

POLICY BRIEF #4

Regeneración urbana y cambios en la calidad de vida:
revisión de experiencias nacionales e internacionales

Aprendizajes de estudio realizado para el Programa de
Regeneración de Conjuntos Habitacionales
(PRCH-MINVU)



Abril 2026

Andrés Ossandón Godoy
Director de Estudios Urbanos.
Equidad Urbana.



Regeneración urbana y cambios en la calidad de vida: revisión de experiencias nacionales e internacionales.

Aprendizajes de estudio realizado para el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (PRCH-MINVU)^{1 2}.

Autor

Andrés Ossandón Godoy | Director de Estudios Urbanos | Equidad Urbana Consultora³

Resumen

Durante el año 2025 Equidad Urbana Consultora realizó un estudio cuyo propósito era conocer la experiencia y percepción de cambio en su calidad vida de familias residentes de dos territorios que fueron parte del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (PRCH) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). En este contexto, se realizó una extensa revisión bibliográfica sobre **diferentes experiencias de transformación del hábitat a nivel nacional e internacional**, identificando las **fortalezas y debilidades de cada caso**. En cuanto a las fortalezas comunes observadas, se destaca: (i) la participación de la comunidad en la toma de decisiones y la implementación de planes de comunicación efectiva; (ii) la multisectorialidad de las intervenciones (abarcar diferentes ámbitos) y la formación de sistemas de gobernanza que permiten cumplir con lo prometido; y (iii) el potenciar el desarrollo económico local y la integración social de grupos socioeconómicamente heterogéneos. Por su parte, acerca de posibles factores que amenazan el éxito de estas intervenciones, se identificó: (i) la sobrerrepresentación o subrepresentación de grupos durante la participación; (ii) la extensión de los tiempos de ejecución de las obras; y (iii) la falta de diálogo con los sectores aledaños no intervenidos y el resto de la ciudad.

¹ Este documento fue desarrollado a partir de la Licitación Pública ID 587-79-LE24. Es posible descargar el estudio completo aquí: https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25869&query_desc=kw%2Cwrdl%3A%20regeneraci%C3%B3n

² Agradecemos a los profesionales PRCH-MINVU y comunidades partícipes del estudio, quienes fueron colaboradores activos durante todo el proceso de investigación.

³ Como citar: Ossandón-Godoy, A. (2026). *Regeneración urbana y cambios en la calidad de vida: revisión de experiencias nacionales e internacionales*. Equidad Urbana Consultora.



I. Revisión de Casos Nacionales

- **Plan Maestro de Reconstrucción Sustentable (PRES) | Región del Maule | Constitución | 2010 - 2019**

El PRES surgió a raíz de los devastadores efectos que trajo consigo el terremoto y posterior maremoto que afectó a la zona centro-sur de Chile el 27 de febrero del año 2010. A través de una alianza público-privada conformada por la empresa ARAUCO, la Municipalidad de Constitución y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se levantó “una cartera de 28 proyectos y que en conjunto significan una inversión total estimada de 67 mil millones” (ARAUCO, 2017). Estos proyectos incluían la construcción de nuevas viviendas y obras urbanas diversas; en especial en la costanera de la ciudad, la cual había sido destruida.

Dentro de la bibliografía revisada se destaca de este caso: la celeridad con que se inició el diagnóstico de los daños ocurridos; el inicio de las primeras obras; una verdadera asociación público-privada donde ambos actores se coordinaron y realizaron aportes relevantes; una oficina de participación ciudadana abierta a la comunidad; y la diversidad de ámbitos que buscó trabajar el PRES (se consideró el ámbito habitacional, cultural, deportivo, desarrollo económico y turístico, entre otros).

No obstante, diferentes estudios fueron críticos al concluir que este programa generó un desplazamiento hacia la periferia de los afectados y una gentrificación del centro de la ciudad de Constitución (Romero et al., 2014; Contreras y Beltrán 2015; Corrales, 2022). Sumado a lo anterior, los estudios muestran la existencia de problemas comunicacionales y retrasos en algunas obras, los cuales permearon en la opinión de algunos ciudadanos, quienes quedaron disconformes con el trabajo realizado.



- **Barrio Las Viñitas - QMB -DS°49 | Región Metropolitana | Cerro Navia | 2006 - 2015**

El barrio Las Viñitas era un conjunto de viviendas sociales emplazado en la comuna de Cerro Navia, construido para familias damnificadas del terremoto del año 1985, conformado por diez condominios sociales de bloques de tres pisos. Frente a la crítica situación en la que se encontraba esta comunidad (hacinamiento, vivienda deterioradas; falta de acceso a servicios) el Ministerio de Vivienda y Urbanismo buscó, mediante el programa Quiero Mi Barrio y el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, desarrollar un plan de regeneración para el sector, el cual considera la construcción de nuevas viviendas y la demolición de las anteriores.

De la bibliografía revisada se puede concluir que parte de las fortalezas de esta caso estuvo en: la decisión de reacomodar a los hogares en nuevas viviendas con mejor estándar material y no reparar las existentes; desarrollar un proceso de diseño participativo; y realizar un acompañamiento posterior con la comunidad, el cual incluía trabajar temáticas claves para la convivencia posterior (Catalán, 2015)

Por su parte, surgieron críticas desde la academia respecto a que, más allá de las nuevas viviendas, estas familias siguieron siendo parte de una zona de la ciudad altamente segregada y sin servicios, por lo cual en términos urbanos no resolvieron sus problemáticas de fondo (Fuster-Farfán, 2013). Asimismo, se comenta que la participación en las actividades de acompañamiento social fue relativamente baja (principalmente asistían las dirigencias) y, por ende, rápidamente surgieron problemáticas de convivencia, por ejemplo, en torno al pago de gastos comunes (SUR Consultores, 2015).



II. Revisión de Casos Internacionales

- **Programa Vila Viva para Aglomerado da Serra | Belo Horizonte | Brasil | 2005 - 2011**

Aglomerado da Serra es la mayor agrupación de favelas o asentamientos informales de Belo Horizonte, Brasil. Tiene más de 46.000 habitantes que están expuestos, además de la exclusión social, a la violencia y al tráfico de drogas. El Programa Vila Viva para Aglomerado da Serra propone la regularización urbana y territorial de Aglomerado da Serra mediante la implementación de intervenciones integradas que se estructuran en tres grandes ejes: (i) planificación urbana y recuperación ambiental, que contempla el mejoramiento y construcción de vialidades, viviendas, equipamientos comunitarios, el mejoramiento del sistema de saneamiento y la protección de zonas ambientales; (ii) el segundo se enfoca en el ámbito legal de las intervenciones, especialmente respecto a la regularización de los terrenos; (iii) y el tercer eje consiste en el desarrollo social mediante la ejecución de proyectos de desarrollo comunitario, el desalojo y reubicación de los residentes, la educación sanitaria y ambiental y proyectos de capacitación laboral.

Respecto a los resultados positivos de este programa de regeneración, los estudios revisados destacan que se logró reducir en un 74% el porcentaje de hogares en riesgo social (López et al., 2010); que se dio una disminución en el porcentaje de homicidios (Beato y Velásquez, 2020; Dias et al., 2019); que se mejoró la conexión con la ciudad (mayor circulación de autos y buses); que hubo una mejora en las condiciones de salubridad de los residentes (Friche et al., 2015); y que se consideró la participación ciudadana como un eje transversal en todas las etapas e iniciativas implementadas.



No obstante, también se detectaron ciertas problemáticas durante la intervención. En primer lugar, destaca el alcance del polígono, el cual dado su amplitud, generó complicaciones en la implementación integral de las obras. Por otro lado, la mayor conectividad urbana y conexión con el resto de la ciudad trajo consigo, de forma inesperada, un aumento del narcotráfico dentro del sector (Beato y Velásquez, 2020). Por último, ciertos estudios consideran que hubo una sobrerrepresentación de ciertos grupos dentro del proceso de participación (dirigentes vecinales), el cual acalló voces de otros actores relevantes y que utilizan de forma activa el espacio público (como los niños y adolescentes) (Beato y Velásquez, 2020).

- **Jordan Downs Redevelopment | Estados Unidos | Los Angeles | 2013 - a la fecha**

Jordan Downs Redevelopment consistió en la regeneración de un conjunto de más de 700 viviendas públicas deterioradas, ubicadas en el sector de Watts, en Los Ángeles, Estados Unidos. El objetivo específico de la intervención fue realizar una revitalización integral de la comunidad de Jordan Dows, a través de la construcción de nuevas viviendas (más de 1.500), un centro comercial, oportunidades de empleo para los residentes y parques y espacios de reunión (HACLA, s/f).

De este caso se destaca el hecho de mantener a los grupos de menores ingresos en un punto céntrico de Los Ángeles y promover la cercanía con otros grupos socioeconómicos diversos. Además, el ofrecer nuevos servicios a través del centro comercial y nuevas posibilidades de empleo, siendo un factor que no siempre se trabaja en este tipo de programas.

Sin embargo, de estos aciertos también surgen puntos a tener en cuenta y que se vinculan con posibles procesos de expulsión y gentrificación, no sólo de Jordan Downs, sino también, de Watts en general. En la medida que se consolidan más y mejores servicios, más



personas se ha interesado por vivir en el sector, lo que se presenta como un riesgo de expulsión para los habitantes de menores ingresos, quienes en un 80% son arrendatarios, si esto no es atendido debidamente por las autoridades (Hansack, 2015, p. 48). Asimismo, la mayor accesibilidad a servicios no ha garantizado acceso a consumo, ya que según Miller et al (2024), buena parte de las familias de menores ingresos prioriza conseguir productos de menor precio por sobre los que se venden en el centro comercial, a pesar de la cercanía que existe con este inmueble.

III. Conclusiones: Aprendizajes para la regeneración

Cada una de las intervenciones y documentos revisados tienen en común el hecho de que parten desde un cierto piso mínimo: se exige o se ha aplicado algún tipo de diagnóstico sobre el territorio a intervenir; se busca mejorar las condiciones materiales de las personas (en especial lo habitacional); existen fondos mínimos para llevar a cabo iniciativas que mejoren la calidad de vida de las personas; y se espera abordar no sólo un ámbito específico, sino diferentes dimensiones físicas y sociales. Esto habla de un avance general en Chile y diferentes partes del mundo por intentar llevar a cabo programas de mayor envergadura que realmente logren potenciar la calidad de vida de las comunidades que participan de estos procesos.

En base a aquel análisis se identificaron tres componentes claves para el éxito de intervenciones de este tipo: (i) la participación de la comunidad en la toma de decisiones y la implementación de planes de comunicación efectiva; (ii) la multisectorialidad de las intervenciones (abarcar diferentes ámbitos) y la formación de sistemas de gobernanza que permiten cumplir con lo prometido; y (iii) el potenciar el desarrollo económico local y la integración social de grupos socioeconómicamente heterogéneos



Asimismo, también se identificaron factores que podrían constituirse como amenazas para el logro de regenerar barrios y mejorar la calidad de vida de la población. Vale la pena mencionar que se optó por la clasificación de amenaza, por sobre la de debilidad, ya que se concluye que, en estos casos al menos, los elementos que terminaron mermando en cierto grado la consecución de resultados esperados, estuvieron vinculados a factores que no necesariamente tenían que ver con el diseño de los planes de intervención, sino que respondían a elementos más bien externos. A partir de aquello, se definen como tres los aspectos de mayor criticidad, siendo estos: (i) la sobre representación o subrepresentación de grupos durante la participación; (ii) los extensión de los tiempos de ejecución de las obras; y (iii) la falta de diálogo con los sectores aledaños no intervenidos y el resto de la ciudad.



IV. Referencias bibliográficas

- ARAUCO. (s/f). *PRES Constitución*. Disponible en: <https://arauco.com/chile/sostenibilidad/press-constitucion-2/>
- Beato F, C. C., & Velásquez, C. (2020). Participatory slum upgrading and urban peacebuilding challenges in Favela settlements: The vila viva program at Aglomerado da Serra (Belo Horizonte, Brazil). *Journal of Illicit Economies and Development (JIED)*, 2(2), 155-170.
- Catalan Rubio, M. J. (2015). *Convivencia vecinal y dinámicas barriales: estudio de caso, Conjunto Habitacional Lomas del Prado ex población Las Viñitas, comuna de Cerro Navia* [Tesis para optar al título de Doctora]. Universidad Academia de Humanismo Cristiano.
- Contreras Gatica, Y., & Beltrán Benítez, M. (2015). Reconstruir con capacidad de resiliencia: El casco histórico de la ciudad de Constitución y el sitio del desastre del terremoto y tsunami del 27 de febrero 2010. *Revista INVI*, 30(83), 79-115.. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582015000100003>
- Corrales Saavedra, F. (2022). *Un terremoto dos ciudades: El antes y el después de la ciudad de Constitución*. Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/200353>
- Dias, M.A. de S., Friche, A.A. de L., Mingoti, S.A., Costa, D.A. da S., Andrade, A.C. de S., Freire, F.M., Oliveira, V.B. de, Caiaffa, W.T., 2019. Mortality from Homicides in Slums in the City of Belo Horizonte, Brazil: An Evaluation of the Impact of a Re-Urbanization Project. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(1), 154.
- Friche, A.A. de L., Dias, M.A. de S., Reis, P.B. dos, Dias, C.S., Caiaffa, W.T., 2015. Urban upgrading and its impact on health: a “quasi-experimental” mixed-methods study protocol for the BH-Viva Project. *Cad. Saúde Pública* 31, 51–64.



- Fuster-Farfán, X. (2023). Del subsidio al barrio y del barrio al subsidio: análisis de la demolición de viviendas sociales en Chile. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 15, e20220085.
- Hansack, A. (2015). *Urban renewal or urban removal? An examination of the redevelopment efforts for the Jordan Downs Housing projects in Los Angeles, California*. Whitman College
- Housing Authority of the City of Los Angeles (HACLA). (s/f). *Revitalización de Jordan Downs*. Disponible en: <https://www.hacla.org/es/node/207>
- Lopez, E., Carvalho, P., Pedrosa Nahasunder, M.I. (2010). *Belo Horizonte, Brazil, Villa Viva Programme – Aglomerado da Serra*. UCLG Committee on Social Inclusion, Participatory Democracy and Human Rights.
- Miller, S., Shier, V., Wong, E., & Datar, A. (2024). A natural experiment: The opening of a supermarket in a public housing community and impacts on children’s dietary patterns. *Preventive Medicine Reports*, 39, 102664. <https://doi.org/10.1016/j.pmedr.2024.102664>
- Romero, H., Contreras, Y., Albornoz, C., Wyndham, K., & Ramírez, J. (2014). Análisis crítico de la preparación, enfrentamiento y reconstrucción de la ciudad de Constitución ante el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010. In *Actas del VIII Simposio Latinoamericano de Geografía Física y IV Simposio Iberoamericano de Geografía Física*, Santiago de Chile (pp. 212-220).
- SUR Profesionales Consultores. (2015). *Plan de Habilitación Social Post Entrega de Viviendas Lomas del Prado. Informe Final*. MINVU.

