



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

revistainvi@uchilefau.cl

Universidad de Chile

Chile

Rasse, Alejandra; Letelier, Francisco

El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca. Fotografía a dos años de la  
catastrofe

Revista INVI, vol. 28, núm. 77, mayo-julio, 2013, pp. 139-164

Universidad de Chile

Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25825527005>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## EL PROCESO DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL CENTRO DE TALCA: FOTOGRAFÍA A DOS AÑOS DE LA CATÁSTROFE

Alejandra Rasse<sup>1</sup> y Francisco Letelier<sup>2</sup>

### Resumen

Talca fue una de las ciudades con mayor daño en vivienda después del terremoto del 27F. Su casco histórico y 15 barrios fundacionales en torno a él, quedaron con la mayor parte de sus viviendas dañadas o destruidas. A dos años de ocurrido el terremoto, gran parte de la destrucción ocasionada sigue siendo visible en los barrios céntricos de Talca, sin embargo, no existen muchos datos que permitan dar cuenta de esta situación.

El presente trabajo se orientó a analizar la política de reconstrucción a la luz de la situación actual de reconstrucción de los barrios centrales de Talca. Los resultados preliminares apuntan a un proceso

## THE HOUSING RECONSTRUCTION PROCESS IN DOWNTOWN TALCA: AN OVERVIEW AFTER TWO YEARS OF THE CATASTROPHE

Alejandra Rasse<sup>1</sup> and Francisco Letelier<sup>2</sup>

### Abstract

*Talca was one of the cities with the greatest housing damage after the F-27 earthquake. Its historical center and 15 surrounding old neighborhoods had most of their housing damaged or destroyed. Two years after the earthquake, most of the destruction remains visible in downtown Talca; however, there is not enough data to illustrate this situation.*

*This paper is focused on analyzing reconstruction policies in view of the current state of reconstruction in the downtown neighborhoods of Talca. Preliminary findings*

de reconstrucción deficitario, tanto porque un gran porcentaje de lotes no ha sido intervenido, como porque un número importante de familias aún están viviendo en una situación muy precaria, en viviendas de emergencia, en viviendas a medio demoler o en ranchos auto construidos. Adicionalmente, el número de viviendas sólidas en el centro, construidas con subsidio, es muy marginal. Por último, la reparación se ha basado mayoritariamente en los recursos de las propias familias, quienes en general han optado por no utilizar un recurso estatal que entienden como insuficiente.

**PALABRAS CLAVE:** POLÍTICA DE RECONSTRUCCIÓN, POLÍTICA DE VIVIENDA, CENTRALIDADES URBANAS

*suggest an inadequate reconstruction process, both because a large percentage of urban areas have not yet been intervened and because a considerable number of families are still living in precarious conditions, in emergency housing, in semi-destroyed housing or in self-help built shacks. Likewise, there is a marginal number of solid housing built with subsidy in the downtown area. Lastly, such a reconstruction has been mostly financed by the families themselves, who have decided not to use a State financing system that is regarded as insufficient.*

**KEYWORDS:** RECONSTRUCTION POLICY, HOUSING POLICY, URBAN CENTRALITIES.

Fecha de recepción: 29.06.12  
Fecha de aceptación: 21.12.12

Received: 29.06.12  
Accepted: 21.12.12

- 1 Socióloga, Pontificia Universidad Católica de Chile, Magister en Sociología y Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesora asistente, Universidad Católica del Maule. Email: arasse@ucm.cl
- 2 Chile. Sociólogo Universidad de Concepción, Magister en Sociología Universidad Academia de Humanismo Cristiano. Cofundador ONG Surmaule. Email: fcoletelier@gmail.com

- 1 Chile. Sociologist, Pontificia Universidad Católica de Chile, MA in Sociology, and PhD in Architecture and Urban Studies, Pontificia Universidad Católica de Chile. Assistant Professor, Universidad Católica del Maule. Email: arasse@ucm.cl
- 2 Chile. Sociologist University of Concepción, MA Sociology Universidad Academia de Humanismo Cristiano. Cofounder Surmaule, NGO. Email: fcoletelier@gmail.com

## Problemática

El terremoto del 27 de febrero de 2010 produjo un gran daño en vivienda, infraestructura educacional, de salud y comercial en la ciudad de Talca. En la zona urbana, el daño se concentró principalmente en el casco histórico de la ciudad y en los barrios fundacionales adyacentes a él. Según el catastro realizado por el municipio, el 53% de las viviendas del área presentó daños post terremoto.<sup>3</sup>

Esta zona afectada por el terremoto posee tres atributos que la distinguen del resto de la ciudad: su heterogeneidad socioeconómica, diversidad funcional y calidad urbana. Más allá de las manzanas comerciales y de servicios públicos contiguas a la plaza central, se trata de sectores originalmente anexados a la ciudad por grupos populares en búsqueda de acceso a la vivienda, que con el tiempo y por su antigüedad han ido quedando en una localización privilegiada: colindantes al centro, sus comercios y servicios, y con acceso a buena infraestructura y equipamiento urbano.

Estas características han llevado, en los últimos años, al alza de los valores de suelo en el sector, y a la incipiente gentrificación del área, a partir de la llegada de vecinos de mayores ingresos, ya sea a viviendas antiguas restauradas, o a condominios cerrados de pequeña escala. Sin embargo, la gran

mayoría de las familias que habitan estos sectores siguen perteneciendo a estratos populares. En muchos casos se trata de hogares con personas de la tercera edad, dependientes de su jubilación; en otros casos se trata de varios hogares unidos por parentesco, compartiendo una vivienda que aparece como el principal patrimonio familiar. Para estos hogares, la localización cercana al centro y sus ventajas, y las relaciones sociales construidas durante años en el barrio, representan un activo central en su capacidad de integración a la ciudad y sus oportunidades<sup>4</sup>.

En el caso de los barrios centrales de Talca, aparece como fundamental no solo la reconstrucción de las viviendas, sino la recuperación de los barrios dañados como unidades territoriales que aportan valor a sus habitantes, y en el entendido que, dado su atractivo desde el punto de vista inmobiliario, tras el terremoto quedaron expuestos a la profundización de los procesos de gentrificación que estaban viviendo, lo que podría significar la expulsión de sus habitantes más desfavorecidos.

La política de reconstrucción, no obstante, está orientada a la producción de viviendas más que a la reconstrucción del territorio. La herramienta central es el subsidio a la vivienda, sin existir incentivos especiales a la postulación colectiva, ni medidas para el mejoramiento de los espacios

3 Letelier y Boyco, 2011.

4 Ejemplo de esto es lo recabado por el proyecto Reajuste de Tierras para el Barrio Las Heras. Prourbana UC, 2011.

públicos de los barrios más allá de los escasos programas preexistentes, como el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF), que si bien tiene una línea de mejoramiento del entorno, obliga a las familias a constituir un ahorro previo para su uso. Los programas de reconstrucción de viviendas corresponden básicamente a adaptaciones de los programas ordinarios de acceso a la vivienda para hogares de los dos primeros quintiles de ingreso. Asimismo, al basarse en un sistema de *voucher*, la dirección del proceso de reconstrucción queda en manos de los desarrolladores inmobiliarios privados, para quienes, lógicamente, la operación tiene que ser rentable para participar de ella. Es así como se vuelve más atractiva la construcción de conjuntos de vivienda social nueva en la periferia, esto permite aprovechar economías de escala, además de abrir la posibilidad de hacer negocio con el suelo, es decir, se convierte no solo en construcción, sino en una operación inmobiliaria propiamente tal. Así es como, mientras la reconstrucción del centro de Talca avanza lento, en la periferia está proyectada la construcción de al menos 2500 unidades (ver figura 1).

En áreas centrales, en cambio, lo que predomina es la oferta de vivienda de mayor valor en edificaciones de densidad media, aprovechando la brecha de renta del suelo. Esta operación también ha estado apoyada en subsidios estatales, en la medida en que los subsidios de reconstrucción también

pueden ser utilizados para la compra de este tipo de vivienda. Esto es posible, sin embargo, solo para aquellos hogares con capacidad de endeudamiento, ya que los valores de las viviendas exceden el aporte de los subsidios en al menos su mismo valor. Esta oferta está fuera del alcance de los habitantes originales del territorio (y menos aún para quienes son los más fáciles de expulsar: los allegados), por lo que no puede entenderse como una política de radicación.

Frente a esto, el presente trabajo se pregunta por la situación actual de reconstrucción de los barrios centrales de Talca, en el contexto de la política de reconstrucción planteada desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se hipotetiza que, dada (i) la falta de flexibilidad de los instrumentos estándar frente a la diversidad de situaciones generadas por la catástrofe, y (ii) la planificación de un proceso de reconstrucción neoliberal liderado por privados, es posible pensar en una reconstrucción que será más fuerte en la periferia que en el centro, el que quedará vulnerable a futuros procesos de gentrificación o de deterioro.

## Marco conceptual

Para contextualizar el material obtenido sobre el caso de Talca, se revisará la discusión actual sobre la centralidad urbana y el valor de la centralidad para las familias vulnerables.

FIGURA 1: VIVIENDAS SEGÚN CATEGORÍA SOCIOECONÓMICA.



ARTÍCULO: El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca: fotografía a dos años de la catástrofe / **Alejandra Rasse y Francisco Letelier**

## LA CENTRALIDAD URBANA

La característica física principal de los centros es su accesibilidad, lo cual les otorga la cualidad de la centralidad. Ésta significa, en términos espaciales, el lugar donde se concentran los servicios, bienes y actividades más relevantes para las personas y donde éstas pueden, en un solo desplazamiento, tener acceso a ellas. Esta centralidad también es política, puesto que los centros son los lugares donde con mayor notoriedad el poder es ejercido y resistido<sup>5</sup>. Los centros son, en lo económico, social y político, el punto máximo de interacciones en la ciudad<sup>6</sup>.

Pero los centros son también centralidad histórica y cultural<sup>7</sup>. En términos puramente históricos, los centros son patrimonio tangible e intangible de alto valor, en la medida en que su trazado y edificaciones dan cuenta del proceso de fundación del lugar, y a su vez, contienen varias capas de lectura, correspondientes a las modificaciones y nuevas edificaciones que fueron teniendo lugar con el paso de los años, a medida que sus usos y relevancia fueron cambiando. Desde el centro se puede reconstruir la historia de una ciudad. Adicionalmente, en la medida en que parte de los usos contenidos históricamente en el centro comprenden lo residencial, han sido también escenarios

y contenedores de la experiencia compartida de sus habitantes, y de procesos de construcción de identidades y movilidad social y territorial, lo que los hace también portadores de una heterogeneidad que juega un papel muy importante para la cohesión social y cultural de las ciudades<sup>8</sup>. En este sentido, los centros están dotados de una fuerza “mixturante” de grupos, usos y comportamientos, y de capacidad para generar integración de distintos tipos sociales en el mismo territorio<sup>9</sup>.

Dado que los centros son lugares de uso intensivo y diverso (centralidad física) y a la vez son habitados por una trama social heterogénea (centralidad histórica y cultural), pueden ser considerados como el espacio público por excelencia, puesto que suponen dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad<sup>10</sup>.

Los centros urbanos durante décadas han mantenido esta estructura abierta y heterogénea, en que los grupos populares también tienen cabida. Esto se ha producido de diversas formas: a través de la vivienda informal como en la mayoría de los países de América Latina, del arrendamiento de vivienda pública o viejas estructuras en desuso en el caso de Estados Unidos, del subarrendamiento de piezas en el caso de Santiago, o de la ampliación del centro hasta incluir barrios populares de

5 Borja, 2010.

6 Pérez y Aguilar, 2004.

7 Carrión, 2005.

8 Pérez y Aguilar, 2004.

9 Campesino, 1984.

10 Borja, 2010.

la época fundacional de la ciudad, como en el caso de varias ciudades chilenas, entre ellas Talca. Sin embargo, la revalorización económica de los centros ha puesto en jaque esta característica.

Durante mucho tiempo los centros mostraron obsolescencia urbana, en que la buena localización quedaba opacada por el importante deterioro de sus edificaciones y la falta de inversión (pública y privada) en el sector. No obstante, desde la década de los sesenta, algunos investigadores comienzan a identificar (primero en algunas ciudades norteamericanas e inglesas, y luego en el resto de las ciudades) procesos de recuperación de viejas edificaciones céntricas para convertirlas en vivienda para estratos medios<sup>11</sup>. En general se trata de hogares unipersonales o parejas jóvenes que están dispuestas a vivir en un contexto socialmente heterogéneo para aprovechar las ventajas de la localización, y resistirse a la vida suburbana<sup>12</sup>. Este proceso, que comienza en primera instancia a partir de acciones individuales, se vuelve masivo en las siguientes etapas, en la medida en que se producen operaciones inmobiliarias en torno a él<sup>13</sup>, en busca de capturar ganancias a partir de la brecha de renta entre el valor del uso que se le está dando al suelo y el que potencialmente podría generar<sup>14</sup>.

Este proceso de *transformación de un área central vacante o de clase trabajadora en área residencial o de uso comercial*<sup>15</sup>, que se ha dado en llamar gentrificación, presupone una dificultad cada vez mayor para retener el activo localización (y sus ventajas) para las familias más pobres<sup>16</sup>, en especial cuando no son propietarias, sino solo arrendatarias o residentes informales. El desplazamiento de las familias populares no propietarias se comienza a consolidar como un proceso inevitable, incluso para quienes participan de la planificación urbana<sup>17</sup>. En algunos casos, el proceso es interpretado como renovación de un área deteriorada, e incluso es alentado y celebrado por las autoridades<sup>18</sup>.

Esto impide la aplicación de los mecanismos de planificación urbana disponibles para evitar la expulsión de residentes y asegurar su permanencia. Finalmente, la oferta en estos sectores comienza a enfocarse hacia sectores de estratos medios y altos, y las familias de menores ingresos ya no encuentran en el sector alternativas residenciales, salvo aquellas que, siendo propietarias, han podido retener su localización y las ventajas asociadas a ella.

Así, los centros históricos enfrentan una situación paradójica. En la medida en que sube su valorización económica, más están expuestos a perder su

11 Ver, por ejemplo, Glass, 1964.

12 Harvey, 2011.

13 Lees; Slater y Wyly, 2008.

14 Smith, 1996.

15 Lees; Slater y Wyly, 2008. P. xv.

16 Campesino, 1984.

17 Martínez, 1997.

18 Smith, 1996.



condición de heterogeneidad social, lo que los deja en riesgo de perder la condición de “espacio público por excelencia”, comentada más arriba.

En el caso del centro de Talca, hay que tener en cuenta dos particularidades: por una parte, las viviendas son mayoritariamente propiedad de los hogares de bajos ingresos que residen en ellas; y por otra, estos hogares sacaban partido de su vivienda subarrendando habitaciones. Este factor aparece, en primera instancia, como un elemento protector respecto de la expulsión de los grupos de menores ingresos, ya que son propietarios y la vivienda les aporta no solo valor de uso, sino además ingresos adicionales. Sin embargo, tras el terremoto, la mayor parte de las viviendas (antiguas, en mal estado y muchas de ellas de adobe) se derrumbaron. Con esto, se pierde el valor de uso del sitio y se deja de recibir ingresos por subarriendo, aumentando la propiedad de venta del lote (aparece como más evidente el valor de cambio). En este sentido, se genera un escenario similar al que Lees, Slater y Wyly<sup>19</sup> describen para Nueva Orleans tras Katrina, en que la destrucción por un desastre natural de una zona de la ciudad deteriorada puede ser vista tanto desde la perspectiva de las desigualdades y pobreza urbana (visión desde el bienestar), como una oportunidad única para el re-desarrollo

urbano y la maximización del valor potencial del suelo desde las fuerzas del mercado (visión liberal).

### **LA CENTRALIDAD COMO UN VALOR PARA LAS FAMILIAS**

Para las familias vulnerables, como la mayor parte de las que viven en sectores céntricos de Talca, el barrio es mucho más que el lugar en donde se vive y al que se tiene algún nivel de arraigo. El barrio opera, para ellos, como una fuente de recursos central en sus estrategias de integración a las oportunidades de la ciudad.

La vulnerabilidad de estos hogares está dada por una discontinuidad entre los activos presentes en un hogar (educación, bienes, miembros en posibilidad de trabajar, información y contactos, etc.) y la estructura de oportunidades que la ciudad les ofrece<sup>20</sup>. En el fondo, si su situación es precaria, no es porque ellos no tengan capacidades o recursos, sino porque estos no corresponden a los recursos más valorados o requeridos desde la estructura de oportunidades de la ciudad. De esta forma, su integración es inestable, y ante cualquier evento (pérdida de trabajo, problema de salud, etc.) pueden caer en situación de pobreza. Por esto se dice de ellos que son vulnerables.

---

19 Lees; Slater y Wyly, 2008.

---

20 Kaztman, 2002.

En este contexto, la localización se vuelve un factor crucial de integración social<sup>21</sup>. Las oportunidades de la ciudad no están equitativamente distribuidas, sino que tienen una específica distribución geográfica. En este aspecto, más que hablar de una estructura de oportunidades, los hogares enfrentan una específica geografía de oportunidades<sup>22</sup>.

De este modo, si las oportunidades a las que los hogares vulnerables pueden acceder son pocas, más vale estar cerca de ellas. Estar próximo a las principales fuentes de oportunidades de trabajo, comerciales, de servicios, de educación, etc., mejora las opciones de estas familias de acceder a ellas (en especial, en casos en que no se dispone de contactos, fuentes o canales de información suficientes como para saber de la existencia de estas opciones). Así, la accesibilidad se convierte en un activo de las familias, en el contexto de sus estrategias de integración.

En segundo lugar, los vínculos construidos con los vecinos también pueden considerarse un activo. Gran parte de los habitantes de los barrios céntricos de Talca han vivido en el lugar desde su constitución, varias décadas atrás, y muchos de los más jóvenes han pasado su vida completa en el lugar. En consecuencia, la gente se conoce, y abundan las relaciones de amistad y de parentesco. Todo lo

anterior convierte al barrio en una fuente importante de capital social para los hogares, al que pueden recurrir para el cuidado de niños y ancianos, pequeños préstamos, etc.

Por último, la heterogeneidad social que el sector ha ido adquiriendo también se vuelve un activo<sup>23</sup> para las familias populares originarias del barrio. La diversidad social aporta diversidad de modelos de rol, además de información y contactos distintos.

Por contrapartida, las familias vulnerables que habitan barrios periféricos homogéneos obtienen lo peor de la ciudad: están lejos de las fuentes de trabajo, del comercio y las oportunidades, el estándar de la infraestructura y equipamiento urbano al que acceden es el peor de la ciudad, y sufren de la estigmatización del lugar donde viven<sup>24</sup>.

Para los habitantes de barrios céntricos, su vivienda es mucho más que un techo: es la localización, y a través de ésta, su acceso a las oportunidades (materiales y simbólicas) de la ciudad. Perder su vivienda y salir del barrio hacia una vivienda social no solo implica para ellos una reducción del espacio al que están habituados, sino también un alto costo en términos de calidad de vida e integración a la ciudad.

---

21 Wormald, 2007.

22 Galster y Killen, 1995.

---

23 Kaztman y Filgueira, 2006.

24 Sabatini; Salcedo y Wormald, 2008.

## Metodología

La presente investigación corresponde a un estudio de caso, que tiene por objeto realizar un análisis de la situación del centro histórico de Talca, en el contexto de la actual política de reconstrucción. Para esto, se realizó una descripción de la situación post terremoto en la ciudad de Talca, un análisis de los instrumentos de la política pública de reconstrucción y su aplicación en Talca, y un catastro de la situación de reconstrucción en las manzanas del centro histórico de la ciudad.

### A. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE TALCA EN EL POST TERREMOTO

En vistas de una mejor comprensión del análisis de la reconstrucción, se realizó una descripción de la situación en que quedó la ciudad de Talca, en especial su centro histórico, tras el terremoto del 27 de febrero de 2010. Para esto, se utilizaron tanto los datos del catastro municipal de daños, como los datos generados por la ONG Sur Maule, así como información aportada por un conjunto de tesis de estudiantes.

### B. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE RECONSTRUCCIÓN EN TALCA

Para comprender la forma en que la política pública está abordando la reconstrucción del centro de Talca, se realizó un análisis de la oferta de instrumentos y programas de reconstrucción disponibles en la región, y de su actual estado de aplicación en la ciudad de Talca, de acuerdo a los datos puestos a disposición por el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

### C. CATASTRO DE RECONSTRUCCIÓN EN LAS MANZANAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE TALCA

Para determinar la situación actual de los sitios en barrios centrales de Talca cuyas viviendas resultaron dañadas tras el terremoto del 27 de febrero de 2010, se realizó un catastro de manzanas en el centro histórico.

### UNIVERSO Y MUESTRA

Se consideró como universo la totalidad de lotes con edificaciones dañadas en los barrios centrales de Talca. La unidad de análisis, en este sentido, fueron los lotes que presentaban daño tras el 27F.

No obstante, dado que no se contaba con un listado total georreferenciado de los sitios con edificaciones dañadas tras el terremoto del 27F, se utilizó como proxy de este universo el catastro realizado por la Municipalidad de Talca. Este catastro provee datos sobre alrededor de la mitad de los lotes de los barrios centrales de la comuna<sup>25</sup>.

La aproximación a estos lotes fue a través de conglomerados naturales: las manzanas. Dado que no se disponía de la base de datos de los lotes, sino solo de la información visual proporcionada por el municipio, se sortearon aleatoriamente manzanas del perímetro céntrico de la ciudad, de acuerdo a la base de datos del censo, incluyendo en el sorteo todas aquellas manzanas céntricas con al menos 20 hogares de acuerdo a los datos censales.

De este modo, el muestreo correspondió al sorteo aleatorio de conglomerados (manzanas) con al menos 20 hogares. Una vez sorteada una manzana, se consideraron como parte de la muestra todos los lotes contenidos en la manzana, y que hubieran sido catastrados por el municipio como a demoler o a reparar.

Se sortearon manzanas hasta alcanzar un número mínimo de 345 lotes calificados por el municipio

como lotes a demoler o a reparar, lo que, dado el tamaño del universo (3.315 lotes con edificaciones catastradas como dañadas), generaría una muestra estadísticamente representativa con 95% de confiabilidad y 5% de error. Finalmente, se obtuvo una muestra de 366 casos.

### TERRENO

El trabajo de terreno se realizó durante enero de 2012 por parte de estudiantes de Arquitectura de la Universidad del Mar, y estuvo supervisado por profesionales de Sur Maule y la Universidad Católica del Maule. Cada observador recibió un plano de ubicación de la manzana, con la diferenciación interna de la manzana en lotes, en el que se señalaba cuáles de estos habían sido catalogados como con edificaciones a demoler o a reparar, respectivamente. Adicionalmente, recibió una ficha de observación y registro por cada uno de los lotes con edificaciones dañadas.

### INSTRUMENTO

La ficha de registro combinaba dos tipos de información:

- a. Información basada en la observación del lote:

25 Otra opción podría haber sido trabajar con los registros de certificados de inhabilitabilidad emitidos por la Municipalidad de Talca. Sin embargo, esto tampoco hubiera provisto un marco muestral completo, dado que muchas familias, a sabiendas que no cumplían con los requisitos para la obtención de beneficios, no realizaron este trámite.

- Caracterización de las edificaciones presentes en el lote.
- Situación de ocupación del lote.
- b. Información basada en la consulta a los residentes o vecinos respecto de la situación del lote:
  - Cambios en la propiedad del lote.
  - Cambios en el tipo de uso del lote.
  - Fondos con que se construyó (si es que hay alguna edificación nueva).

#### ANÁLISIS

Los datos fueron digitados en una base de datos en el software SPSS. Con esta información, se construyeron descriptivos de todas las variables, cruces y diferencias de media, comparando entre viviendas clasificadas como a demoler versus viviendas a reparar.

## Estudio de caso: El centro histórico de Talca y el terremoto del 27 de febrero de 2010

Definimos el centro histórico de Talca como la superficie contenida en un perímetro que representa aproximadamente el 20 por ciento del total del área

urbana y que está constituido por el área de servicios y comercio y quince barrios que se han ido conformando desde mediados del siglo XIX a partir de la autogestión de sus pobladores, de su lucha para ser integrados a la ciudad, y en el contexto de un Estado con mayor capacidad para regular y ordenar el desarrollo urbano. En esta zona, el año 2002 vivían 38.078 personas y existían 11.538 viviendas, de acuerdo a los datos del Censo 2002.

Esta zona se caracteriza por concentrar los niveles más altos de calidad del espacio público, particularmente de área verde urbana, la mayor cantidad de inversión pública y privada de la ciudad y los valores más altos del suelo. Adicionalmente, en el periodo 2006 – 2009, el 95% de la inversión pública y privada de relevancia se concentró en esta zona (ver figura 3). Asimismo, a diferencia de otras ciudades del valle central de Chile, el centro de Talca no ha perdido importancia en el contexto urbano<sup>26</sup>.

En este marco, es interesante que otra de las características de la trama social del centro histórico de Talca sea su heterogeneidad: es casi el único lugar de la ciudad en donde conviven todos los estratos sociales<sup>27</sup>, siendo la mitad de los residentes del área pertenecientes a los niveles socioeconómicos D y E, de acuerdo al Censo 2002.

<sup>26</sup> Letelier y Boyco, 2011.

<sup>27</sup> Ibíd.

**FIGURA 2: TOTAL DE ÁREA DAÑADA POR EL TERREMOTO VERSUS TOTAL DE ÁREA URBANA.**

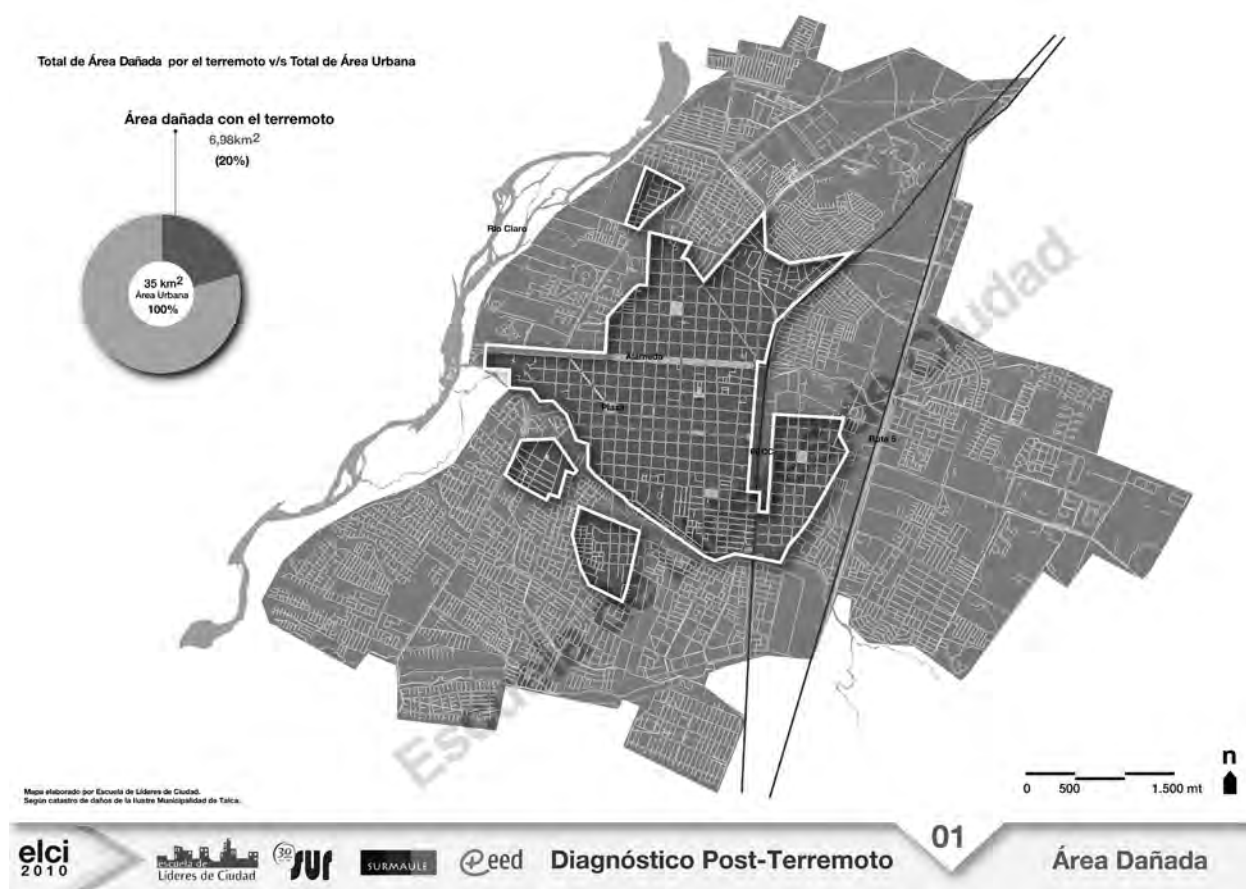
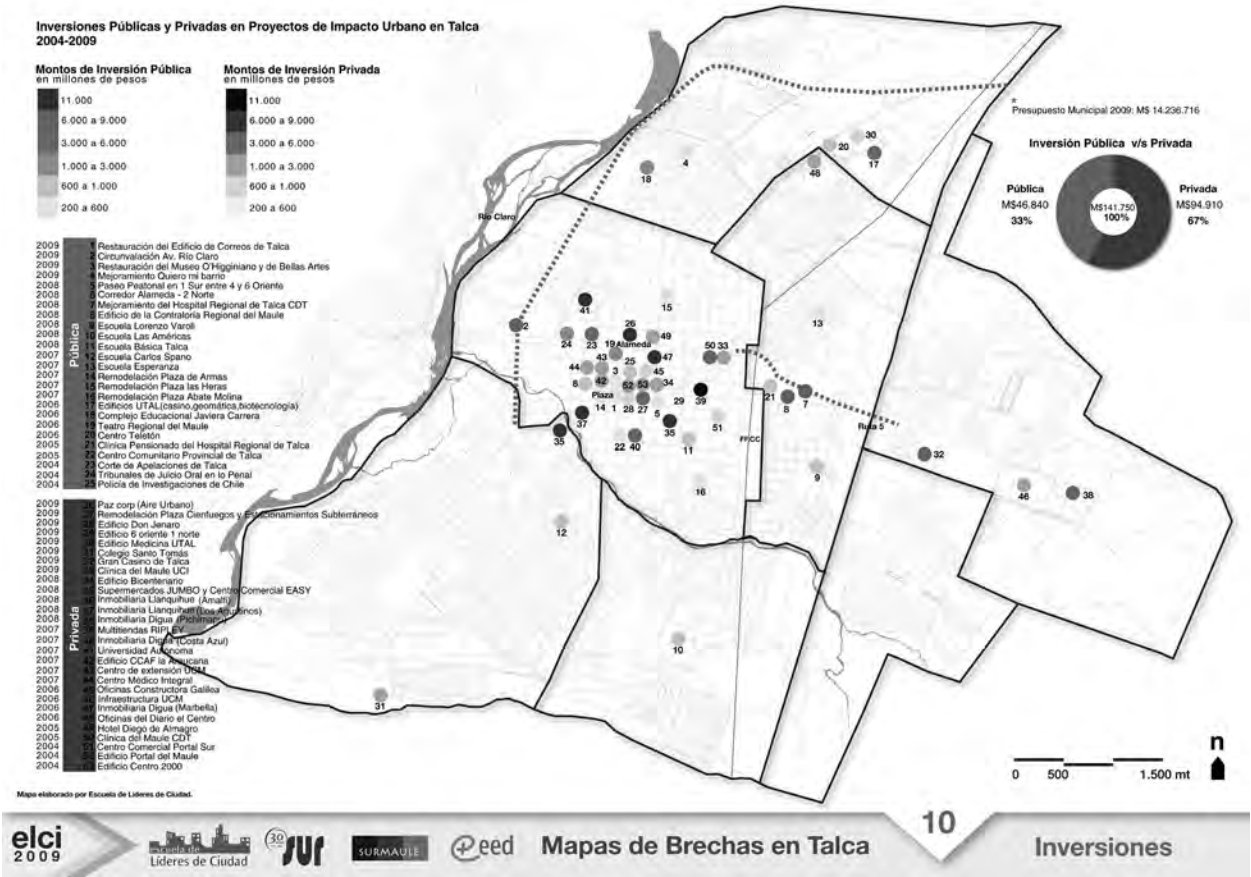


FIGURA 3: INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS EN PROYECTOS DE IMPACTO URBANO EN TALCA 2004-2009.





Sin embargo, en los últimos años el centro ha ido cambiando. Se han venido localizando cada vez más proyectos de vivienda orientada a grupos medios, y se ha expandido su uso comercial más allá de los límites de lo que tradicionalmente fue la zona de servicios de la ciudad, incorporando parte de los barrios fundacionales. Esta transformación lenta pero sistemática ha ido produciendo un aumento en los valores de venta y arriendo de propiedades en la zona<sup>28</sup>.

Esto ha ocurrido en paralelo con un proceso de aumento de la vulnerabilidad de las familias residentes en estas áreas. Por una parte, dado que se trata de barrios formados hace ya varias décadas, éstos concentran un alto número de habitantes mayores de 60 años, que viven gracias a sus pensiones e ingresos provenientes del subarriendo. Sus bajos niveles de ingreso han llevado al deterioro y pérdida de valor de sus inmuebles. Por otra parte, de

acuerdo a los datos del Censo 2002, más de un tercio (35%) de las familias del sector eran arrendatarias que habían llegado gracias a la existencia de alquileres de bajo precio y subarrendamiento, buscando las bondades de la centralidad.

No obstante lo anterior, los cambios socioeconómicos en el área aún eran incipientes. De acuerdo a los datos del mismo Censo 2002, parte importante de las familias populares del área eran propietarias, y muchos de los arrendatarios subarrendaban en un sitio en que también residía la familia propietaria. Esta estructura de tenencia posibilitaba la retención de la localización por gran parte de las familias populares del área.

Después del terremoto del 27 de febrero de 2010, la realidad de la zona central y de las familias que la habitaban sufrió severas modificaciones: daños

---

28 Ejemplo de esto son los condominios construidos pre-terremoto en barrios como Las Heras y Seminario, la llegada pre-terremoto de un conjunto de oficinas gubernamentales al barrio San Agustín, y la instalación de nuevas infraestructuras como universidades (Autónoma de Chile), edificios públicos (Justicia), hoteles (Diego de Almagro) y supermercados (Tottus) en sectores cercanos a la Alameda Bernardo O'Higgins.



graves en infraestructura hospitalaria<sup>29</sup>, educacional<sup>30</sup>, patrimonial<sup>31</sup> y comercial<sup>32</sup>.

Cerca de 6000 propiedades resultaron con severos daños o destruidas (50% del total de sus viviendas) y unas 2000 familias no propietarias quedaron damnificadas<sup>33</sup>. Este nivel de daño implica un efecto agregado desde las familias a los barrios y al territorio.

A nivel de familias, especialmente de las no propietarias, comienza un periodo de incertidumbre

respecto al mantenimiento de su localización y de las ventajas que esta conlleva. Al estar gran parte de las viviendas destruidas, el área pierde su capacidad de oferta de arrendamiento de viviendas. Asimismo, las familias propietarias que pierden su vivienda se ven en posesión de un sitio de alto valor de cambio, que si bien antes les prestaba un enorme valor de uso como residencia, ahora no representa para ellos una alternativa de vivienda en el corto plazo, lo que podría generar un incentivo a su venta.

29 El informe de daños en los establecimientos hospitalarios señala, como la mayor pérdida, el Hospital de Talca, que quedó inutilizable, mientras que el Centro de Diagnóstico Terapéutico sufrió daños menores.

30 Los establecimientos emblemáticos localizados en el centro histórico sufrieron daños mayores o quedaron inutilizables: Liceo Abate Molina, Liceo Marta Donoso Espejo, Colegio de la Salle, Escuelas Concentradas, Escuela de la Cultura, Liceo Comercial, entre otros.

31 Diecisiete monumentos nacionales de la comuna de Talca sufrieron daños de consideración; es el caso del edificio de la Intendencia, la Casa de la Independencia (Museo O'Higiniano), la Estación de Ferrocarriles, el Mercado Central, la casa patronal de la Villa Cultural Huilquilemu, el ramal Talca-Constitución y un gran número de iglesias. El patrimonio escultórico sufrió daños en piezas como la estatua del Abate Molina, las de la Plaza de Armas, la Plaza de la Victoria y el monumento al Batallón de Talca (*El Centro*, 10 de diciembre de 2010).

32 El comercio fue uno de los sectores económicos más afectados. Si bien ello es más visible en la zona central de la ciudad, las empresas más dañadas corresponden a micro y pequeñas empresas ubicadas en los barrios antiguos de la ciudad, de las que lamentablemente no se tiene estadísticas precisas. Las industrias no sufrieron daños mayores en infraestructura, pero sí se ocasionaron pérdidas en la producción (Organización Internacional del Trabajo y Fundación Instituto de Estudios Laborales, 2010).

33 Letelier y Boyco, 2011.

A nivel de barrio, junto con la disminución de calidad de vida material, aparece el riesgo de perder el capital social comunitario acumulado durante decenas de años, en especial para las familias no propietarias que no encuentran opciones para quedarse residiendo en el área: disminuye la oferta de arrendamiento y no se genera oferta de vivienda nueva que esté a su alcance. Asimismo, con la destrucción de las grandes viviendas antiguas, desaparece también la posibilidad de allegar familiares. A nivel de territorio, los efectos del terremoto abrieron una interrogante sobre el futuro del carácter heterogéneo del centro histórico.

## El proceso de reconstrucción

El gobierno de Chile decidió enfrentar la situación post terremoto sin una institucionalidad específica que organizara y dotara a un proceso complejo como éste de instrumentos técnicos, legales y de gestión a las características de la catástrofe. Se optó por utilizar las mismas políticas urbanas y de vivienda previamente existentes, privilegiando el uso de herramientas conocidas por los funcionarios, para las cuales ya existían canales y procedimientos establecidos, lo que permitiría dar mayor

fluidez al proceso, no obstante se arriesgaba perder pertinencia en las soluciones.

Los instrumentos pre-existentes estaban orientados principalmente a financiar la compra de viviendas vía subsidio a la demanda, es decir, proveer a las familias de un *voucher* que les permitiera salir a comprar una vivienda dentro de lo que el mercado les ofreciera por ese monto en ese momento.

Lo anterior tiene tres implicancias básicas en términos del territorio. Por una parte, el foco se puso en la provisión de vivienda, a nivel nacional, a través de instrumentos estándar, sin dar protagonismo al territorio. Si bien en las localidades más afectadas se promovió el desarrollo de planes de reconstrucción (PRES), en la práctica éstos no tienen realidad jurídica ni normativa. El propio gobierno define estos planes como “ejercicios de carácter no vinculante: el Plan Maestro no existe en los instrumentos de Planificación Territorial, se entiende como un ejercicio técnico prospectivo”<sup>34</sup>. Esto ha generado una serie de dificultades de gestión institucional para ponerlos en práctica. Por otra parte, no existe una visión territorial y multidimensional que permita definir el daño más allá de la pérdida de la vivienda<sup>35</sup> y detectar nudos críticos para el

34 Ministerio de Vivienda y Urbanismo 2010.

35 Es sintomático que cuando el Ministerio habla de “barrios”, hace referencia solo a aldeas y condominios sociales, dejando fuera aquellas formaciones urbanas que sí son efectivamente barrios y que, en ciudades como Talca, han sido destruidos casi por completo (Minvu, 2010).

funcionamiento del proceso de reconstrucción<sup>36</sup>. El PRES Talca, por ejemplo, no contempla un modelo de reconstrucción del centro histórico y sus barrios, sino que es más bien un conjunto de iniciativas (muchas pre-existentes al terremoto) no vinculadas entre sí ni con el daño producido por el terremoto<sup>37</sup>. Por último, basar la reconstrucción en el subsidio a la demanda implicó en la práctica entregar la operación de la reconstrucción al sector inmobiliario, que trabaja de acuerdo a criterios económicos, buscando maximizar ganancias.

Este último punto ha tenido importantes consecuencias. Desde la perspectiva del mercado inmobiliario, la construcción de una sola vivienda en un sitio resulta menos atractiva que la posibilidad de construir un conjunto de viviendas en un gran terreno periférico. Esto le permite no solo hacer economías de escala, sino además hacer negocio inmobiliario propiamente tal (aprovechar la brecha de renta del suelo), no solo negocio asociado a la construcción de la vivienda. Esto está detrás, por ejemplo, la dificultad para la aplicación de los subsidios de Construcción en Sitio Residente<sup>38</sup>

(CSR) y la gran cantidad de subsidios asignados para la compra de viviendas prefabricadas (Vivienda Tipo), que buscaron facilitar el ingreso del mercado inmobiliario al proceso de reposición de viviendas en la zona central de la ciudad<sup>39</sup>. Asimismo, desde esta perspectiva se comprende la enorme cantidad de subsidios entregados para la compra de vivienda nueva y usada, seguramente destinados a damnificados que vivían en la zona central en condición de copropietarios, arrendatarios y allegados (no propietarios). Estos subsidios, si bien tienen un escaso avance en su ejecución dado que no existía oferta para radicarse en los mismos barrios, probablemente comenzarán pronto a ser aplicados de manera masiva en la periferia donde actualmente se encuentran en construcción más de 3.000 nuevas viviendas sociales (como se evidencia en la figura 1).

Pero al mismo tiempo que las políticas de reconstrucción promueven que el mercado construya una nueva oferta de vivienda social en la periferia, destinada a los damnificados no propietarios,

36 Letelier y Boyco, 2011.

37 PRES Talca y estados de avance de iniciativas PRES Talca, 2012. Información obtenida vía Ley de Transparencia, solicitud N° 1498818.

38 Que le permite a una familia reponer una vivienda sólida en su propio terreno.

39 Al 31 de enero de 2012 había 367 subsidios de Construcción en Sitio Propio (CSP) asignados en la comuna, de los cuales ya estaban asignados 233 en Julio de 2011, en tanto, solo han sido aplicados 49. El subsidio denominado Vivienda Tipo, que tanto en su versión de vivienda prefabricada como de fachada continua fueron alternativas del Ministerio de Vivienda ante la dificultad que se preveía para la operación de CSP, tenía 940 subsidios asignados en enero de 2012, pero ya en febrero de 2011 los asignados eran 740, sin embargo, solo se cuentan hoy 269 soluciones terminadas, muchas de ellas en la zona rural (Minvu, 2012).

especialmente los portadores del subsidio de Adquisición de Vivienda Construida (AVC), ha inyectado, solo en Talca, más de US\$40 millones para subsidiar la construcción de una nueva oferta habitacional en la zona central<sup>40</sup>. El precio de las nuevas unidades pueden llegar hasta 2000 UF<sup>41</sup>, por lo que solo pueden acceder a ella familias con una capacidad de endeudamiento que muchos damnificados de los barrios centrales no tienen, ya sea por su condición socioeconómica o por su avanzada edad.

Pero más allá de la tendencia segregadora de los programas de reconstrucción, también se observa una dificultad importante en su aplicabilidad. Esta se expresa tanto en la dificultad de los damnificados para ejecutar los subsidios de Vivienda Tipo (prefabricada y fachada continua), como en la reticencia a utilizar los subsidios de reparación ofrecidos: el PPPF y la *gift card*.

En el primer caso, el de las Viviendas Tipo, pese a que el gobierno hizo grandes esfuerzos por dar fluidez a la relación entre damnificados y empresas proveedoras de viviendas prefabricadas (en mayo de 2010 se inauguró la Feria Inmobiliaria de la Reconstrucción en Talca, con una amplia oferta de tipologías), los datos muestran que al menos en

Talca, de los 740 subsidios entregados para compra de vivienda tipo, a julio de 2012 solo 159 estaban instaladas<sup>42</sup>. Una de las razones que podría explicar esta brecha es la impertinencia cultural de estas tipologías con la realidad del centro de Talca. Sateler, uno de los arquitectos participantes en el desarrollo del PRES Talca desde la empresa POLIS, asegura que estas tipologías “*no consideran las características tipológicas de un centro como el de Talca*” y agrega que “*muchas de estas viviendas no cumplen con lo exigido por la ordenanza local, y si no fuera por la urgencia, nunca debieron haberse construido*”<sup>43</sup>.

La alternativa propuesta para salvar estos problemas, correspondiente a la vivienda tipo de “fachada continua”, fue encomendada de forma experimental a una única EGIS y una sola constructora, y en la práctica, tuvo muchos problemas en su implementación<sup>44</sup>. Al respecto, Sateler, vinculado al diseño de esta tipología, señala que “*el proceso de construcción de cada casa en forma individual estuvo pensado para realizarse en 20 días, pero finalmente el tiempo de construcción final de los prototipos alcanzó los dos meses en promedio. Ninguna casa se logró construir en dicha meta, porque ni la mano de obra ni la inspección fueron las más adecuadas y la dificultad*

40 Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Avances de la reconstrucción en la comuna de Talca al 31 de enero. Información obtenida vía Ley de Transparencia.

41 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2010a.

42 Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Avances de la reconstrucción en la comuna de Talca al 31 de enero. Información obtenida vía Ley de Transparencia (<http://obrasreconstruccion.minvu.cl/>). 2012.

43 Poblete et al, 2012.

44 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2010b.

*de construir en sitio residente es muy grande*". Junto a estas dificultades de implementación, quedaron más tarde en evidencia problemas de la calidad de lo construido, cuestión que quedó demostrado con las fuertes lluvias del invierno de 2012 en Talca<sup>45</sup>. En este sentido, las iniciativas presentadas como soluciones orientadas a permitir la permanencia de los vecinos en sus propios barrios y la mantención de la imagen identitaria de éstos, presentaron importantes dificultades en la práctica.

Respecto del segundo caso, el de los subsidios de reparación y particularmente el de PPPF, tempranamente quedó claro que el monto asignado a este subsidio, diseñado originalmente para el mejoramiento de una vivienda, era absolutamente insuficiente, pues el subsidio había sido originalmente diseñado para el mejoramiento de viviendas antiguas pero en buen estado, no para la reparación de viviendas con daños importantes. La diferencia entre el costo real de una reparación post terremoto y el subsidio, llevó a muchas familias a desistir incluso de la postulación o más tarde, ya habiendo sido asignado, a no aplicarlo<sup>46</sup>. Esto quedó reflejado también en los resultados de la aplicación de la ficha para chequear los avances de la reconstrucción, como se presenta a continuación.

45 Televisión Nacional de Chile, Red Maule, 2012.

46 En enero de 2012 había en la comuna 3691 subsidios asignados, de los cuales 2126 ya lo estaban en febrero de 2011, sin embargo, las reparaciones terminadas en el centro histórico no alcanzan las 300 (Minvu, 2012).

## Avances de reconstrucción de viviendas del centro de Talca

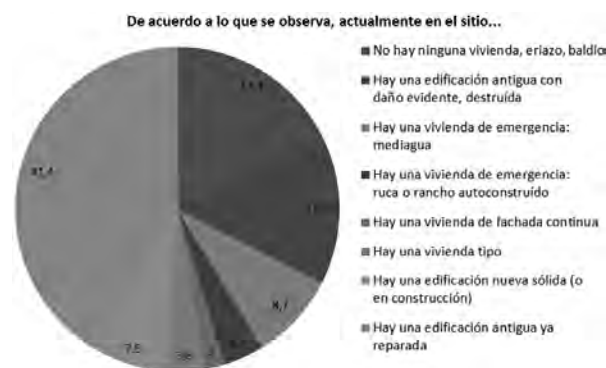
La ficha aplicada a las viviendas del centro de Talca catalogadas como "a demoler" o "a reparar", de acuerdo al catastro municipal, permite dar cuenta del grado de avance del proceso de reconstrucción en el área y de algunas de sus particularidades.

En primer lugar, llama la atención la gran proporción de sitios en los que aún no se realiza ninguna intervención definitiva: un 45% de los sitios están baldíos o con una vivienda de emergencia, o tienen edificaciones con daños importantes aún no reparados.

Asimismo, al observar los avances de reconstrucción, solo un 13.3% de los lotes dañados presenta una nueva edificación, mientras el 41.4% (es decir, la gran mayoría de las intervenciones) corresponde a reparaciones.

Resulta necesario tomar en cuenta que en un 12.8% de los lotes aún hay viviendas de emergencia. De estas 43 viviendas de emergencia, casi la totalidad (40) están siendo habitadas. En este sentido, una gran parte de las familias damnificadas todavía

**FIGURA 4: SITUACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE LOS LOTES CON EDIFICACIONES “A DEMOLER” O “A REPARAR” SEGÚN EL CATASTRO MUNICIPAL POST EMERGENCIA, ENERO 2012.**



está viviendo en condiciones bastante precarias. En tanto, un 54.9% de las viviendas destruidas o a medio derrumbar también están siendo habitadas.

Adicionalmente, es interesante notar que un 15.6% de las viviendas clasificadas como “a demoler” han sido finalmente reparadas, mas no reconstruidas. Llama la atención la calidad y seguridad de las soluciones definitivas que parte importante de los damnificados actualmente están habitando.

La gran mayoría de los damnificados reconstruyó con recursos propios; solo un 28.7% de ellos usó subsidio para reconstruir.

**FIGURA 5: SITUACIÓN DE LOS LOTES DE ACUERDO A CALIFICACIÓN MUNICIPAL ORIGINAL, ENERO 2012.**



En todos los sitios en que había una vivienda tipo o de fachada continua, se había utilizado subsidio. En cambio, se utilizó subsidio solo en el 17.4% de los casos de nueva edificación sólida, y en el 21.1% de los casos de reparación de viviendas.

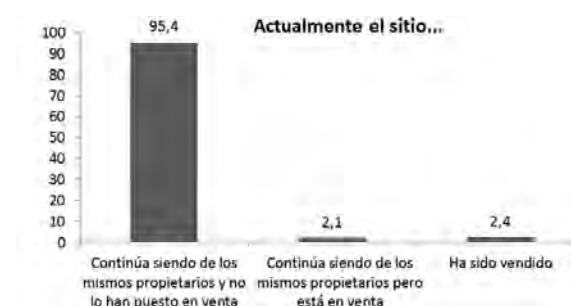
Si bien se podría pensar que parte importante de los lotes (en especial aquellos en que aún no se interviene) se van a vender, solo una pequeña parte de los lotes está en venta o fue vendido después del terremoto (4.5%).

Tampoco se evidencia mucho dinamismo inmobiliario a través de cambios de uso, ya que un 94.4% de los sitios conserva el mismo uso original.

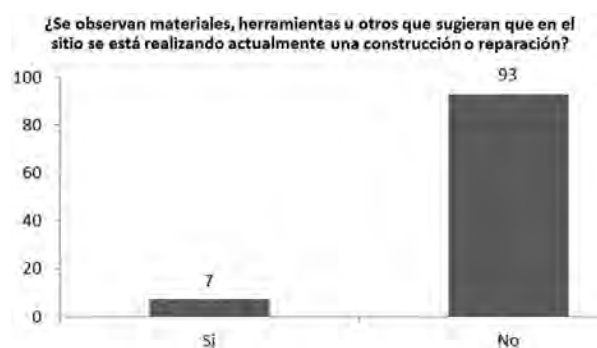
**FIGURA 6: USO DE SUBSIDIO EN EDIFICACIONES RECONSTRUIDAS O REPARADAS, ENERO 2012.**



**FIGURA 7: INTENCIÓN DE VENTA DE LOS LOTES CON EDIFICACIONES "A DEMOLER" O "A REPARAR" SEGÚN EL CATASTRO MUNICIPAL POST EMERGENCIA, ENERO 2012.**



**FIGURA 8: INDICIOS DE RECONSTRUCCIÓN EN LOTES CON EDIFICACIONES "A DEMOLER" O "A REPARAR" SEGÚN EL CATASTRO MUNICIPAL POST EMERGENCIA QUE AÚN NO HAN SIDO RECONSTRUIDOS, ENERO 2012.**



Aunque podría hipotetizarse que el centro será gentrificado y que los lotes están siendo comprados por inmobiliarios, los datos parecen indicar un interés inmobiliario no muy pronunciado, en un contexto de reconstrucción bastante lento, lo que puede llegar a traducirse en fuertes procesos de deterioro urbano del centro de Talca.

De hecho, solo en un 7% de los lotes observados se pueden apreciar indicios de que se está realizando un proceso de construcción o reparación (lo que llega a un máximo de alrededor del 15% en los casos de lotes en que hay una vivienda de emergencia).



## Conclusiones

El modelo de reconstrucción adoptado, liderado por desarrolladores privados y diseñado de forma general para los distintos territorios, sin atención a las características particulares de ésta emergencia o a las características específicas de las áreas afectadas, más allá de sus niveles de eficiencia, está generando cambios urbanos importantes en la ciudad de Talca. Dado el actual escenario, la ciudad puede sufrir transformaciones irreversibles en su patrón tradicional de localización de los distintos grupos sociales en el territorio, y en especial, en términos de la heterogeneidad socioeconómica de sus áreas centrales.

La actual configuración de los instrumentos de reconstrucción ha generado bajos niveles de reconstrucción en los barrios centrales de la ciudad de Talca, ya que, cuando ha habido reconstrucción, ha sido financiada principalmente por los propios afectados. En este sentido, han sido los hogares con mayores recursos los que han sido capaces de reafirmar su opción de habitar el barrio. Muchas otras familias, sin embargo, no han podido reconstruir y mantienen su localización a costa de sus condiciones de habitabilidad y calidad de vida. Probablemente, muchas de ellas no puedan mantener su localización a largo plazo, estando la oferta principalmente centrada en la periferia de la ciudad.

Más allá de la situación que viven los hogares, la existencia de múltiples sitios eriazos o con

viviendas de emergencia llama la atención respecto a la capacidad del modelo de reconstrucción para la regeneración del territorio, en este caso, del centro de Talca. La no reconstrucción no solo afecta la calidad de vida de las familias, sino que implica una pérdida de calidad urbana de los barrios (lo que, de mantenerse, puede conducir a su desvalorización simbólica y económica). Incluso cuando las familias logran obtener un techo en la periferia, la reconstrucción del barrio sigue pendiente. Esto hace evidente la forma en que se ha definido la política de reconstrucción y sus instrumentos: el problema es la provisión desterritorializada de vivienda (y para ello hay alternativas), no la reconstrucción de los territorios, ni la recuperación de las características y potencialidades de las ciudades.

Escoger reconstruir con los mismos instrumentos que se estaban utilizando implica escoger profundizar las consecuencias que ya estaban descritas para dichos instrumentos: segregación residencial, y fractura de los vínculos y de las redes sociales barriales.

En este contexto, es posible vislumbrar dos escenarios para el caso de Talca: (i) un aceleramiento del proceso de gentrificación con la consiguiente expulsión de residentes de menores recursos, y con ello, la pérdida de la heterogeneidad social de la zona central, (ii) o el deterioro progresivo de la zona (de forma total o por sectores) frente a la falta de inversión en el área. Este último escenario



aparece como más probable dada la baja proporción de venta de lotes evidenciada por nuestro muestreo (no obstante, lo que ocurra en cada barrio en particular dependerá de sus condiciones específicas, estando algunos más expuestos a la gentrificación, y otros al deterioro). En cualquiera de los dos casos, asistiremos a un cambio radical en el tipo de centralidad urbana que le ha dado carácter a la ciudad por décadas, y como producto del cambio en la estructura socioespacial de la misma, la precarización de la geografía de oportunidades que ésta ofrece a los sectores populares.

En este sentido, el modelo de reconstrucción, dadas sus características, no genera la reposición ni menos el mejoramiento de lo preexistente en nuestras ciudades, sino que más bien presenta una oportunidad para la redefinición de la estructura urbana por parte de los desarrolladores privados, en el contexto de los incentivos y herramientas creadas por el Estado. Esto queda reflejado en la expresión “destrucción creativa”, es decir, como una transformación neoliberal de la ciudad.

En este escenario, sabemos cuál es el destino más probable de las familias populares damnificadas del centro: el deterioro de su situación urbana, ya sea por la desvalorización de su propio barrio o por la migración a sectores periféricos. El destino del centro, en cambio, se decidirá entre la valoración económica del territorio y su gentrificación acelerada, y el deterioro.

## Bibliografía

- BORJA, Jordi.** Derecho a la ciudad en el contexto de reconstrucción, especulación inmobiliaria y desafíos ciudadanos. [En línea]. *Escuela de Líderes de Ciudad*. Noviembre 2010. Disponible en: <http://elci.sitiosur.cl/?p=1314>.
- CAMPESINO, Antonio.** Los centros históricos: análisis de su problemática. *Norba, Revista de Geografía*. (5): 51-61, 1984. ISSN 0213-3709.
- CARRIÓN, Fernando.** El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. [En línea]. *EURE*. 31(93): 89-100, agosto 2005. ISSN 0250-7161. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>.
- GLASS, Ruth.** Introduction: aspects of change. En: CENTRE for Urban Studies. London: Aspects of change. London, MacGibbon & Kee. 1964.
- GALSTER, George y KILLEN, Sean.** The geography of metropolitan opportunity: a reconnaissance and conceptual framework. [En línea]. *Housing Policy Debate*. 6(1): 7-43. 1995. ISSN 1051-1482. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.1995.9521180>.
- HARVEY, David.** The enigma of capital and the crises of capitalism. London, Profile Books. 2011. 296 p. ISBN 978-1-84668-308-4.
- KAZTMAN, Rubén.** Convergencias y divergencias: exploración sobre los efectos de las nuevas modalidades de crecimiento sobre la estructura social de cuatro áreas metropolitanas en América Latina.

- En: KAZTMAN, Rubén, coord. y WORMALD, Guillermo, coord. Trabajo y ciudadanía. Los cambiantes rostros de la integración y exclusión social en cuatro áreas metropolitanas de América Latina. Montevideo, Uruguay, Cebra Editores. 2002. p. 23-60. ISBN 9974-52-036-3.
- KAZTMAN, Rubén y FILGUEIRA, Fernando.** Las normas como bien público y como bien privado. Reflexiones en las fronteras del enfoque AVEO. *Revista CIS*. 5(8): 41-69, 2006.
- LEES, Loreta; SLATER, Tom y WYLY, Elvin.** Gentrification. Estados Unidos, Nueva York, Routledge. 310 p. ISBN 978-0-415-95037-4.
- LETÉLIER, Francisco y BOYCO, Patricia.** Talca post-terremoto: una ciudad en disputa. Modelo de reconstrucción, mercado inmobiliario y ciudadanía. [En línea]. Santiago, Chile, Ediciones SUR. 2011. 92 p. ISBN 978-956-208-096-5. Disponible en: <http://www.sitiosur.cl/publicacionescatalogo-detalle.php?PID=3543>.
- MARTÍNEZ, Miguel.** Una desconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico. [En línea]. *Investigaciones geográficas*. (18): 131-146. 1997. ISSN 0213-4691. Disponible en: <http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/435/1/Martinez%20Lopez-Deconstruccion%20historica.pdf>.
- MINISTERIO de Vivienda y Urbanismo.** Plan Nacional de Reconstrucción MINVU “Chile unido reconstruye mejor”. [En línea]. *Observatorio Urbano – MINVU*. 2010a. [Fecha de consulta: 10 abril 2011] Disponible en: <http://www.observatoriourbano.cl/Docs/pdf/Resumen%20Ejecutivo%20Plan%20MINVU%201era%20edicion%20Oct%202010.pdf>.
- MINISTERIO de Vivienda y Urbanismo.** Avances de la reconstrucción en la comuna de Talca al 31 de enero. Información obtenida vía Ley de Transparencia. Solicitud N°1498818, agosto 2012.
- MINISTERIO de Vivienda y Urbanismo.** Resolución 2968 exenta. [En línea]. Llama a concurso en condiciones especiales para construcción de viviendas en sitio propio con proyecto tipo, para el programa fondo solidario de vivienda, para las regiones que indica. 22 mayo 2010b. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1013513>.
- MINISTERIO de Vivienda y Urbanismo.** Preguntas frecuentes. Plan de reconstrucción Chile. [En línea]. *MINVU*. 2010c. Disponible en: [http://www.minvu.cl/aopensite\\_20100813170929.aspx](http://www.minvu.cl/aopensite_20100813170929.aspx).
- MINISTERIO de Vivienda y Urbanismo.** Comprar tu vivienda. [En línea]. *Ministerio de Vivienda y Urbanismo-Gobierno de Chile*. [2012]. [Fecha de consulta: 24 de junio de 2012]. Disponible en: [http://www.minvu.cl/opensite\\_20110425103156.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20110425103156.aspx).
- OFICINA Internacional del Trabajo y FUNDACIÓN Instituto de Estudios Laborales.** Informe de análisis económico y social. El impacto del terremoto sobre el empleo. [En línea]. *Sistema Monitoreo Permanente*. 2010. Disponible en: [http://www.monitoreolaboral.cl/Informes\\_Economicos\\_Social/XLIII%20Informe%20Impacto%20del%20terremoto%20sobre%20el%20empleo,%20OIT-Chile.pdf](http://www.monitoreolaboral.cl/Informes_Economicos_Social/XLIII%20Informe%20Impacto%20del%20terremoto%20sobre%20el%20empleo,%20OIT-Chile.pdf).

**PÉREZ, Salvador y AGUILAR, Fabiola.** Los centros de las ciudades en el desarrollo económico y la cohesión social. [En línea]. *Aportes* 9(27): 37-52, 2004. ISSN 1870-2058. Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/pdf/376/37602703.pdf>.

**POBLETE, Julio et al.** Proyecto piloto de viviendas-Plan de Reconstrucción Estratégico Talca. [En línea]. *Revista Planeo*. 2012. Disponible en: <http://planeo.ieut.cl/plan-de-reconstruccion-estrategico-de-talca/>.

**PROURBANA UC.** Proyecto de reajuste de tierras. Informe entregado al Lincoln Institute of Land Policy. Santiago, 2011. Documento no publicado.

**SABATINI, Francisco; SALCEDO, Rodrigo y WORMALD, Guillermo.** Barrios en crisis y barrios exitosos producto de la política de vivienda social en Chile. Informe técnico final entregado a PBCT Anillos en Ciencias Sociales CONICYT. Santiago, Chile. 2008.

**SMITH, Neil.** The new urban frontier; gentrification and the revanchist city. London, Routledge. 1996. 262 p. ISBN 0-415-13254-1.

**TELEVISIÓN Nacional de Chile, Red Maule.** Reportaje sobre filtraciones de agua en casas producto de la lluvia. [En línea]. *24 Horas*. Junio de 2012. Disponible en: <http://www.24horas.cl/regiones/maule/filtraciones-de-agua-en-casas-producto-de-la-lluvia-190889>.

**WORMALD, Guillermo.** ¿Cómo debe entenderse la integración social en la ciudad? En: CICLO de Reuniones “Políticas de suelo para la integración social”. Santiago, Prourbana, Lincoln Institute of Land Policy. 2007. p. 44-51.