



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE

Centro de Políticas Públicas UC

Desafíos y oportunidades para el cambio de escala del subsidio Pequeños Condominios en barrios 9x18

ELKE SCHLACK
RODRIGO TAPIA
LAURA VIADA
ROSANNA FORRAY
LUZ MARÍA VERGARA

Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
y Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC



TEMAS DE LA AGENDA PÚBLICA

Año 21 / N° 193 / Julio 2026
ISSN 0718-9745

Desafíos y oportunidades para el cambio de escala del subsidio Pequeños Condominios en barrios 9x18

ELKE SCHLACK¹

RODRIGO TAPIA

LAURA VIADA

ROSANNA FORRAY

LUZ MARÍA VERGARA

Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos y Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC²

1. Introducción

Desde inicios de los años dos mil se ha venido cuestionando los modelos de producción habitacional que no reconocen las estructuras familiares y vecinales preexistentes ni el valor que tiene para los habitantes su localización en la ciudad (Araos, 2016; Dirección de Estudios Sociales UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017). Particularmente, se cuestiona el hecho de que las políticas basadas en subsidios habitacionales en los años noventa provocaron la expansión urbana extensiva, la fragmentación social y la expulsión de hogares hacia bordes urbanos cada vez más distantes (Ducci, 1997; Déficit Cero, 2022; Cáceres, 2017; Márquez, 2008; Rasse Figueroa et al., 2021; Rodríguez y Sugranyes, 2005; Sabatini, 2000; Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

En el último tiempo hubo un importante avance en ese sentido: la incorporación de subsidios habitacionales que, a diferencia de los que existían hasta los años dos mil, consideraron la opción de construir en “sitio propio”, manteniendo la localización final de los postulantes cercana a su familia de origen. En el año 2012, el Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC formuló una propuesta para una política pública residencial llamada

Condominios Familiares³, orientada a radicar a las familias en los mismos territorios de sus poblaciones originales, propuesta particularmente pensada para los allegados de barrios con lotes 9x18 (Tapia, Araos y Salinas, 2012). Estos últimos se originaron en los años sesenta, en la política pública llamada Operación Sitio, implementada por el presidente Frei Montalva (1964-1970), y consistió en el diseño de unidades vecinales en forma de loteos horizontales para formalizar asentamientos informales. Esta política fomentó la autoorganización de habitantes de tomas de terreno. Se trató de proyectos gubernamentales que abarcaron desde un nivel mínimo (el mero loteo) hasta un nivel intermedio (terrenos con servicios) y un nivel superior (viviendas básicas dotadas de servicios públicos y acceso a servicios comunitarios).

El estudio de estos barrios, donde las familias habitan desde hace cinco décadas, concluye que el hecho de que los habitantes permanezcan en sus territorios permitía poner en valor tramas urbanas ya consolidadas, redes familiares y vecinales existentes, y aprovechar así la localización de estas poblaciones en zonas mejor conectadas con la ciudad (Tapia, Araos y Salinas,

Este documento no representa la visión institucional de la Pontificia Universidad Católica de Chile, sino la opinión de sus autores y autoras.

1 Agradecemos a Abril Gómez, Josefa Magallón y Alejandra Correa, practicantes del Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC, quienes apoyaron en la implementación de entrevistas a comunidades de barrios 9x18.

2 Investigadores del Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC, abocados al estudio de los barrios 9x18 y su vínculo con la Operación Sitio. El objetivo es promover, junto al Estado, residentes, privados y academia, procesos de regeneración barrial desde la docencia, la investigación y el proyecto.

3 Para más información al respecto, véase: <https://n9.cl/nx5h1>.

2012). Estos estudios también detectaron el potencial de estos barrios para activar una regeneración urbano-habitacional, posibilitando un nuevo ciclo de vida urbano de crecimiento “hacia adentro” de la ciudad (Tapia et al., 2020).

La mencionada propuesta de los Condominios Familiares tuvo un importante impacto en las políticas públicas, ya que se incorporó en 2015 al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (Decreto Supremo (DS) 49 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo) con la creación de la modalidad de subsidio Pequeños Condominios, convirtiéndose en una alternativa sustentable y de densificación equilibrada para paliar el déficit de viviendas en Chile. Acorde con la propuesta original, este subsidio promueve la radicación de los habitantes en el mismo lote y barrio donde residen. Es un proyecto que acoge a la familia, con sus distintos núcleos familiares, en unidades de vivienda independientes, pero en un solo edificio y en un solo lote. Estas edificaciones aseguran mayores estándares de habitabilidad y seguridad, al mismo tiempo que al diseñarlas se tiene la oportunidad de pensar la forma en que se relacionan las viviendas entre sí, para así conformar manzanas y espacio público.

Los barrios 9x18, construidos por la Operación Sitio entre los años 1964 y 1982, se han mantenido estables desde entonces. Suman 216.367 lotes de 9x18 metros, catastrados en 32 comunas del Gran Santiago, lo que equivale a aproximadamente 6.244 hectáreas que se concentran en 466 barrios (Vergara y Palmer, 1990). La Operación Sitio también instauró barrios 9x18 en muchas otras ciudades del territorio nacional: en Antofagasta, Valparaíso, Coquimbo y Concepción, por solo mencionar algunas, sumando 116.624 lotes adicionales (Fundación Vivienda, 2019).

Teniendo como referencia estas cifras, la magnitud y distribución territorial de los barrios 9x18 es muy significativa en el contexto de déficit de viviendas y la escasez de suelo actuales. Si consideramos un potencial de tres viviendas promedio por cada uno de estos predios, se podrían incorporar entonces 998.973 unidades nuevas al parque habitacional en Chile, lo cual es importante en el contexto actual de emergencia habitacional que considera un déficit cuantitativo de 492.000 viviendas y un déficit cualitativo de 1.400.000 (Ministerio de Vi-

vienda y Urbanismo y Centro de Estudios de Ciudad y Territorio 2024).

Desde la puesta en marcha de este nuevo subsidio Pequeños Condominios, los organismos responsables de su implementación han enfrentado y superado diversos obstáculos, sumando nuevos actores y cada vez más agentes interesados en avanzar en su replicabilidad. A diez años de la creación del subsidio, hoy ya se han concretado 60 proyectos para 560 familias distribuidos en distintas regiones del país, concentrando su mayor número en la Región Metropolitana. Sin embargo, identificamos dos dificultades en la implementación del programa: la primera, asociada al reducido número de proyectos y a la tardanza en la ejecución, lo cual limita la capacidad resolutive del subsidio frente al déficit habitacional; y la segunda, asociada a la lógica predominante de intervención “lote a lote”, que ha tendido a desatender la dimensión urbano-barrial y sus posibilidades de regeneración urbana (ver Figura 1).

Mediante iniciativas de docencia e investigación se ha detectado que el ritmo de implementación ha ido más lento de lo esperado y no ha sido homogéneo en las diferentes comunas⁴. Se ha observado que importantes barreras que limitan su replicabilidad se deben a la complejidad y rigidez de los procesos para tramitar el subsidio (Déficit Cero, 2022; Déficit Cero, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, 2024) y a la existencia de pocos incentivos para la incorporación de más actores para dinamizarlo.

En relación con la segunda dificultad detectada, y que no ha sido abordada en otros estudios, se observa que prevalece una visión fragmentaria de “lote a lote” que prioriza lo residencial sobre la dimensión urbana del fenómeno (Tapia et al., 2020), omitiendo el impacto colectivo en el tejido social y el espacio público. Desde la perspectiva del lote resulta muy difícil abordar de forma integrada el nivel en que se articulan, relacionan e interactúan las dimensiones residencial y urbana en los procesos de microrradicación en este tipo de barrios que cuentan con una historia, un patrimonio edificado y una buena proporción de espacios públicos (Lin y McLean, 2022; Schlack, 2019; Schlack y Fariña, 2025), así como un tejido social muy específico (Tapia et al., 2020).

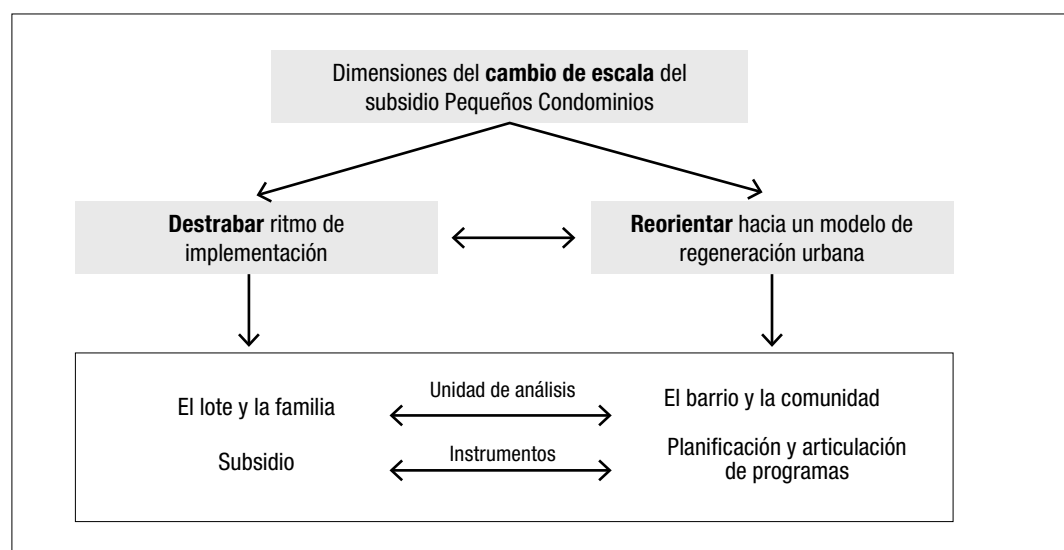
4 La información fue comunicada durante la “Mesa Interinstitucional para la Regeneración de barrio 9x18” el día 9 de enero de 2026. Esta Mesa, constituida el año 2015 para acompañar políticas públicas e iniciativas que promueven la regeneración barrial, es organizada por el Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC a lo largo de dos encuentros anuales, y en ella participan representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de diversos municipios, fundaciones, entidades patrocinantes, empresas constructoras y académicos de distintas universidades.

En dicho contexto, esta propuesta analiza la implementación del subsidio Pequeños Condominios y plantea sugerencias al programa como catalizador de procesos de regeneración urbano-habitacional. Oportunidades que no están completamente desplegadas se visibilizan, y además se propone una nueva orientación del subsidio que incidiría en vastos territorios urbanos, aportando a ciudades más sustentables y a una mayor eficacia en la gestión estatal de los recursos. Mientras la mayoría de los actuales estudios solo analizan la implementación del subsidio e identifican algunos nudos críticos, este estudio los sistematiza, complementa y enfoca las causas percibidas por los diferentes actores involucrados. También identifica riesgos y oportunidades al incorporar las dimensiones del espacio público y territorial.

A diez años de su creación, el subsidio se encuentra en un punto clave para fortalecer e impulsar un cambio en su escala; es decir, para que crezca en dos dimensiones complementarias: (i) en su ritmo de implementación y (ii) como modelo de regeneración urbano-habitacional. Por una parte, se debe destrabar el ritmo de implementación del programa para que así su aplicación sea más eficiente y, por otra parte, se debe generar una reorientación hacia la regeneración urbana para superar su actual modelo habitacional fragmentario (ver Figura 1). Para esto, las preguntas directrices de esta investigación son:

1. ¿Cuáles son los nudos críticos que hoy impiden acelerar la implementación del subsidio Pequeños Condominios?
2. ¿Cómo se puede orientar este subsidio para que constituya una política de regeneración urbana?

Figura 1. Dimensiones del cambio de escala del subsidio Pequeños Condominios



Fuente: elaboración propia.

En el siguiente apartado se explicará la metodología utilizada para responder a las preguntas planteadas. Luego, se presentará el estado de la discusión sobre los nudos críticos detectados en relación con su ritmo de implementación y con su transformación en un programa que pueda catalizar procesos de regeneración urbana.

A continuación, se expondrán los resultados del estudio identificando desafíos y oportunidades para el cambio de escala⁵ del subsidio Pequeños Condominios. Finalmente, se presentarán recomendaciones para dar respuesta a los desafíos identificados.

5 Una precisión al concepto “cambio de escala”: en arquitectura, el cambio de escala se refiere a la relación proporcional entre el tamaño de un espacio o elemento y la percepción humana (por ejemplo, pasar de una escala doméstica a una monumental). En urbanismo, implica la transición entre niveles de planificación territorial (local, metropolitano, regional), afectando la densidad, conectividad y los usos del suelo.

2. Metodología

Este estudio complementa el estado del arte en torno al aún insuficiente avance en la implementación del subsidio y su consideración bajo un modelo que promueva una regeneración barrial. Con la intención de identificar los principales nudos críticos para la implementación del programa, y los desafíos y oportunidades de replicarlo bajo un modelo de regeneración urbana, se desarrollaron entrevistas semiestructuradas.

El levantamiento de información se hizo en torno a dos casos de barrios 9x18 en los que se promovió la aplicación del subsidio Pequeños Condominios desde el municipio y en colaboración con habitantes organizados: las comunas de Peñalolén y El Bosque. La capacidad administrativa de ambos municipios para dar seguimiento al otorgamiento de permisos de edificación para la transformación edilicia de los lotes y para supervisar la planificación urbana del territorio mediante planes reguladores es similar. Ambos municipios presentan similitudes en varios aspectos: la estructura orgánica que fija la forma de interacción y dependencia con el gobierno central; el origen y la conformación social del sector y de las familias estudiadas, así como su experiencia de colaboración comunitaria.

Las dos comunas estudiadas se diferencian en cuanto han tenido implementaciones dispares del subsidio: el caso de Peñalolén representa una comuna en la que la aplicación del subsidio ha tenido una velocidad mayor, mientras en El Bosque, a pesar de los esfuerzos municipales, hubo una respuesta más reducida en las postulaciones a dicho subsidio. El registro de ambas experiencias —que son diferentes— permite ver las percepciones de los funcionarios y de las comunidades de acuerdo con la cantidad de casos de subsidio exitosos, ya sea en la descripción de criterios que permitieron subsanar nudos que impedían el avance de casos o bien en la descripción de cómo visualizan el futuro si es que el subsidio se comienza a replicar de manera más masiva.

Se implementaron nueve entrevistas semiestructuradas⁶ a (i) funcionarios municipales de los departamentos de vivienda y de asesoría urbana de las municipalidades de Peñalolén y El Bosque; (ii) a funcionarios de la División de Política Habitacional y la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; (iii) a socios de constructoras y entidades patrocinantes encarga-

das de desarrollar proyectos de pequeños condominios; (iv) a juntas de vecinos de barrios 9x18; y (v) a familias beneficiarias que hoy viven en estos proyectos.

En el caso de los funcionarios del gobierno central, de los municipios y de los actores económicos se condujo una conversación sobre: (i) barreras o nudos para la aplicación del subsidio, además de estrategias y adaptaciones para funcionar mejor; y (ii) oportunidades y desafíos para la incorporación de un modelo de regeneración urbana en su implementación. En el caso de las familias beneficiarias, se preguntó principalmente por el proceso de postulación y construcción del subsidio Pequeños Condominios, y se indagó en las expectativas y sueños a futuro relacionadas con el cambio de escala y una mirada barrial e íntegra del fenómeno.

3. Discusión actual sobre el subsidio Pequeños Condominios y la regeneración urbano-habitacional

Las evaluaciones de esta primera década de la política de subsidio Pequeños Condominios (2015-2026) y el aumento lento pero sostenido de proyectos que se acogen a este han instalado la idea de que la microrradicación constituye un flanco importante de las actuales políticas de vivienda (Déficit Cero, 2022; Déficit Cero, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, 2024). La importancia de la microrradicación como política pública es su aporte a la sustentabilidad urbana, capitalizando infraestructuras ya existentes en barrios construidos y promoviendo que los habitantes estén cerca de sus redes de apoyo y destinos cotidianos para autoabastecerse de servicios y bienes. Ya desde fines de los años noventa, estudios académicos diagnosticaron los defectos de una política de vivienda basada en la expansión urbana y la erradicación de familias fuera de sus áreas de origen. Estas políticas, aparentemente exitosas en número, pero no en calidad (Ducci, 1997), fueron secuencialmente mejoradas a través de la creación de nuevos programas como el de Densificación Predial o el de Construcción en el Sitio Propio a comienzos de los años dos mil, los cuales permitían que los habitantes se quedasen en el sitio de residencia y en su barrio. Programas de mejoramiento de barrios como Quiero Mi Barrio también contribuyeron a valorizar la calidad de los barrios, promovieron un modelo sustentable que fomentaba la permanencia en el

⁶ Las respuestas de las entrevistas fueron codificadas y sistematizadas mediante la metodología de “teoría fundamentada” (Strauss y Corbin, 2002), estructurada en base a los objetivos de la investigación, pero a la vez con flexibilidad necesaria para que emergieran temas nuevos.

barrio, consolidaba los servicios circundantes y apoyaba la cohesión de sus habitantes (Centro de Desarrollo Urbano Sustentable UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Este cambio de visión en las políticas públicas se justificaba en datos como el de la encuesta realizada sobre los postulantes a los subsidios DS 1 y DS 174 en los años 2009 a 2012, encuesta que mostraba una alta preferencia por una solución habitacional en la misma comuna —entre el 75% y 100%—, independientemente del Índice de Calidad de Vida Urbana de dicha comuna (Tapia, Araos y Salinas, 2012, p. 113). En todos los casos, las municipalidades tenían una demanda regular y masiva por radicación. Las cifras evidencian también el aumento del allegamiento en barrios consolidados de un 17,6% en 2017 a un 19% en 2020 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2020; Ministerio de Desarrollo Social, 2018, 2023, 2017, 2020).

El estudio encargado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a la Dirección de Estudios Sociales UC, que se enfocó en el allegamiento y la relación de parentesco entre los habitantes de un barrio, registró la relación histórica de la familia con el territorio que se habita. Se evidenció que el ideal de “lo propio” en los barrios populares es el territorio y no la “casa propia” (Dirección de Estudios Sociales UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017). Se comprobó que una variable fundamental del allegamiento y de la voluntad de permanecer en el barrio es la posibilidad de cooperación y cuidado con parientes, lo cual constituye un recurso monetario (Dirección de Estudios Sociales UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017). Lo que se denomina localización “central” no es en relación con la ciudad, sino que en relación con las necesidades del habitante: dónde se encuentran sus lazos familiares y su barrio (Dirección de Estudios Sociales UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017). Estos estudios gatillaron recomendaciones para aumentar aquellos subsidios que comprometieran en su aplicación y resultado al grupo residencial completo (Dirección de Estudios Sociales UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017; Arriagada, Icaza y Rodríguez, 1999).

3.1 La implementación del subsidio

El subsidio Pequeños Condominios, impulsado por la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivien-

da y Urbanismo, ha cobrado importancia en el marco del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022; Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2023). El Ministerio de Vivienda y Urbanismo declara que existen, a nivel nacional, 564.000 sitios con un tamaño de lote (aproximadamente 9x18 metros) compatible para realizar proyectos que pueden acogerse al subsidio Pequeños Condominios. El informe *Promoción y activación de pequeños condominios de vivienda social* identifica y localiza distintas zonas con potencial socioterritorial para el desarrollo de proyectos de microrradicación en diversas ciudades chilenas (Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2023), indicando que existen 217.517 predios de potencial alto o muy alto para densificar. Esto implicaría potencialmente 652.551 viviendas (tres viviendas por predio), número superior al déficit cuantitativo actual de 492.000 viviendas (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014). Incluso bajo una estimación conservadora realizada por dicho estudio que considera solo el 10% de los sitios potenciales, su densificación representaría el 36,1% del déficit habitacional cuantitativo para las siete ciudades analizadas, y cerca de un 20% del déficit habitacional a nivel nacional.

A pesar de este potencial, la ejecución ha sido lenta (Déficit Cero, 2022; Déficit Cero, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, 2024). Entre 2016 y 2019 se otorgaron 28 subsidios para la construcción de pequeños condominios, en contraste con otros programas de construcción de pequeña escala como Construcción en Sitio Propio (mejoras de vivienda existente) que alcanzó un total de 6.223 subsidios. En ese periodo, el subsidio Pequeños Condominios representaba el 0,03% del DS 49. Desde el 2020 a la fecha la situación se mantiene similar, existiendo actualmente un total de 60 proyectos construidos que benefician a más de 560 familias en siete regiones⁷. Esta situación contrasta notoriamente con las metas identificadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyos documentos de formulación presupuestaria consideran una proyección de 850 unidades por año en programas de microrradicación (Subsecretaría de Evaluación Social, 2026).

7 Estas cifras corresponden a informes internos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de enero de 2026, los cuales fueron comunicados durante la “Mesa Interinstitucional” 2026 (ver nota 4).

La Región Metropolitana concentra la mayor actividad, especialmente en Peñalolén, donde la constructora Consolida ha entregado 57 condominios, tiene 14 en construcción y 23 en tramitación⁸. Otras comunas de la Región Metropolitana con iniciativas son Renca, Lo Prado, Macul, Pudahuel, Recoleta, Cerro Navia y La Pintana, además del interés de El Bosque y Las Condes. En su ejecución predominan entidades patrocinantes privadas (tales como Consolida, Más Vivienda, Verde Azul, Modelo, Hogar, entre otras), y en menor medida entidades patrocinantes municipales, como Recoleta y Huechuraba, y distintos Servicios de Vivienda y Urbanismo regionales, existiendo iniciativas en las regiones de Aysén, Arica y Parinacota y O'Higgins⁹.

En el ámbito técnico-normativo, se detectan dificultades en la adecuación de los documentos para los permisos de edificación, la aprobación de anteproyectos y el cumplimiento del tamaño mínimo de los lotes (Déficit Cero, 2022). La modificación del artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en 2025 significó un avance, al menos para la Región Metropolitana, pero persisten exigencias que aumentan la complejidad y los costos.

En el ámbito procedimental, la insuficiente organización de la demanda se debe a la falta de difusión del programa, a la compleja regularización jurídica de la tenencia de sitios y a una organización técnico-constructiva mejorable¹⁰. Esto ha concentrado la ejecución en pocos actores con capacidad técnica y financiera, lo que limita la replicabilidad y la diversificación territorial.

El avance en el análisis y la formulación de propuestas de cambios en las normativas edificatorias y urbanísticas es sustantivo, lo cual se ha concretado mediante la modificación del artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que buscó resolver algunos nudos identificados (DS 21 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo)¹¹. El objetivo de dicha modificación fue principalmente resolver las complejidades en el ámbito de la constructibilidad del lote, la tramitación de permisos, el financiamiento y las exigencias de accesibilidad universal y del tipo de barrios en que se puede aplicar esta norma (Tabla 1) (DS 21 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo). Estas medidas se centran solo en resolver nudos en la escala del lote, pero abordan algunas normativas que pueden impactar —negativa o positivamente— al espacio público colindante, como las exigencias de estacionamientos, antejardines, alturas máximas, entre otras (marcados en gris). Por otro lado, las entidades patrocinantes identificaron como un nudo la obligación de realizar obras de urbanización en caso de predios afectos a utilidad pública (artículo 2.2.4 numeral 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), lo que se traduce en un costo adicional y en la complejidad de la tramitación, lo cual anula una medida que resguardaba la posibilidad de un proyecto que integre al lote y su entorno inmediato¹².

8 Estas cifras corresponden a informes internos de la Entidad Patrocinante “Consolida”, comunicadas por su gerente, la “Mesa Interinstitucional” 2026 (ver nota 4).

9 Esta información fue comunicada durante la “Mesa Interinstitucional” 2026 (ver nota 4).

10 Esta información fue comunicada en la Bienal de Arquitectura XIII (2025) en el Seminario “Alternativas de microrradicación para la regeneración barrial”. Programa de la bienal, día 1 de octubre de 2025, GAM. Accesible en: <https://www.bienaldearquitectura.cl/>

11 Ibidem.

12 Esta información fue comunicada durante la “Mesa Interinstitucional” 2026 (ver nota 4).

Tabla 1. **Modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC): DS 21 de 2025**

Principales ajustes al artículo 6.2.9 - OGUC	
Se amplían los supuestos en los cuales se puede aplicar esta norma: - Lotes provenientes de la Operación Sitio - Predios que cuenten u originalmente contaron con una vivienda económica, social o financiada por el Estado - Predios donde no existan viviendas o donde esta se deba demoler	
Los proyectos solo deben cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas en lo relativo a:	
1. Uso de suelo - Donde el instrumento de planificación territorial admita uso residencial, destino vivienda	5. Distanciamientos - 2,5 metros en fachadas c/vano (toda la altura de la edificación) - 1,4 metros en fachadas s/vano y frente a locales no habitables - 1,4 metros en escaleras abiertas
2. Densidad - Hasta 4 viviendas: no aplica - Sobre 4 viviendas: 220 hab/ha	6. Antejardín - Cuando el instrumento de planificación territorial contemple antejardín se podrá rebajar hasta 2 metros como mínimo, por uno o ambos frentes
3. Altura máxima de edificación - Hasta 4 unidades: 3 pisos + mansarda - Desde 5 hasta 12 unidades: 5 pisos + mansarda	7. Áreas de riesgo - Conforme al artículo 2.1.17 de la OGUC
4. Adosamientos - 60% en toda la altura de edificación (c/altura variable) - 80% solo en primer piso en casos especiales: - Viviendas para personas con discapacidad - Algunos recintos de uso común - Actividades inciso primero artículo 2.1.26 de la OGUC	8. Estacionamientos - Hasta 4 viviendas: se encuentran eximidos (artículo 80 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria) - De 5 a 12 viviendas: de acuerdo con el artículo 60 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria
Financiamiento - Hasta 4 viviendas: admite distintas fuentes (\$). - De 5 a 12 viviendas: financiamiento Ministerio de Vivienda y Urbanismo	
Accesibilidad universal - Conforme al inciso quinto del artículo 2.6.17 de la OGUC, pero se incluyen excepciones al ancho y pendiente de rampas por razones topográficas	
Exigencia superficie mínima de patios - Hasta 4 viviendas: 36 m² - 5 a 8 viviendas: 60 m² - 9 a 12 viviendas: 90 m²	
Emplazamiento en pasajes - Hasta 4 viviendas, no aplica restricción contenida en el artículo 2.3.3 de la OGUC que permite el acceso solo a viviendas unifamiliares de 2 pisos + mansarda	
Tramitación - Hasta 4 viviendas: como obra menor (artículo 5.1.4 numeral 1 letra a) de la OGUC) - De 5 a 12 viviendas: como obra nueva (artículo 5.1.6)	
Proyecto de cálculo estructural (artículo 5.1.25) - Hasta 3 pisos: no es exigible	

Nota: resaltado en gris aquellas cuestiones que apuntan hacia aspectos más allá del lote.

Fuente: elaboración propia.

La experiencia acumulada muestra una focalización territorial de las entidades patrocinantes en pocas comunas, priorizando vínculos operativos con familias y municipios, lo que reduce la aplicación en contextos urbanos más amplios¹³. Además, la necesidad de agilizar los permisos de edificación ha llevado a soluciones altamente estandarizadas, que limitan la capacidad de respuesta del programa frente a la heterogeneidad de los tejidos urbanos y a las diversas necesidades habitacionales. En conclusión, el subsidio Pequeños Condominios tiene un enorme potencial, pero su éxito futuro depende de superar estos nudos normativos, procesales y de gestión que han ralentizado su despliegue y reducido su flexibilidad territorial y social.

3.2 El tránsito hacia una regeneración urbano-habitacional

El subsidio habitacional Pequeños Condominios es una herramienta potencial para consolidar la relación de las familias con el territorio en el que habitan. La valorización del ideario de “lo propio” como una integración de la vivienda y el territorio sitúa a este subsidio en una relación muy estrecha con la regeneración urbana, una

“estrategia integral de intervención en el territorio que busca revitalizar áreas urbanas deterioradas, mejorando las condiciones físicas, sociales y económicas” (Fuentes, Salas y Schuster, 2025, p. 6; ONU, 2017).

Nos referimos al caso específico de los barrios 9x18, donde el sentido original con que fueron concebidos constituye un “proyecto urbano complejo y no simplemente [como] la entrega de terrenos parcelados” (Giannotti y Castillo-Braithwaite, 2025, p. 134). Este sentido original también se recoge en la propuesta del Laboratorio 9x18 de regeneración barrial UC sobre un modelo integral de regeneración urbano-habitacional con densificación en barrios tipo 9x18 (Tapia et al., 2020). La regeneración urbano-habitacional sitúa sus objetivos principales en (i) la vivienda, (ii) el espacio físico del barrio y (iii) la conformación de la comunidad (Tapia et al., 2020). En el ámbito de la vivienda, el fin esencial es promover la permanencia de los residentes en el barrio a través de la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, la incorporación de nuevos habitantes y la diversificación de los modos de tenencia para hacer más asequible la vivienda a distintos tipos de habitantes. En relación con el espacio físico, las claves están en el mejoramiento del

Tabla 2. Diagrama de resultados

Dimensiones del cambio de escala del subsidio Pequeños Condominios			
Destrabar el ritmo de implementación		Reorientar hacia un modelo de regeneración urbana	
Barreras	Estrategias	Desafíos	Oportunidades
- Tramitación de permisos - Carga de responsabilidad para las entidades patrocinantes - Saneamiento legal de los terrenos - Rigidez del contenido del programa - Construcción de confianzas y difusión deficiente	- Relación estratégica de las constructoras con actores de la Dirección de Obras Municipales y el Servicio de Vivienda y Urbanización - Trabajo activo en terreno y otras estrategias de difusión y generación de confianzas - Trabajo conjunto en una entidad que funcione como constructora y entidad patrocinante	- Incorporación de requisitos adicionales más allá del lote - Dificultad para lograr que una comunidad adhiera a una demanda organizada - Necesidad de una mayor flexibilidad para gestionar permisos en el caso de proyectos más complejos por parte de la Dirección de Obras Municipales y el Servicio de Vivienda y Urbanización	- Aumento del ritmo de implementación a través de un marco operacional que otorgue condiciones específicas cuando se trate de operaciones mayores - Posibilidad de intervenir y mejorar los espacios públicos a través de zonas de interés público - Incorporación de un componente comunitario a la organización y gestión de la demanda

Fuente: elaboración propia.

13 Esta información fue comunicada durante la “Mesa Interinstitucional” 2026 (ver nota 4).

espacio público y de la movilidad para que sea más seguro, habitable y accesible. Lo anterior está vinculado al objetivo de dar acceso fluido a servicios, equipamientos públicos y centros de oportunidades, así como potenciar la economía local, generando diversidad de usos. La comunidad se fortalece en la medida en que se promueve la organización social, se protege el patrimonio barrial, tanto tangible como intangible, y se promueve la integración social entre los distintos grupos de la comunidad.

Los barrios 9x18 constituyen un caso paradigmático de barrios originados en la Operación Sitio, que promovió particularmente la cohesión social y la participación comunitaria, e inspiraron el modelo del subsidio Pequeños Condominios, pensado originalmente para consolidar redes y promover la regeneración integral. Sin embargo, en la práctica, el debate actual advierte que la inserción de este subsidio en la planificación territorial no se orienta hacia una regeneración urbano-residencial. Por un lado, está la desarticulación de los subsidios con otras intervenciones de mejoramiento barrial, los cuales podrían asegurar la provisión de infraestructuras sociales adecuadas, así como de una cantidad y calidad suficientes de espacios públicos (Bustos Peñafiel y Castrillo-Romón, 2020; Fuentes, Salas y Schuster, 2025). Múltiples programas y herramientas aplicables y articulables a los programas de vivienda a escala barrial hoy no están integrados entre sí. Entre estos programas se encuentran: la Ley de Aportes al Espacio Público (DS 49 y Ley 20.958 de 2016), el programa Recuperación de Barrios, los planes maestros integrales y el programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (DS 18 de 2017) (Morales Aguirre, 2017; Benito Mengual, 2020; Arriagada y Urrutia, 2017). Esta articulación resulta hoy claramente deficitaria debido a la persistencia de una lógica sectorial entre las institucionalidades centrales y locales, como, por ejemplo, las divisiones institucionales dentro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (División de Política Habitacional versus División de Desarrollo Urbano) que abordan diferentes escalas como vivienda y planificación urbana (Bustos Peñafiel, 2020, 2023; Fuentes, Salas y Schuster, 2025)¹⁴.

En resumen, es posible constatar que existen políticas de microrradicación y de regeneración urbana, y que sería posible —y es necesario— vincularlas. Sin embargo, aún es escasa la reflexión sobre el tipo de instrumentos que sería necesario articular, la forma en que se haría,

las escalas que estarían en juego y los actores que serían imprescindibles en una gestión a escala territorial.

4. Resultados

Los resultados de este estudio buscan, por un lado, identificar las barreras y estrategias de implementación del subsidio Pequeños Condominios y, por otro lado, evaluar las oportunidades y desafíos de orientar el subsidio a través de un modelo de regeneración urbana. El análisis busca distinguir posibles procedimientos, instrumentos y actores clave para escalar el programa, destrabar y orientar su proceso de implementación.

Los resultados se presentan a partir de cuatro secciones: (i) las barreras de implementación, (ii) las estrategias de implementación, (iii) los desafíos y (iv) las oportunidades de una reorientación hacia un modelo de regeneración urbana. Además, se incluye una síntesis de los resultados (ver Tabla 2).

4.1 Barreras y estrategias de implementación del subsidio pequeños condominios

A continuación, se presentan las barreras identificadas a partir de las entrevistas para la implementación del subsidio, y las estrategias que han utilizado cada uno de los actores para superar diversos obstáculos que aparecen en el proceso.

a) Barreras de implementación

A partir de las entrevistas se identificaron cinco principales ámbitos en que se producen barreras para la aplicación del subsidio. En primer lugar, se identifica una compleja y burocrática tramitación de permisos:

Es muy difícil hacer este tipo de proyectos porque tienen demasiadas aristas: la gente, lo social, lo legal, la Dirección de Obras Municipales, la Secretaría Regional Ministerial de Salud. Cuando partí me costó mucho, pero logré empezar a andar (...) Ahora han ido saliendo nuevos requisitos y siguen saliendo (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

Por un lado, buscando mejorar las condiciones de habitabilidad y la calidad de la construcción han aumentado los requisitos normativos para la aprobación de permisos de edificación que, a pesar de beneficiar la calidad de las viviendas, ralentiza el proceso para las entidades patrocinantes. Ejemplos de estos requisitos

14 Esta información fue comunicada durante la “Mesa Interinstitucional” 2.

son la exigencia del retiro riguroso de asbesto, de desratizar los sitios colindantes, el aumento de estándares de la norma técnica, entre otros. A pesar de que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha ido resolviendo algunas trabas normativas, y a pesar de que recientemente lanzó la modificación al artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (ver Tabla 1), se siguen incorporando requisitos necesarios para mejorar el estándar de construcción, los cuales, inevitablemente, disminuyen el ritmo de implementación del programa.

Por otro lado, las revisiones en la Dirección de Obras Municipales dependen de la comuna y de los revisores, de manera que existen distintos criterios y flexibilidades para la aprobación de los proyectos:

Nosotros tenemos una tipología que ingresamos ocho veces en tiempos distintos, la misma tipología. Esas ocho veces el proyecto siempre tuvo observaciones técnicas, habiendo sido aprobado el proyecto anterior por los mismos revisores (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

Esto provoca que los proyectos, que suelen estar al límite de la norma debido al tamaño reducido del lote, se logren aprobar a través de conversaciones y acuerdos entre actores. Este proceso también se ve afectado por la segunda revisión que se hace en el Servicio de Vivienda y Urbanización, cuya aprobación toma largos tiempos debido a las evaluaciones exhaustivas, la falta de revisores y la ineficiencia del “papeleo” solicitado.

En segundo lugar, se identificó una excesiva carga de responsabilidades para las entidades patrocinantes. Las exigencias para poder materializar el subsidio son percibidas como excesivas y desalientan a los que están involucrados en la gestión. Esto finalmente repercute sobre el hecho de que el número de actores especializados en el programa sea reducido:

Tiene que haber actores especializados en esto, y yo creo que eso todavía es un tema, tanto para el crecimiento a nivel nacional, como también para diversificar los tipos de proyectos, el rango de acción (...) Mientras no haya más actores especializados, el proceso de expansión va a seguir demorando (funcionario de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, comunicación personal, 2025).

Las entidades patrocinantes asumen un riesgo en estos procesos, sin tener certeza de que la inversión será retribuida, ya que los flujos de pago estimados por el programa no consideran el trabajo de gestión de dichas entidades y exigen, por lo demás, una “sobregarantización”:

Hay una cosa que siempre va a ser definitiva y complicada, que es cuándo te pagan la gestión. Porque el Ministerio paga proyectos listos, no paga experimentos (...) Hay mucho trabajo previo de gestión, pero solo cuando tú haces un proyecto, te logras ganar el subsidio y ahí puedes recién empezar a pensar en cobrar (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

Por otro lado, hoy el trabajo de gestión que realizan las constructoras y entidades patrocinantes es clave y muy valorado por los beneficiarios, quienes ven a este actor como un elemento esencial en el proceso de postulación:

La abogada de la constructora hizo casi todos los trámites, mi marido más que nada iba solo a firmar papeles. Todo lo hacían ellos. Viene harta gente a preguntar cómo hay que postular, y yo les doy los datos de la constructora, porque ellos ayudan mucho para postular (familia beneficiaria, comunicación personal, 2025).

En tercer lugar, la dificultad en el saneamiento legal de los terrenos impide el avance de la tramitación de los subsidios. En general, los terrenos suelen estar en condiciones de propiedad complejas y de herencias no documentadas, además de existir una dificultad por parte de las familias para conseguir el ahorro solicitado. Todo esto complejiza la obtención de subsidio y la gestión de un cambio de régimen a copropiedad. Se observa principalmente que en casos en que son más de dos herederos el programa es muy rígido:

La gente se ha ido interesando, el tema es que no todos van a poder hacerlo, por equis motivo, por herencia, casi siempre. Por ejemplo, cuando hay más hijos, o el papá o la mamá tienen hijos de otra relación, ponerse de acuerdo de repente entre ellos ha sido un factor que les impide hacerlo (dirigentes sociales juntas de vecinos, comunicación personal, 2025).

En cuarto lugar, en las entrevistas se visibiliza la rigidez del contenido del programa frente a las condiciones específicas del contexto. La experiencia que ha tenido la

constructora Consolida en Peñalolén muestra que es beneficioso concentrar los esfuerzos en trabajar con la demanda de un territorio definido y acotado. Esto significa que lo óptimo para facilitar el proceso de gestión previo y de construcción es agrupar diversas familias postulantes, ya que esto permite, por un lado, hacer un ingreso colectivo de varias postulaciones a subsidios y permisos de edificación, y, por otro lado, trabajar con construcciones cercanas que permitan optimizar los tiempos de construcción en cadena. Contrariamente a eso, el subsidio está concebido como un proceso individual y atomizado, lo que impide lograr estas concentraciones.

Otro tema relevante es la diversificación de los usos y las posibilidades de organizar a los diferentes miembros de la familia dentro del lote. Diversos actores plantearon la necesidad de flexibilizar el programa, más allá de la vivienda. Explican, por ejemplo, que el programa hoy es rígido con respecto a los usos de suelo dentro del sitio y la posibilidad de tener comercios, arriendos, fusión de lotes u otras actividades dentro del lote. A pesar de que el Ministerio reconoce la rigidez del programa, no se ha avanzado en la solución de algunos temas relacionados como los que se mencionan a continuación:

Todavía hay rigideces programáticas, de cómo es la política, que nosotros hemos superado varias, pero hay cuestiones que todavía no hemos entrado a discutir, que tienen que ver con cómo se usan estos lotes, y la flexibilidad con la que se usa adentro (funcionario de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, comunicación personal, 2025).

Por otro lado, se cuestiona la restricción del perfil económico de los habitantes, apuntando a una homogeneización. Se plantea que el objetivo del programa —que pretende consolidar tejidos sociales cohesionados y mantener a las personas en sus barrios— no se condice con la normativa del DS 49, el cual está dirigido únicamente a familias vulnerables, de manera que tiene exigencias con respecto al Registro Social de Hogares.

En esa misma línea, el acompañamiento social de las familias exigido por el DS 49 está pensado para proyectos de vivienda de mayor envergadura, con un mayor número de familias y más tiempo de construcción. Esto genera una discordancia entre el número de instancias participativas y asambleas que se exigen, y el proceso necesario para los pequeños condominios, que son proyectos familiares de menor escala:

Otro conflicto que tiene a nivel de postulación es que como es un 49, me rijo por la normativa del 49 que está diseñada para los CNT [construcción en nuevos terrenos]. Entonces, el plan de acompañamiento social es ridículo (...) O sea, tengo que hacer cinco asambleas para explicar algo que me demoro una hora y les explico todo (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

En quinto lugar, un tema muy relevante para la replicabilidad del subsidio Pequeños Condominios —y que puede estar menoscabando la demanda— es la dificultad para generar confianzas con la comunidad y difundir el programa. La transformación física de sus viviendas es algo con lo que los habitantes se ilusionan y se imaginan de una determinada manera. Sin embargo, no todas las familias conocen o confían en el subsidio.

Los funcionarios municipales y los actores de las entidades patrocinantes plantean la desconfianza inicial de las familias para conocer otros modelos de transformación y de vivienda colectiva en sus barrios. Esto dificulta las confianzas y requiere poner mucha más energía en la difusión del programa para presentarlo como una alternativa real o posible a las familias:

Los principales nudos en un inicio eran la desconfianza y el tema de las familias de no creer que algo tan bueno fuese real. El hecho de que tú pudieses estar en un lugar, conservar tus redes, estar con tu familia y también por un monto bajo, la gente era incrédula (funcionario municipal, comunicación personal, 2025).

Esto se ve confirmado por el testimonio de una familia beneficiaria:

Mi suegra se enteró y nos comentó. Nosotros dudamos porque dijimos: “es que cómo todo tan bueno”. No creíamos (familia beneficiaria, comunicación personal, 2025).

Un factor decisivo para tomar la decisión de postular tiene que ver con la demolición previa de la vivienda, que generalmente tiene un gran valor sentimental y años de mejoramientos e inversión. Esto hace también necesario pensar en la solución habitacional transitoria que se entrega a las familias durante el proceso, que corresponde a un subsidio de arriendo, que muchas veces por temas culturales, económicos y laborales no es una opción viable para las familias.

Finalmente, existe el desafío de la difusión del programa y la comunicación con la comunidad barrial, que además de ser deficiente en algunos casos, no hay claridad de qué actor debe hacerse cargo de mostrar los modelos de vivienda colectiva que son posibles:

La pregunta es ¿por qué no se ha difundido?
Porque en realidad, nosotros que tenemos un rol de liderazgo, hemos estado preocupados de saber lo que pasa con los vecinos y las oportunidades que se están dando, pero ¿a quién le corresponde? ¿o quién debería hacer la difusión? (dirigentes sociales juntas de vecinos, comunicación personal, 2025).

b) Estrategias de implementación

En respuesta a los problemas anteriormente planteados, los distintos actores han desarrollado algunas estrategias para superar algunas de las barreras descritas, las cuales pueden orientar posibles mejoras del programa.

En primer lugar, en relación con la barrera que constituye la tramitación de permisos de construcción se afirma que la clave está en la relación de las constructoras con la Dirección de Obras Municipales y el Servicio de Vivienda y Urbanización. Las constructoras plantean que establecer una relación activa y de confianza con estos actores les ha permitido llegar a acuerdos que agilizan algunos procesos, como, por ejemplo, generar certificados que acrediten que los barrios fueron Operación Sitio, para así no justificar lote a lote. La empresa constructora Consolida también ha logrado que la Dirección de Obras Municipales flexibilice la aprobación del Certificado de Informes Previos cuando las medidas registradas son menores que las del terreno real, entre otras flexibilidades. Para esto, es necesario que las instituciones antes mencionadas estén comprometidas con el proyecto y haya interés y prioridad por parte de las jefaturas. Estas relaciones activas han permitido llegar a algunas soluciones concretas, como el ingreso de una vivienda tipo en el Servicio de Vivienda y Urbanización que solo necesita la revisión de la Dirección de Obras Municipales, o los cambios normativos que se realizaron al artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en septiembre del 2025.

En segundo lugar, ante la baja difusión y conocimiento del programa por parte de la comunidad, las distintas entidades patrocinantes, las constructoras y los municipios han desarrollado diversas estrategias de difusión. Destacan entre ellas hacer “puerta a puerta” con los ve-

cinos, tener reuniones informativas semanales fijas para la comunidad, abrir al público pequeños condominios a la espera de ser entregados y utilizados, pagar publicidad en redes sociales, tener alianzas con la academia para mostrar posibilidades de proyectos de arquitectura, entre otras. En general, existe un consenso entre los actores de que (i) la municipalidad es un actor clave de convocatoria y levantamiento de la demanda, y (ii) que los pequeños condominios ya construidos en los barrios constituyen modelos de muestra para suscitar más interés y confianza por parte de la comunidad.

Yo siento que eso (la demolición de la vivienda original), que al principio era un tema muy importante, en la medida que vas teniendo construcciones, empieza a desaparecer o a aminorarse, porque la gente ve pequeños condominios tan bonitos que se hacen en Peñalolén, que son espectaculares (funcionario municipal, comunicación personal, 2025).

Finalmente, las constructoras han establecido estrategias de funcionamiento interno. La principal estrategia utilizada es trabajar conjuntamente como constructora y entidad patrocinante. Esto es porque la ganancia que genera la constructora se comparte con dicha entidad, de manera que el trabajo de gestión pueda ser pagado a través de las utilidades generadas por la construcción de proyectos. Esto es una estrategia que ha surgido para compensar el trabajo administrativo que se realiza previo a la construcción, sin tener la certeza de que dicho trabajo sea retribuido económicamente mediante la asignación de subsidios (Déficit Cero, 2022):

La clave es este matrimonio indisoluble entre la constructora y la entidad patrocinante, donde toda la ganancia que genera la constructora —porque la utilidad está en la construcción— se las traspasa o las comparte con la entidad patrocinante. Entonces trabajan como uno. No se disocia (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

4.2 Desafíos y oportunidades para reorientar el subsidio hacia un modelo de regeneración urbana

A continuación, se presentan los desafíos y oportunidades que identificaron los actores entrevistados al ponerlos frente al escenario de reorientar el subsidio hacia un modelo de regeneración urbana. Esta reorientación se introdujo como una escala de intervención integral,

no atomizada, que conduzca a un modelo sostenible de regeneración urbano-habitacional a escala barrial. Esto significa hacer un cambio en la unidad de análisis, que avanza desde el desafío de trabajar con el lote y la familia hacia un desafío más integral de trabajo con el barrio y la comunidad.

a) Desafíos

En primer lugar, desde la perspectiva de constructoras y entidades patrocinantes, el avance hacia un cambio de escala se complejiza cuando se agregan requisitos adicionales más allá de la construcción del lote. Por ejemplo, el requerimiento de un plan de intervención en el espacio público.

No me da. Porque yo trabajo adentro del lote. Incluso el subsidio de hoy día me permite destinar un poco del subsidio de equipamiento y trabajar afuera, en el espacio público. Pero no lo usamos porque es un “cacho”. Porque me tengo que meter con permisos municipales para trabajar en bienes nacionales de uso público (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

Sin embargo, una regeneración barrial no puede prescindir de la intervención en los espacios públicos y la infraestructura, por lo que es necesario generar un mecanismo que haga efectiva la generación de espacios públicos junto a los pequeños condominios. Esto requerirá una revisión de qué actores quedarán a cargo de esta tarea.

En segundo lugar, aunque los barrios Operación Sitio tienden a tener cifras más altas de cohesión social y vida comunitaria, es necesario cautelar que las acciones de regeneración fortalezcan esas características y no las destruyan. Es por ello que la dificultad para tener una comunidad que adhiera a una demanda organizada, que ha sido observada por diversos autores, requiere ser atendida. Desde la perspectiva de los funcionarios municipales, las comunidades hoy no parecen tener el interés de liderar procesos desde abajo:

O sea, yo digo, teóricamente, ideal que lideraran las comunidades, pero yo soy bien crítica. Se habla mucho de la participación de las comunidades. Y la verdad es que yo siento que, en general, excepto algunas excepciones, no están muy preparadas (funcionario municipal, comunicación personal, 2025).

Esta falta de capacidad de organizar la demanda desde las comunidades es descrita por los gestores como una

respuesta a la forma en que está formulado el programa: de manera individual. El hecho de que cada familia tenga tiempos distintos relacionados con su organización familiar, las herencias y los ahorros, hace que cada familia corra con procesos independientes:

[El terreno] es el patrimonio más importante que tienen las familias, en general. Y tú tienes que trabajar para cada una de esas personas, en el momento que ellos quieran, y que puedan (...) Porque hay un montón de factores que hacen que no toda la gente esté dispuesta a que le boten lo que tiene en cualquier momento de la vida (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

En tercer lugar, en relación con la necesaria flexibilización de trámites a la luz de la posibilidad de un cambio de escala, se identifica que la entidad municipal con la que habitualmente trabajan las entidades patrocinantes y los postulantes al subsidio es la Dirección de Obras Municipales, que no tiene el rol de planificar, sino de hacer cumplir la norma. Siendo que la potestad de planificar está en otra unidad, la de asesoría urbana, el tener que tramitar los permisos solo por la Dirección puede generar una falta de flexibilidad para gestionar permisos en el caso de proyectos más complejos o que se alejen de la normalidad habitual. Desde la perspectiva de funcionarios que tienen una mirada más general de la evolución de los pequeños condominios en un barrio, se expresa la preocupación a largo plazo de que proliferen proyectos demasiado homogéneos, sin dar espacio a la diversificación de tipologías edificadas, debido a las exigencias de la tramitación de permisos.

b) Oportunidades

Orientar el proceso a través de planes urbanos con nuevos marcos operacionales podría aumentar exponencialmente el ritmo de implementación del subsidio. En el contexto de una posible reorientación del subsidio hacia una escala urbana, los actores observaron la oportunidad de trabajar con un plan maestro, bajo un marco operacional nuevo, que otorgue condiciones específicas cuando se trate de operaciones mayores, permitiendo mayores flexibilidades en temas normativos asociados al lote. Esto permitiría acelerar el ritmo de implementación del subsidio.

Por otro lado, en ese contexto, los desarrolladores ven una oportunidad en la amplificación exponencial del subsidio. Es decir, en la medida que el programa crezca

progresivamente, ese crecimiento será más rápido debido a la posibilidad de modelar y construir soluciones tangibles que serán vistas por otros vecinos. Existieron diversos comentarios que apuntaron a que hay una gran probabilidad de que aumente la demanda exponencialmente en la medida que aumente la presencia de pequeños condominios en los barrios como una solución factible. Esto se debería a que la promoción más efectiva se da cuando está la posibilidad de ver los proyectos ya construidos y habitados. Esto es algo que identifican todos los actores entrevistados, incluyendo a las familias beneficiarias:

La gente se ve como súper entusiasta, ve uno, después ve otro, ve otro. Entonces ya sé que van a construir uno allá, sé que mi vecina de acá al frente también, y preguntan cómo lo tienen que hacer, cuánta plata se necesita, y todo. Así que yo creo que podría haber muchos, sí (familia beneficiaria, comunicación personal, 2025).

En la misma línea, el foco puesto en la regeneración urbana entrega la posibilidad de intervenir y planificar los espacios públicos, definiendo zonas de interés y de inversión pública. Esto podría potenciar una regeneración a mayor escala, permitiendo planificar, diseñar, mejorar y priorizar espacios públicos ubicados en barrios 9x18 que hoy tienen gran potencial. Esto es una oportunidad también considerando que estos barrios están bien ubicados en la ciudad y, por lo tanto, están experimentando procesos de densificación tanto en su interior como en barrios aledaños, de manera que se hace necesario consolidar al mismo tiempo espacios públicos de calidad:

La Faena tiene mucho potencial de espacio para hacer buenas obras en lo público. Tiene pasajes que tienen un súper buen ancho, tienen espacios para equipamiento. Lo Hermida tiene unas placitas exquisitas. Entonces, en el fondo hay potencial para ir mejorando (director ejecutivo constructora, comunicación personal, 2025).

Esto se podría lograr orientando la planificación barrial a través de zonas de interés que permitan establecer planes maestros sobre un territorio determinado, además de priorizar la inversión de programas de vivienda —como el de Pequeños Condominios— y de mejoramiento urbano:

Creo que es fundamental que se definan zonas desde el municipio y las Secretarías Regionales Ministeriales. Idealmente, involucremos a las

Secretarías Regionales Ministeriales (...) Se pueden declarar zonas, las famosas zonas de interés público. Y para lo que sirve es para que los recursos del Estado se prioricen en esas zonas (funcionario municipal, comunicación personal, 2025).

En otro ámbito, algunos funcionarios ministeriales mencionaron que una vez situados en un escenario de aplicación del subsidio en un contexto de regeneración urbana, el hecho de incorporar un componente comunitario a la organización de la demanda podría catalizar que el programa consolide redes familiares y barriales. Esto quiere decir que la demanda deje de ser individual y funcione a partir de comités de vivienda u otro tipo de agrupación, fomentando el empoderamiento y la organización barrial, el encuentro entre las familias beneficiarias y la toma de decisiones colectivas:

A propósito de la perspectiva más bien comunitaria que tiene este programa, de finalmente cómo las familias se reconectan o consolidan sus redes en torno al barrio, cómo además de manera organizada también pueden aportarle al barrio durante el proceso (...) Porque esto es súper distinto a cómo se organiza un proyecto de un conjunto habitacional, donde las familias se juntan de manera organizada. Aquí no, aquí efectivamente es un trabajo muy uno a uno, o lote a lote (funcionario de la División Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, comunicación personal, 2025).

Una demanda colectiva y organizada también podría beneficiar el modelo de negocios de las constructoras, a las que generalmente les conviene tener más de un proyecto en postulación y en construcción que estén próximos en el territorio. Esto para realizar un trabajo “en cadena” y aprovechar de mejor manera los tiempos, recursos y materiales de las etapas de gestión y construcción, considerando que son proyectos de una menor escala.

4.3 Síntesis de resultados

Las entrevistas realizadas para identificar los nudos críticos en la implementación del subsidio y para saber cómo orientar el proceso hacia una regeneración urbana permitieron aclarar que la visión actual de los funcionarios y habitantes es mucho más nítida en torno a las fallas de la implementación que en torno a los desafíos de una regeneración urbana. La regeneración urbana

aparece como un ámbito más desconocido, descrito con menos precisión y en torno al cual más bien existe rechazo y temor a que esto implique mayores exigencias burocráticas y desconfianza hacia la agencia de municipios y comunidades para liderar este tipo de procesos.

En el ámbito del ritmo de implementación del subsidio existe ya una vasta experiencia y los resultados se pueden resumir en los siguientes dos puntos:

- En primer lugar, las principales barreras identificadas no son aisladas, sino que configuran un sistema de fricciones. La excesiva carga normativa, la heterogeneidad de criterios en la tramitación municipal, las dificultades de saneamiento legal y la rigidez del programa convergen en un proceso lento y altamente demandante para los actores que lo implementan. Estas condiciones no solo afectan los tiempos de ejecución, sino que también restringen la entrada de nuevos actores, limitando la escalabilidad del programa.
- En segundo lugar, el estudio muestra que el funcionamiento efectivo del subsidio depende, en gran medida, de estrategias informales y relacionales desarrolladas por las entidades patrocinantes y las constructoras. La generación de confianzas con actores clave, la articulación directa con municipios y la integración operativa entre gestión y construcción permiten destrabar procesos que el diseño institucional del subsidio no necesariamente tiene previstos. Sin embargo, estas estrategias tienen un carácter paliativo y no estructural, lo que evidencia una brecha entre el diseño del programa y sus condiciones reales de implementación.

En el ámbito de la orientación hacia una regeneración urbana, los resultados se pueden resumir en los siguientes tres puntos:

- En primer lugar, la concepción individualizada del programa contrasta con la posibilidad —o necesidad— de operar sobre lógicas comunitarias y redes barriales que constituyen un recurso latente y potencial para su implementación. Esto limita la capacidad del programa para aprovechar plenamente las oportunidades de consolidación urbana más allá de la solución lote a lote.
- En segundo lugar, la regeneración barrial requiere integrar la vivienda con el espacio público, la infraestructura y la organización comunitaria, lo que

excede las capacidades actuales de los actores que operan bajo el esquema vigente. Sin embargo, se identifican algunas herramientas que podrían permitir integrar la vivienda con el espacio público, dar prioridad a inversiones en la escala barrial y entregar flexibilidades para acelerar el ritmo de implementación, como planes maestros y zonas de interés público.

- En tercer lugar, se identificó que cada actor —planificadores, entidades patrocinantes, constructores y habitantes— actúa motivado por sus propios intereses profesionales o existenciales. La ausencia de herramientas que permitan articular los intereses diversos en un marco común dificulta que los proyectos se integren en un plan sustentable de regeneración urbana. En la práctica, el desarrollo de estos proyectos recae principalmente en actores privados, quienes asumen tareas de difusión, trabajo territorial y levantamiento de la demanda. Sin embargo, su acción se limita a la escala del lote, sin incentivos ni competencias para impulsar transformaciones a nivel barrial.

5. Recomendaciones

5.1 Necesidad de articulación y visión de futuro

Para avanzar hacia intervenciones barriales que mejoren la factibilidad, coordinación y focalización local del programa, se requiere un instrumento que integre el subsidio con la planificación urbana. En este sentido, la figura de un plan permitiría operar en distintas escalas y temporalidades, favoreciendo procesos de densificación coherentes con el desarrollo urbano sostenible.

Este instrumento podría articular herramientas existentes —como planes maestros de regeneración urbana, programas de mejoramiento de barrio y aportes al espacio público—, incorporando además mecanismos de seguimiento y evaluación. Asimismo, permitiría definir unidades territoriales prioritarias donde concentrar subsidios, inversión pública y flexibilidades normativas, mediante planes maestros barriales que integren vivienda, espacio público e infraestructura. Esto fortalecería el rol municipal y favorecería una mayor coherencia territorial, generando efectos sostenidos de regeneración urbana.

5.2 Destruir nudos y facilitar procesos

La simplificación y estandarización de la tramitación

permitiría enfrentar la extensión de los procesos, la disparidad de criterios entre la Dirección de Obras Municipales y la sobrecarga de revisión. Para ello, se propone estandarizar los criterios de evaluación mediante instructivos técnicos vinculantes para la Dirección de Obras Municipales y el Servicio de Vivienda y Urbanización, implementar una “ventanilla única” para permisos y desarrollar tipologías preaprobadas que reduzcan tiempos y costos de gestión.

Asimismo, se requiere adecuar la normativa a las distintas realidades locales, flexibilizando el régimen de copropiedad adaptándolo a estructuras familiares, legales y sociales complejas, e incorporando apoyo técnico-jurídico para el saneamiento legal de terrenos. También sería pertinente ampliar la diversidad de usos permitidos en los lotes, incluyendo comercio, arriendo y actividades productivas, con el fin de mejorar la adaptación del programa y aumentar su demanda efectiva.

Para reducir barreras culturales y el desconocimiento del programa se necesitan estrategias de difusión coordinadas entre municipios, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entidades patrocinantes y dirigentes locales, promoviendo la organización de propietarios y utilizando proyectos construidos como experiencias demostrativas.

5.3 Rol central del municipio y las comunidades organizadas

Las entrevistas muestran que los municipios cumplen un rol central en la implementación y cambio de escala del programa, actuando no solo como revisores normativos, sino también como articuladores territoriales. Les corresponde identificar y jerarquizar áreas prioritarias, coordinar actores, activar la demanda local de base comunitaria e integrar las intervenciones habitacionales con la mejora del espacio público, contribuyendo así a la regeneración barrial.

Las familias beneficiarias y propietarias del suelo también cumplen un papel fundamental en la proyección del programa a escala barrial. Más que receptoras del subsidio, actúan como agentes activos en la gestión y desarrollo de los proyectos, articulando demandas colectivas, permitiendo alinear tiempos, expectativas y decisiones entre los distintos hogares, y fortaleciendo redes de confianza necesarias para la convivencia y mantención de espacios comunes en contextos de copropiedad.

Por ello, es importante promover postulaciones colectivas mediante comités u otras formas de organización territorial que permitan articular procesos y tiempos

entre las familias. Asimismo, se requiere reformular el acompañamiento social e incorporar mecanismos formales de participación que fomenten la toma de decisiones conjuntas. Impulsar procesos participativos a escala barrial conducentes a fortalecer el sentido de comunidad contribuiría a reducir incertidumbres, mejorar la transparencia y aumentar la sostenibilidad de los proyectos.

5.4 Articulación con otros actores

El fortalecimiento de las entidades patrocinantes resulta clave, sobre todo considerando la sobrecarga de funciones, el alto riesgo financiero y la falta de incentivos que actualmente enfrentan. Para ello, se propone financiar explícitamente la fase de gestión, independiente de la adjudicación final del subsidio, reducir exigencias de garantías para entidades con experiencia y desarrollar programas de formación y acreditación que amplíen y profesionalicen la base de actores especializados.

Finalmente, para mejorar la articulación entre los pequeños condominios y las intervenciones en el espacio público, será necesario establecer una instancia de gobernanza institucional encargada de coordinar el cambio de escala del programa y su integración con la planificación urbana. Esta instancia debiera alinear criterios técnicos y normativos, coordinar a las distintas instancias ministeriales involucradas y canalizar la relación con municipios, entidades patrocinantes y comunidades organizadas, fortaleciendo así la coherencia institucional y la confianza en el programa.

6. Conclusiones

El subsidio Pequeños Condominios es una iniciativa que permite mejorar las condiciones de vida sin expandir la ciudad hacia la periferia, favoreciendo la consolidación de comunidades existentes. El programa se ha implementado con un enfoque centrado en la vivienda y el lote, dejando en segundo plano su potencial de regeneración urbana. Hoy existe mayor certeza de que la complejidad de intervenir en barrios consolidados exige que la regeneración trascienda la escala predial y abarque al barrio en su conjunto. El hecho de que numerosas familias hayan accedido a este subsidio, mejorando sus condiciones de vida en el propio lote y barrio, evidencia su potencial como programa exitoso capaz de aportar un parque importante de viviendas frente al déficit habitacional, a la vez que instala el desafío de su cambio de escala.

En esta línea, el estudio plantea que el crecimiento del programa, o su “cambio de escala”, depende de dos dimensiones complementarias: (i) mejorar el ritmo de implementación para asegurar una aplicación eficiente y (ii) avanzar hacia una planificación urbana orientada a la sustentabilidad.

Este estudio confirma que las políticas actuales se inscriben en una trayectoria que retoma experiencias previas, como la Operación Sitio. La necesidad de vincular el mejoramiento de la vivienda con el mejoramiento del barrio remite al origen de estas urbanizaciones. Ello no solo porque, en su diseño original, estos conjuntos fueron concebidos con una trama urbana dotada de calles, pasajes, plazas (38,5% del loteo) y suelo destinado a equipamientos que favorecían la vida comunitaria, sino también porque incorporaban tamaños de lotes que permiten la acogida del crecimiento interno de la población y que, en la actualidad, posibilita la construcción de tres o más viviendas en un mismo predio.

En este contexto, todo proyecto contemporáneo en estos barrios debe entenderse como una instancia que regulariza una densificación acumulada en el tiempo y a su vez mejora la calidad urbana del entorno en su conjunto. Además, estas urbanizaciones conllevan una responsabilidad adicional: recuperar y proyectar el modelo original, en el cual los habitantes participaban activamente tanto en la construcción progresiva de sus viviendas como en la consolidación de la urbanización.

Para pasar de un programa centrado en el lote y en la gestión individual hacia un instrumento territorializado y articulado con la planificación urbana, capaz de escalar y contribuir efectivamente a procesos de regeneración barrial, hacemos cuatro recomendaciones: (i) incorporar instrumentos de planificación urbana que puedan articular subsidios y programas existentes, además de promover procesos participativos en torno a planes maestros de unidades territoriales específicas; (ii) rediseñar procesos para facilitar la tramitación, la adecuación a realidades morfológicas locales y la divulgación de las características del programa y sus resultados esperados entre las comunidades; (iii) promover capacidades de gobernanza local para que municipios y comunidades puedan coordinar iniciativas en torno a la replicabilidad del subsidio; y (iv) fortalecer una gobernanza institucional para integrar a otros actores como, por ejemplo, a las entidades patrocinantes y constructoras.

El potencial de cambio de escala del subsidio Pequeños Condominios depende del hecho de pasar de un modelo

centrado en casos individuales a uno orientado por criterios de planificación urbana que permitan priorizar territorios, coordinar actores y flexibilizar instrumentos según objetivos integrales. Esto requiere no solo ajustes normativos, sino también redefinir la arquitectura institucional del programa, especialmente el rol de los gobiernos locales y las comunidades en la articulación entre política habitacional y desarrollo urbano.

Referencias

- Araos, C.** (2016). El allegamiento o la proximidad invisible. En C. Siles (Ed.), *Los Invisibles. Por qué la pobreza y la exclusión dejaron de ser prioridad*. (Vol. 1, Number 1996, pp. 195–230). Instituto de Estudios de la Sociedad.
- Arriagada, C., & Urrutia, J. P.** (2017). Guía para la formulación de planes maestros integrales de recuperación de barrios y viviendas. Local Editores.
- Arriagada, C., Icaza, A. y Rodríguez, A.** (1999). Allegamiento, pobreza y políticas públicas: Un estudio de domicilios complejos del Gran Santiago. *Temas Sociales*, 25, 1-12. Disponible en <https://n9.cl/g16f8>.
- Benito Mengual, G.** de (2020). Retomando las operaciones tiza: Estudio en barrios pericentrales de toma popular en Santiago de Chile y propuesta de regeneración. *Universitat Politècnica de València*. Disponible en <https://n9.cl/url1r9>.
- Bustos Peñafiel, M.** (2020). Trayectoria, evolución y configuración de la regeneración urbana en Chile: Del higienismo a la equidad territorial. *Revista 180*, 46, 75-90. DOI: 10.32995/rev180.Num-46.(2020).art-788.
- Bustos Peñafiel, M.** (2023). Plan de emergencia habitacional: Una oportunidad para pensar la ciudad que queremos. *ARQ (Santiago)*, 113, 142-147. DOI: 10.4067/S0717-69962023000100142.
- Bustos Peñafiel, M. y Castrillo-Romón, M.** (2020). Lights and shadows of urban regeneration: Crossed perspectives from Latin America and Europe. *INVI*, 35(100), 1-19. DOI: 10.4067/S0718-83582020000300001.
- Cáceres, G.** (2017). Política y ciudad bajo el reformismo urbano: el Santiago del sexenio progresista (1964-1970). *Estudios del Hábitat*, 15(1), 1–13. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/61049>
- Centro de Desarrollo Urbano Sustentable UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2019). *Sustentabilidad a escala de barrio: Re-visitando el programa Quiero mi Barrio*. Disponible en <https://n9.cl/835v43>.
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano** (2021). *Propuestas para la regeneración urbana de las ciudades chilenas*. Disponible en <https://n9.cl/evu9q>.

- Déficit Cero, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable** (2024). Demanda social por vivienda en Chile: Una propuesta para estimar nuestro desafío habitacional. Disponible en <https://n9.cl/qluee>.
- Déficit Cero** (2022). Análisis y propuestas para el programa de Pequeños Condominios MINVU: Consideraciones a la normativa urbana. Disponible en <https://n9.cl/g0ynch>.
- Dirección de Estudios Sociales UC y Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2017). Informe final: Estudio de factores que influyen en el allegamiento interno y externo. Disponible en <https://n9.cl/b6ezgx>.
- Ducci, M. L.** (1997). Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *Revista EURE*, 23(69), 99-115. Disponible en <https://n9.cl/w3mkj>.
- Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2023). Promoción y activación de pequeños condominios de vivienda social. Disponible en <https://n9.cl/ebwnxk>.
- Fuentes, L., Salas, S. y Schuster, J.** (2025). Documento para política pública. Regeneración urbana en Chile: ¿Dónde estamos y hacia dónde vamos? Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. Disponible en <https://n9.cl/ck3sqj>.
- Fundación Vivienda** (2019) Allegados. Una olla a presión social en la ciudad. Propuesta de regeneración urbano-social para el 90% del déficit habitacional. Publicación Nr. 8, octubre 2019. Santiago de Chile: Fundación Vivienda.
- Giannotti, E. y Castillo-Braithwaite, S.** (2025). La Operación Sitio y la construcción de la periferia popular de Santiago de Chile (1965-1970). *INVI*, 40(115), 110-138. DOI: 10.5354/0718-8358.2025.78512.
- Lin, T. y Mc-Lean, I.** (2022). El espacio público como mediador entre los pobladores y el Estado. Morfología de las poblaciones chilenas de la década de 1960. *INVI*, 37(106), 177-203. Disponible en <https://n9.cl/8uxne>.
- Márquez, F.** (2008). Resistencia y sumisión en sociedades urbanas y desiguales: Poblaciones, villas y barrios populares en Chile. En Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (Ed.), *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social: Los retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XX* (pp. 347-369). Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. Disponible en <https://n9.cl/96lu7>.
- Ministerio de Desarrollo Social** (2018) Observatorio Social Casen 2017. Síntesis de Resultados Vivienda y Entorno. Disponible en: https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Resultados_vivienda_casen_2017.pdf.
- Ministerio de Desarrollo Social** (2023) Observatorio Social Casen 2022. Serie de Resultados Casen. Déficit Habitacional Cuantitativo y Asequibilidad de la Vivienda en Chile. Encuesta Casen 2006-2022. Noviembre 2023. Disponible en: https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2022/Resultados_Vivienda_Casen_2022.pdf.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2014). Hacia una nueva política urbana para Chile: Política Nacional de Desarrollo Urbano. Disponible en <https://n9.cl/37jrf7>.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (2022). Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025. Disponible en <https://n9.cl/37wo7>.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Centro de Estudios de Ciudad y Territorio** (2024), "Déficit habitacional cuantitativo", disponible en <https://n9.cl/hlth1>.
- Morales Aguirre, M. P.** (2017). Participación e identidad: Propuestas al programa de recuperación de barrios (PRB). A partir del caso de la Población Robert Kennedy de la comuna de Estación Central [Tesis de magister, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. Disponible en <https://n9.cl/wr5crq>.
- ONU, Organización de las Naciones Unidas** (2017). Nueva agenda urbana. Disponible en <https://n9.cl/o5w70>.
- Rasse Figueroa, A., Sarella Robles, M., Sabatini Downey, F., Cáceres Quiero, G. y 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. DOI: 10.5354/0717-5051.2021.55948.
- Rodriguez, A. y Sugranyes, A.** (2005). Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social. *Sur*.
- Sabatini, F.** (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago de Chile. Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE* (Santiago), 26(77), 49-80. DOI: 10.4067/S0250-71612000007700003.
- Sabatini, F., Cáceres, G. y Cerda, J.** (2001) Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE* (Santiago), 27(82), 21-42. DOI: 10.4067/S0250-71612001008200002.
- Schlack, E.** (2019). Public and collective spaces in 9x18 neighborhoods. En L. M. Vergara, C. Robertson, D. Czischke, E. Schlack y R. Tapia (Eds.), *Housing and urban regeneration of deprived neighborhoods in Santiago north-south perspectives about collaborative processes* (pp. 155-164). RIUS Open.
- Schlack, E. y Fariña, C.** (2025). The public and the community in tension in self-built urban spaces: The case of the "Operación Sitio" settlements in Santiago de Chile. En M. Vicuña y E. Georgi (Eds.), *Intersections: Interdisciplinary research on architecture, design, city and territory* (pp. 591-606). Springer. DOI: 10.1007/978-3-031-76402-8_38.
- Strauss, A. y Corbin, L.** (2002). Bases de la investigación cualitativa: Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundada. Universidad de Antioquia.
- Subsecretaría de Evaluación Social** (2026). Evaluación ex ante - Proceso formulación presupuestaria 2026: Programa habitacional de microrradicación. Disponible en <https://n9.cl/h5an2c>.

- Tapia, R., Araos, C. y Salinas, C.** (2012). Condominios familiares. Una alternativa de solución residencial para familias allegadas en lotes tipo 9x18. En Centro de Políticas Públicas UC (Ed.), *Propuestas para Chile* (pp. 101-138). Pontificia Universidad Católica de Chile. Disponible en <https://n9.cl/nx5h1>.
- Tapia, R., Araos, C., Forray, R., Gil, D. y Muñoz, S.** (2020). Hacia un modelo integral de regeneración urbano-habitacional con densificación en barrios tipo 9x18. En Centro de Políticas Públicas UC (Ed.), *Propuestas para Chile* (pp. 319-351). Pontificia Universidad Católica de Chile. Disponible en <https://n9.cl/3389i1>.
- Vergara, F. y Palmer, M.** (1990). El lote 9x18 en la encrucijada habitacional de hoy. Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura y Bellas Artes.

CÓMO CITAR ESTA PUBLICACIÓN:

Schlack, E., Tapia, R., Viada, L., Forray, R., Vergara, L. M. (2026). Desafíos y oportunidades para el cambio de escala del subsidio Pequeños Condominios en barrios 9x18. *Temas de la Agenda Pública*, 21(193), 1-18. Centro de Políticas Públicas UC.

Centro UC

Políticas Públicas



www.politicaspublicas.uc.cl
politicaspublicas@uc.cl

SEDE EDIFICIO PATIO ALAMEDA

Av. Libertador Bernardo O'Higgins 440, piso 12, Santiago.
Teléfono (56) 2 2354 6637.