiago)*, 48(145), 1–22. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.145.13>
- OPAZO HENRÍQUEZ, O. (2020).** Las leyes de descentralización en Chile: Eje del cambio de la intergubernamentalidad pasando de la jerarquía a la negociación. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*, 21, 5–28. <https://doi.org/10.32457/riem.vi21.303>
- PARSONS, W., CASALET, M., MIRANDA, F., HERNÁNDEZ, C., LANGRE ROSADO, P., & FERNÁNDEZ GUERRA, F. (2007).** *Políticas públicas: Una introducción a la teoría y la práctica del análisis de políticas públicas*. FLACSO México.
- PRIVITERA-SIXTO, M. R. (2020).** Operaciones de gobernanza urbana en el sur "más vulnerable" de la Ciudad de Buenos Aires: Comuna 8, la producción de nuevas "oportunidades" y viejas desigualdades. *EURE (Santiago)*, 46(138), 117–137. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000200117>
- RASSE FIGUEROA, A., ROBLES, M. S., SABATINI DOWNEY, E., CÁCERES QUIERO, G., & TREBILCOCK, M. P. (2021).** Desde la segregación a la exclusión residencial: ¿Dónde están los nuevos hogares pobres (2000-2017) de la ciudad de Santiago, Chile? *Revista de Urbanismo*, (44), 39–59. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2021.55948>
- RUIZ-TAGLE, J. (2016).** La segregación y la integración en la sociología urbana: Revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. *Revista INVI*, 31(87), 9–57. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000200001>
- SEÑORET, A., & LINK, F. (2019).** Densidad urbana, forma y sociabilidad en la ciudad neoliberal: El caso del barrio Santa Isabel en Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, (41), 1–17. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.52862>
- TORRES, C., VALDIVIA, S., & ATRIA, M. (2015).** Arquitectura escolar pública como patrimonio moderno en Chile. *Repositorio Universidad de Chile*. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/179631>
- TRIVELLI, P. (2024).** Boletín N°168. *Mercado de suelo urbano. Área Metropolitana de Santiago*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. <https://estudiosurbanos.uc.cl/documento/n168-mercado-de-suelo-urbano-ams-2do-trimestre-2024/>
- URRUTIA, J. P., CORREA, J., & ALT, I. (2020).** A pesar del Estado y el Mercado: Informalidad habitacional y convivencia como estrategia de resistencia. *ARQ (Santiago)*, 106, 120–129. <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-6996202000300120>
- VERGARA-PERUCICH, J. F. (2021).** Precios y financierización: Evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago. *Revista INVI*, 36(103), 137–166. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582010003000137>
- VICUÑA, M., ORELLANA, A., TRUFFELLO, R., & MORENO, D. (2019).** Integración urbana y calidad de vida: Disyuntivas en contextos metropolitanos. *Revista INVI*, 34(97), 17–47. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000300017>
- YUE, Y., ZHUANG, Y., YEH, A. G., XIE, J. Y., MA, C. L., & LI, Q. Q. (2017).** Measurements of POI-based mixed use and their relationships with neighbourhood vibrancy. *International Journal of Geographical Information Science*, 31(4), 658–675. <https://doi.org/10.1080/13658816.2016.1220561>

LI**STADO DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS, SIGLAS**

DIPRES: Dirección de Presupuestos

EPG: Evaluaciones de Programas Gubernamentales

IPT: Instrumento de Planificación Territorial

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones

MDSF: Ministerio de Desarrollo Social y Familia

MINEDUC: Ministerio de Educación

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MOP: Ministerio de Obras Públicas

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanización